

# DIPL.-ING. KIRCHNER

Architekt · öbv Sachverständiger für Immobilienbewertung

**Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Kirchner**  
Von der Architektenkammer NW öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbe-  
bauten Grundstücken

**Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf**

Telefon 0211 / 544 131 - 40  
Telefax 0211 / 544 131 - 45  
E-Mail info@immowert-kirchner.de

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren  
(im Sinne des § 194 BauGB)

der

**Eigentumswohnung Nr. 10 im 1. OG**  
**Am Mergelsberg 29 in 40629 Düsseldorf-Knittkuhl**



**Der Verkehrswert des Sondereigentums**  
wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025  
ermittelt mit rund

**230.000 €**

**Datum: 25.09.2025/ki**

AZ: 85 K 5/25

Objekt: Eigentumswohnung (1 bis 4 Zi.)

„Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass sie lediglich die wesentlichen Anlagen enthält. Sie können das Originalgutachten inkl. der hier fehlenden Anlagen (Übersichtsplan, RW-Karte, Grundkarte, Katasterplan, Wohnungsbindung, evtl. Baulasten und tlw. Fotos) auf der zuständigen Serviceeinheit des Amtsgerichtes von Montag bis Freitag in der Zeit von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 13.30 Uhr bis 14.30 Uhr einsehen.“

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>2</b>
1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	
1.2 Auftragsdaten.....	
1.3 Grundbuch.....	
1.4 Bewertungsgrundlagen.....	
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
<b>3. Gebäudebeschreibung</b> .....	<b>9</b>
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
<b>4. Wertbestimmende technische Daten</b> .....	<b>14</b>
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....	
4.6 Alterswertminderung.....	
<b>5. Zur Wertermittlung</b> .....	<b>18</b>
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
<b>6. Bodenwertermittlung</b> .....	<b>20</b>
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.....	
<b>7. Sachwertermittlung</b> .....	<b>21</b>
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
<b>8. Ertragswertermittlung</b> .....	<b>23</b>
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
<b>9. Verkehrswert</b> .....	<b>25</b>
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
<b>10. Literaturverzeichnis</b> .....	<b>27</b>
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
<b>11. Anlagenverzeichnis</b> .....	
11.1 Karten und Objektpläne .....	<b>Nr. 1 - 8</b>
11.2 Objektfotos.....	<b>Nr. 9 - 12</b>

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 85 K 5/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb der Wohnanlage Am Mergelsberg 27, 29, 31 in 40629 Düsseldorf-Knittkuhl der 59/1.000stel Miteigentumsanteil (das sind 5,9 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Am Mergelsberg 29 nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.

## 1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 05.05.2025.
Bewertungsstichtage	<p>Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 24.06.2025, der Tag der 2. Ortsbesichtigung von außen.</p> <p>Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse).</p> <p>Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).</p>
Auftragsrahmen	<p>Auftragsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt.</p> <p>Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages.</p>

Hierzu sind gegebenenfalls Sonderfachleute einzuschalten, aus deren eigenständigen Untersuchungen dann wertbeeinflussende Erkenntnisse gesondert zu berücksichtigen sind.

### 1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten	Gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 08.04.2025.
Deckblatt	Amtsgericht: Düsseldorf Grundbuch von: Rath Blatt: 11283
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.: 1 Gemarkung: Rath Flur: 54 Flurstücke: 261, 263, 255, 268, 272, 259, 265 und 266 Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche Lage: Am Mergelsberg / Am Mergelsberg 27, 29 und 31 Grundstücksgröße 1.883 m <sup>2</sup> + 39 m <sup>2</sup> + 130 m <sup>2</sup> + 63 m <sup>2</sup> + 77 m <sup>2</sup> + 3 m <sup>2</sup> + 28 m <sup>2</sup> + 85 m <sup>2</sup> = insgesamt <b>2.308 m<sup>2</sup></b> Sondereigentum hiermit verbunden ist das Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Am Mergelsberg 29 nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet
Sondernutzungsrechte	Entsprechend Grundakteneinsicht besteht zugunsten der zu bewertenden Wohnung Nr. 10 kein Sondernutzungsrecht.
Eigentümer gemäß Abteilung I	In Abteilung I ist unter lfd. Nr. 3 Frau als Eigentümerin eingetragen.
Eintragungen in Abteilung II	Abteilung II enthält unter lfd. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasser- und Regenwasserkanalrecht) zugunsten der.

Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragung Abt. II, lfd. Nr. 2 wird im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten zu berechnen ist.

Unter lfd. Nr. 4 ist der grundsätzlich nicht verkehrswertrelevante Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

#### Anmerkung zu Abteilung III

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III verzeichnet sind, wurden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

### 1.4 Bewertungsgrundlagen

#### Ortsbesichtigung

Besichtigungen des Bewertungsobjektes nahm ich am 11.06.2025 und 24.06.2025 jeweils von außen vor. Eine Innenbesichtigung der durch die Eigentümerin, Frau, eigengenutzten Wohnung wurde anlässlich der beiden vorgenannten Termine nicht ermöglicht. Es konnten hier lediglich Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden.

Da angesichts des Verhaltens der Eigentümerin davon auszugehen ist, dass ein weiterer Besichtigungsversuch zu keinem positiven Ergebnis führen würde, bewerte ich nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1972 entsprechend durchschnittliche Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei altersadäquatem Pflegezustand unterstelle.

Ich muss es im Zwangsversteigerungsverfahren dem Bieter überlassen, den Umstand der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bei seinem Gebot entsprechend zu berücksichtigen.

#### Vertragliche Bindungen

Die zu bewertende Wohnung ist eigengenutzt; es wird daher unterstellt, dass keine mietvertraglichen Bindungen bestehen.

Wohnungsbindung	Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 14.05.2025 steht das Objekt nicht unter Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).
Planunterlagen und Fotos	Zur Bewertung wurden neben dem Katasterplan Anlage 4 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 6 bis 8 sowie die Fotos Anlage 9 bis 12 herangezogen.

## **2. Grundstücksbeschreibung · (vgl. Anlage 1 bis 4)**

### **2.1 Allgemeine Lagemerkmale**

Ort und Einwohnerzahl	<p>Düsseldorf bildet als Landeshauptstadt nicht nur das politische Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen, sondern ist darüber hinaus Universitätsstadt mit Städtischer Kunstakademie, Oberlandesgericht sowie bedeutendem Handels- und Bankenzentrum. Mit rd. 658.000 Einwohnern markiert sie die zweitgrößte Stadt in Nordrhein-Westfalen und die siebtgrößte Stadt im Bundesgebiet. Sie gehört der Metropolregion Rhein-Ruhr an.</p> <p>Aufgrund der zentralen Lage am Niederrhein fungiert sie sowohl auf nationaler wie auf europäischer Ebene als wichtige Verkehrsdrehscheibe. Im Straßenverkehr tangieren sieben Autobahnen das Stadtgebiet, durch welches zudem fünf Bundesstraßen führen. Im Schienenverkehr verfügt Düsseldorf mit den beiden Bahnhöfen Hauptbahnhof und Düsseldorf Flughafen über ICE-Verbindungen in alle Richtungen.</p> <p>Der Nahverkehr wird über S-Bahn-, U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien bedient. Der Flughafen Düsseldorf ist nach Frankfurt und München der drittgrößte Flughafen Deutschlands. Mit dem Rheinhafen ist Düsseldorf darüber hinaus an das internationale Wasserstraßennetz angebunden.</p>
-----------------------	---

## Städtebauliche Impulse

Zahlreiche in der Durchführung begriffene, bzw. zum Teil zwischenzeitlich abgeschlossene Umstrukturierungsmaßnahmen in der City und in den citynahen Bereichen, wie etwa der Bau des Kö-Bogens I und II, der Wehrhahn-Linie, des Le Quartier Central u.v.a., die den urbanen und dabei zugleich überschaubaren Charakter Düsseldorfs mit großstädtischem Flair weiter unterstreichen, trugen in den vergangenen Jahren zu einem generellen, tendenziellen Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei.

Aufgrund der gegenwärtigen Zins- und Immobilienmarktentwicklung ist diese positive Tendenz aktuell jedoch nicht mehr in diesem Umfang zu verzeichnen.

## Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Hubbelrath in östlicher Vorortlage. Der wenig besiedelte Vorort ist überwiegend ländlich geprägt und grenzt östlich an Mettmann. Die zu Wohnzwecken dienenden Gebiete sind trotz der recht großen Entfernung zur Innenstadt relativ gesucht.

Die Straße „Am Mergelsberg“ ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße innerhalb einer kleinen, homogen gestalteten und gesuchten Wohnexklave im Bereich Knittkuhl, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie ist erschlossen über die Knittkuhler Straße, die in nördlicher Richtung nach Ratingen führt.

## Infrastruktur

Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt.

Die überörtliche Straßenanbindung ist im Bewertungsbereich typisch für die Vorortlage; die Fernverkehrsanbindung erfolgt über die Bergische Landstraße (B 7) zur A 3, Anschlussstelle Düsseldorf/Mettmann.

An der Ecke In der Flieth / Am Mergelsberg in unmittelbarer Nähe des Objektes ist eine Bushaltestelle mit Busverbindungen der Linien 733 und 738 vorhanden.

Ein kleines Einkaufszentrum innerhalb der Wohnsiedlung bietet Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs. Auch ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Kirche sowie eine Polizeiwache sind innerhalb der Wohnsiedlung vorhanden.

	Hoher Naherholungs- und Freizeitgestaltungswert in der zum Teil bewaldeten Hubbelrather Hügellandschaft.
Unmittelbare Nachbarschaft	Im Bereich des Bewertungsobjektes überwiegend dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise hinter Vorgärten; das Gebiet insgesamt mit Siedlungsstruktur.
Lagequalität	Mittlere Wohnlage in Düsseldorfer Vorortlage innerhalb der Wohnsiedlung Knittkuhl.

## 2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	<p>Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Wohnbauflächen sind solche Flächen, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen.</p>
Planungsrecht	Laut B-Plan Nr. 6081/001 vom 03.06.1971 ist geschlossene dreigeschossige reine Wohnbebauung (WR) bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 zulässig; Baugrenzen sind festgesetzt.
Entwicklungszustand	Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Baulasten	Die Einsicht in das digitale Baulastenverzeichnis der Stadt Düsseldorf ergab, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast ruht.
Erschließung	<p>Erschlossenes Bauland mit im Bewertungsbereich ca. 16 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn; beidseits Gehwege in Betonverbundpflaster befestigt; Längsparkplätze am Straßenrand.</p> <p>Die Straße leicht hanglagig als reine innerörtliche Anliegererschließung im Zone-30-Verkehr verkehrsberuhigt und ohne Lärmimmissionen geführt.</p> <p>Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass im Bereich des Bewertungsobjektes keine anteiligen Erschließungskosten im Sinne des § 127 ff. BauGB bzw. Kanalanschlussgebühren entsprechend § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) mehr zu entrichten sind.</p>

Für den Ersatz des Aufwandes für eventuelle Erneuerungs-, Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen von öffentlichen Erschließungsanlagen kann die Stadt jedoch generell Ausbaubeiträge gemäß § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) erheben.

### 2.3 Spezielle Lagemerkmale

#### Zuschnitt und Topographie

Das mit drei hintereinander angeordneten Baukörpern bebaute Bewertungsgrundstück mit rechteckigem, kompaktem Zuschnitt bei ebenem Geländeniveau.

#### Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine über das lageübliche Maß hinausgehenden, störenden Einflüsse wahrnehmbar.

#### Bodenverhältnisse

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere im Hinblick auf Altlasten, wurden nicht angestellt, da kein entsprechender Verdacht vorliegt.

#### Naturschutzrechtliche Auflagen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei Grundstücken, welche im Innenbereich nach BauGB zu bebauen sind, keine Auflagen zu beachten, welche nicht im B-Plan festgesetzt wurden. Aufgrund fehlender Satzung findet hier auch der § 135c BauGB keine Anwendung.

#### Bodenordnung

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Grenzregelung oder Flurbereinigung) einbezogen.

## 2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung

### Außenanlagen

Der Vorgarten mit Rasenflächen, Bodendeckern und Büschen bewachsen; der Hauszugang in Betonpflasterbelag befestigt; Mülltonnenstandplätze in Waschbetonboxen im Vorgarten; darüber hinaus einzelne Pkw-Stellplätze in Rasengittersteinen befestigt. Das Grundstück insgesamt ohne Umfriedung im Zusammenhang mit den Nachbargebäuden gestaltet.

Die rückwärtige Außenanlage im Sondernutzungsrecht der Wohneinheiten im EG stehend und mit Rasenflächen, Bodendeckern und Büschen bewachsen; die Umfriedung hier in Stahlzaunanlage.

Der gesamte Außenbereich befindet sich in einem gepflegten Zustand ohne erkennbare Mängel.

### Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal und elektrischen Strom.

## 3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 6 bis 12)

### 3.1 Allgemeine Merkmale

#### Art der Aufbauten

Haus Nr. 29 als voll unterkellertes, dreigeschossiges Mittelhaus mit Flachdach innerhalb einer aus hintereinander angeordneten Baukörpern bestehenden Dreiergruppe, entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in 18 Wohneinheiten.

#### Bewertungsbaujahr

Die Bauakte sah ich am 30.06.2025 ein. Danach wurden die Aufbauten 1967 errichtet mit Schussabnahme am 20.12.1967.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für 18 Wohneinheiten wurde hier am 05.08.1986 ausgestellt.

Auf Grundlage des vorgefundenen Pflegezustands sowie der zugrunde gelegten, im Umfang „kleinerer Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ durchgeführten Maßnahmen messe ich den vorhandenen Aufbauten zum Bewertungsstichtag eine auf Basis der Sachwertrichtlinie Anlage 4 AGVGA NRW abgeleitete modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren zu (siehe Ziffer 4.5).

Bei 80 Jahren Gesamterwartung ergibt sich hier ein rechnerisches Alter von 53 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 als **fiktives Bewertungsbaujahr 1972**.

Baurechtlicher Zustand

Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Bauakteneinsicht steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Energieausweis

Es liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Bewertungsbaujahr 1972 entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

### 3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Einrichtungen und Installationen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektrik, etc.) wird ohne eigene Überprüfung im Gutachten unterstellt.

#### 3.2.1 Gemeinschaftseigentum

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Fassade	Die Fassade des Bewertungsobjektes verklindert mit Wärmedämmung aus dem Ursprungsbaujahr, im Bereich der Fensterbrüstungen in Hartfaserzementplatten verkleidet, ebenso die Attika; die Rückfront ebenfalls verklindert mit Wärmedämmung aus dem Ursprungsbaujahr; hier auskragende Balkone in Betonplatten, die Stahlgeländer mit Brüstungselementen in Hartfaserzementplatten.
Dach	Flachdach mit verdeckt liegender Entwässerung und Alu-Abkantung; dieses konnte nicht begangen werden; hierfür wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.
Fenster	Insgesamt Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Treppenhausbelichtung über Glasbausteine.
Hauseingang	Der Hauseingang tieferliegend mit Außenstufen in Beton nebst Stahlhandlauf, die Eingangstüre in dunkel einbrennlackiertem Alu mit großflächiger Isolierverglasung, in die Türe integrierte Briefkastenanlage mit Klingel- und Gegensprecheinrichtung, Plexiglasvordach auf Alu-Konstruktion; der Eingangsbereich in Betonwerkstein belegt mit eingelassener Reinstreifermatte.
Treppenhaus	Massivkonstruktion mit in Naturstein belegten Stufen und Massivholzgeländer; die Wandflächen in Edelputz gestrichen; Elektrozählerschränke in Metall auf Putz im Treppenraum.
Aufzuganlage	Es ist keine Aufzuganlage vorhanden.
Wohnungseingangstüren	Glatte furnierte Holztürblätter in gestrichenen Stahlzargen mit einfachen Beschlägen und Spion.
Kellergeschoss	Der Keller mit geweißten Wand- und Deckenflächen, der Bodenbelag in gestrichenem Estrich; die Wohnungskeller abgemauert und mit einfachen Sperrholztüren verschlossen; der Elektroanschluss unterhalb des Treppenabsatzes, darüber hinaus Kabelanschluss für TV-Empfang vorhanden; der Kellerbereich ohne erkennbar eindringende Feuchtigkeit.

Gemeinschaftsanlagen	Es stehen gemeinschaftlich zu nutzende Trockenräume mit Stahlheizkörpern und Thermostatventilen zur Verfügung; darüber hinaus ein Fahrradabstellraum mit direktem Außenzugang über eine Treppenanlage, auch hier die Wand- und Deckenflächen geweißt, der Bodenbelag in einfachem Estrich gestrichen.
Heizungsanlage / Hausanschluss	Der Heizraum befindet sich im Kellergeschoss des benachbarten Gebäudes, hier ein Wasseranschluss nebst Zähler und Filter; ferner ein Stahl-Öl-Tank aus dem Ursprungsbaujahr in abgemauerter Wanne; der Öltank scheint noch in Betrieb zu sein, was auf eine ölbefeuerte zentrale Warmwasserheizung schließen lässt; der Heizraum konnte nicht begangen werden.
Warmwasserversorgung	Es wird eine zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage unterstellt.
Elektroinstallation	Soweit besichtigt, Unterputzanlage in durchschnittlicher Ausstattungsqualität; Elektrozählerschränke in Metall auf Putz im Treppenraum; darüber hinaus Kabelanschluss für TV-Empfang vorhanden.
Kellerfeuchtigkeit	Der Kellerbereich ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, insgesamt trocken.
Besondere Bauteile	Eingangsvordach; dieses wird in den Wertansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens bereits angemessen berücksichtigt.

### 3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 10

Hinweis	Eine Innenbesichtigung des im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Sondereigentums wurde, wie bereits ausgeführt, anlässlich der von mir am 11.06.2025 und 24.06.2025 jeweils durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht ermöglicht. Ich bewerte daher in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage.
Innenausstattung	Zur Innenausstattung, das heißt, zu Innentüren, Bodenbelägen, Wand- und Deckenbekleidungen, Elektroinstallation, Beheizung und Sanitäranlagen können angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine konkreten Angaben gemacht werden.

---

	Auf Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen gehe ich jedoch, wie bereits erwähnt, von einer dem angesetzten Bewertungsbaujahr 1972 entsprechenden Ausführungs- und Ausstattungsqualität mittleren Standards aus.
Grundriss	Entsprechend Plan Anlage 7 handelt es sich um eine großzügig geschnittene Vier-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, WC, zwei Fluren, Garderobe und Loggia.
Elektroinstallation	Die an der Hauseingangstür befindliche Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung.
Heizung / Warmwasser	Für die Beheizung über die Zentralheizungsanlage werden statische Heizkörper sowie eine zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage unterstellt.
Wohnungskeller	Ich unterstelle, dass sich der Kellerraum an der in Plan Anlage 6 eingezeichneten Stelle befindet.
Sondernutzungsrecht	Zugunsten der Wohnung Nr. 10 besteht gemäß Grundakte kein Sondernutzungsrecht.
Besondere Bauteile	Loggia; diese wird im Sach- und Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.

### **3.3 Zustand**

Hinweis	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bauschäden und Baumängel wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und für den Sachverständigen offensichtlich erkennbar waren.
Gemeinschaftseigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem Bewertungsbaujahr 1972 entsprechend befriedigend und, soweit be- sichtigt, hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums Haus Nr. 29 gepflegt.  Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt.

	Die WEG-Verwaltung konnte nicht in Erfahrung gebracht werden; insofern können zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft sowie zur Höhe der Instandhaltungsrücklage, bzw. gegebenenfalls geplanter Sonderumlagen leider keine Angaben gemacht werden.
Sondereigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden, auch nicht, inwieweit innerhalb des Sondereigentums eventuell Schäden oder Mängel vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird jedoch ein ordnungsgemäßer und altersadäquater Zustand unterstellt.
Belichtungsverhältnisse	Generell gut; Bad und WC innenliegend.
Grundrissliche Lösung	Eine großzügig und gut geschnittene, den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende und zentral erschlossene Vier-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, WC sowie Loggia.

### 3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

**Eine großzügige, ca. 82 m<sup>2</sup> große Vier-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses innerhalb einer aus drei Baukörpern bestehenden Wohnanlage, das Ganze in, soweit besichtigt und für die Bewertungseinheit unterstellter, dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1972 entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem rechteckig geschnittenen Grundstück in mittlerer, aufgrund der guten Anbindung jedoch gesuchter Wohnlage in östlicher Vorortlage Knittkuhls bei insgesamt befriedigender Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.**

## 4. Wertbestimmende technische Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad in Anlehnung an die BauNVO, die DIN 277/87, die DIN 283 sowie die WoFIV vom 25.11.2003 bzw. die II. BV ermittelt. Aufgrund möglicher Abweichungen von diesen Vorschriften können sie jedoch lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen.

#### 4.1 GRZ (Grundflächenzahl)

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Baufläche überschlägig ermittelt mit 578,88 m <sup>2</sup>	oder rund	<u>579 m<sup>2</sup></u>	=	<u>0,3</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		2.308 m <sup>2</sup>		

#### 4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche überschlägig ermittelt mit 1.736,64 m <sup>2</sup>	oder rund	<u>1.737 m<sup>2</sup></u>	=	<u>0,8</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		2.308 m <sup>2</sup>		

#### 4.3 Wohnfläche

Sie entnehme ich nach überschlägiger Prüfung den mir vorliegenden Teilungsplänen inklusive 3 % Putzabzug; die Loggia zu 25 % angerechnet. Ich erhalte:

- Wohnung Nr. 10				
Wohnen		22,33 m <sup>2</sup>		
Kind 1		10,29 m <sup>2</sup>		
Kind 2		10,01 m <sup>2</sup>		
Schlafen		14,49 m <sup>2</sup>		
Küche		8,26 m <sup>2</sup>		
Flur 1		6,69 m <sup>2</sup>		
Abstellraum		0,82 m <sup>2</sup>		
Bad		2,78 m <sup>2</sup>		
WC		1,37 m <sup>2</sup>		
Flur 2		2,22 m <sup>2</sup>		
Garderobe		<u>0,52 m<sup>2</sup></u>	79,78 m <sup>2</sup>	
Loggia	anteilig 25 %		<u>2,12 m<sup>2</sup></u>	
Wohnfläche insgesamt			81,90 m <sup>2</sup> oder rund	<u>82 m<sup>2</sup></u>

#### 4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,71 schätze. Damit erhalte ich für die

- Wohnung Nr. 10				
79,78 m <sup>2</sup> (ohne Loggia) x 1,71 =		136,42 m <sup>2</sup> oder rund		<u>136 m<sup>2</sup></u>

#### 4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Nachfolgend wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Sachwertrichtlinie Anlage 4 der AGVGA NRW abgeleitet.

Das Bewertungsobjekt wurde mit Schlussabnahmebescheinigung vom 20.12.1967 fertiggestellt; als Ursprungsbaujahr wird nachfolgend 1967 zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Alter zum Bewertungsstichtag von 58 oder rund 60 Jahren.

Nachfolgend werden die Modernisierungen im Rahmen der AGVGA NRW Punktetabelle unter der Einschränkung der Bewertung nach Aktenlage auf Grundlage des allgemein vorgefundenen Zustands sachverständig gewürdigt:

<b>a</b>	<b>Modernisierungselemente</b>	<b>Punkte max.</b>	<b>Ansatz hier</b>
	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
	Modernisierung von Bädern	2	0,5
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
	Gesamtpunkte	20 Pkt.	<b><u>4,0</u></b>

Aus dieser Würdigung wird der Modernisierungsgrad anhand der Punktetabelle ermittelt:

<b>b</b>	<b>Modernisierungsgrad</b>	
	< 1 Punkt	= nicht modernisiert
	4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
	8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
	13 Punkte	= überwiegend modernisiert
	> 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Bei dem Bewertungsobjekt liegt mit der Vergabe von 4,0 Punkten der Grad „kleinerer Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ vor; daraus resultiert folgende modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zum Stichtag:

	<b>Modifizierte Restnutzungsdauer bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer</b>				
	Modernisierungsgrad				
	< 1 Punkt	<b>4 Punkte</b>	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	40	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
<b>60 Jahre</b>	21	<b>27 Jahre</b>	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
80	12	21	32	44	56

Bei einem angesetzten Gebäudealter von rund 60 Jahren und dem Grad „kleinerer Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich demnach mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von 27 Jahren bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein Alter von 53 Jahren und somit ein **fiktives Bewertungsbaujahr von 2025 - 53 oder 1972**.

#### 4.6 lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	<b>1972</b>
übliche Gesamtnutzungsdauer	<b>80 Jahre</b>
rechnerisches Alter	<b>53 Jahre</b>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	<b>27 Jahre</b>
Alterswertminderung	<b>66,3 %</b>

## **5. Zur Wertermittlung**

### **5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Der Preis wird demgegenüber durch Angebot und Nachfrage bestimmt und ist damit abhängig von ungewöhnlichen (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönlichen Verhältnissen (unerfahrener Verkäufer - geschäftstüchtiger Käufer bzw. umgekehrt), wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite von +/- 10 % liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Von der TEGoVA, der Vereinigung der Europäischen Bewerterverbände, wurde der Begriff Marktwert im Jahre 1991 definiert. Er stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Vor dem Hintergrund dieser Definition muss es demnach das Ziel jeder Verkehrswertermittlung sein, den am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks am wahrscheinlichsten erzielbaren (rentierlichen) Kaufpreis unter normal üblichen örtlichen Marktgegebenheiten zu bemessen. Dies verlangt vom Sachverständigen das Verhalten wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im Rahmen der Verkehrswertermittlung sowohl in den Bewertungsansätzen (Bewertungsdaten), als auch in den angewendeten Wertermittlungsverfahren sachgemäß zu berücksichtigen.

### **5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags-, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig.

Im **Vergleichswertverfahren** (§§ 24, 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Die Praxis zeigt, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken und ggf. auch Eigentumswohnungen in der Regel nur herangezogen werden kann, wenn genügend Verkaufspreise vorliegen. Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei können auch geeignete mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmende Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Sind im Bereich des Bewertungsobjektes nicht genügend Vergleichskaufpreise bekannt, so können auch Preise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden; zur Erkundung des Grundstücksmarktes können bedingt auch Verkaufsangebote herangezogen werden. Die hier enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen jedoch nach einer veröffentlichten Untersuchung von Streich<sup>30</sup> zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kommt demgegenüber bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nur unwesentlich ankommt, wo also die Eigennutzung im Vordergrund steht.

### 5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, insbesondere unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der zur Verfügung stehenden Daten vollzieht sich die Wertbildung des hier zu bewertenden Objekts sowohl nach substanzorientierten Kriterien unter dem Aspekt der Eigennutzung als auch nach ertragsorientierten Gesichtspunkten mit Blick auf die Renditefähigkeit. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Sach- und Ertragswertverfahren** abgeleitet.

Da dem Gutachterausschuss keine direkten Vergleichskaufpreise für das hier zu bewertende Grundstück vorliegen, wird der Bodenwert mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.

## 6. Bodenwertermittlung

### 6.1 Erläuterungen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - z.B. abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, spezielle Lage, Grundstücksgestalt und rechtliche Gegebenheiten (Wohnungs- und Teileigentum) - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Richtwert, welche durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

### 6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2025 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt im Bereich des Bewertungsgrundstücks entsprechend Anlage 2 für zweigeschossige Wohnbebauung bei 40 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 0,9 erschließungsbeitragsfrei **800 €/m<sup>2</sup>**.

### 6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

#### - Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) geringfügig vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 0,8. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Abschlag von 6 %; damit erhalte ich  $800 \text{ €/m}^2 \times 0,94$  oder rund

**752 €/m<sup>2</sup>**

#### - Andere Abweichungen

Das Bewertungsgrundstück stimmt in seinen sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein, die Abweichung der Wohnanlage hinsichtlich ihrer Geschossigkeit erachte ich durch die GFZ-Anpassung als hinreichend berücksichtigt und nehme hierfür keine weitere Anpassung vor.

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert  $752 \text{ €/m}^2 \times 1,0$  oder rund

**750 €/m<sup>2</sup>**

## 6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 10

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 10 und erhalte bei 2.308 m<sup>2</sup> je 750 €/m<sup>2</sup> x 5,9 % als anteiligen Bodenwert rund **102.100 €**

Das entspricht bei insgesamt 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.245 €/m<sup>2</sup>.

## 7. Sachwertermittlung

### 7.1 Erläuterungen

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, wie er bereits unter Ziffer 6 ermittelt wurde, und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der letztere entspricht der Summe aus dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen inkl. Grundleitungen und Anschlusskosten. Dabei wird der Gebäudewert im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt, während der Wert der Außenanlagen auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden kann. Die zur Sachwertermittlung herangezogenen Daten werden nachfolgend erläutert:

#### Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die marktüblichen Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2010 angesetzt. Bei ihrer Ermittlung wird ein Schema zugrunde gelegt, das die Ausstattungsqualität, die Relation der Brutto-Grundfläche zur Wohn- und Nutzfläche, die Größe und andere wertbeeinflussende Faktoren berücksichtigt. Sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen, dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung sowie der Ausstattung der Gebäude ab.

#### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen als in der Regel gleichmäßige Wertminderung zu ermitteln. Sie setzt sich zusammen aus der wirtschaftlichen Alterswertminderung zum einen und den speziellen Wertminderungen wegen Baumängeln und/oder Bauschäden zum anderen. Dabei wurde die wirtschaftliche Alterswertminderung bereits unter Ziffer 4.5 ermittelt.

**Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV)**

Sachwertfaktoren sind insbesondere Marktanpassungen des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Marktanpassungsfaktoren). Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die ggf. in der Gebäudebeschreibung unter Ziffer 3.3 aufgeführten Wertminderungen für behebbare Bauschäden und -mängel (einschließlich Instandhaltungsrückstau) sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Dies jedoch nur, soweit sie nicht durch den Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. Baunebenkosten oder auch der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

**7.2 Ermittlung des Sachwertes für die Wohnung Nr. 10****Basiswerte**

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	136 m <sup>2</sup>
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.2 (765 – 915 – 1.105 €/m <sup>2</sup> ), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4 mit	915 €/m <sup>2</sup>
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	186,0 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.702 €/m <sup>2</sup>
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	66,3 %

**Berechnung des Sachwertes**

136 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche je 1.702 €/m <sup>2</sup>	231.500 €
rd. 8,5 m <sup>2</sup> Loggia je 750 €/m <sup>2</sup>	<u>6.400 €</u>
Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit	237.900 €
abzgl. 66,3 % Alterswertminderung	- <u>157.700 €</u>
<b>Gebäudesachwert</b> am Wertermittlungsstichtag somit	80.200 €
<b>Zeitwert</b> der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal	2.000 €
<b>Bodenwert</b> gemäß Ziffer 6.4	<u>102.100 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b> am Wertermittlungsstichtag somit	184.300 €

**Übertrag:** vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag 184.300 €

### Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Aufgrund der gesuchten Knittkuhler Siedlungslage sowie des guten Wohnungsgrundrisses erachte ich hier trotz der überwiegend dem Ursprungsbaujahr entsprechenden Ausführungs- und Ausstattungsqualität eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,25 als angemessen. Damit erhalte ich 184.300 € x 1,25 oder als **marktangepassten Sachwert** rund

**230.400 €**

## 8. Ertragswertermittlung

### 8.1 Erläuterungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert gemäß Ziffer 6 dieses Gutachtens und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die Restnutzungsdauer ermittelt. Hier die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten:

#### Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten. Ihm werden die tatsächlich erzielten Erträge zugrunde gelegt, wenn sie denn marktüblich zu erzielen sind. Abzugleich sind diese insbesondere mit Mietrichtwert-Tabellen oder anderen Marktübersichten. Der Reinertrag ergibt sich dann aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie evtl. Betriebskosten. In dieser Wertermittlung werden die veröffentlichten Ansätze der ImmoWertV Anlage 3 zugrunde gelegt.

#### Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

### Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auf Basis des § 34 ImmoWertV zu ermitteln.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde bereits unter Ziffer 4.5 ermittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die ggf. in der Gebäudebeschreibung unter Ziffer 3.3 aufgeführten Wertminderungen für behebbare Bauschäden und -mängel (einschließlich Instandhaltungsrückstau) sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Dies jedoch nur, soweit sie nicht bereits durch den Mietwertansatz oder eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

## 8.2 Ermittlung des Ertragswertes für die Wohnung Nr. 10

### Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 82 m<sup>2</sup>
  
- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, die zwischen 1961 und 1976 errichtet wurden, eine Bandbreite von 7,83 €/m<sup>2</sup> bis 10,10 €/m<sup>2</sup>.  
  
Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einen Wert im oberen Bereich der Bandbreite oder rund 10,00 €/m<sup>2</sup>
  
- Nachrichtlicher Hinweis: die zu bewertende Wohnung ist eigengenutzt; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.

- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht des Düsseldorf-Gutachterausschusses 2025 für Eigentumswohnungen mit Baujahr 1948 bis 1974 von 2,1 %; hier unter Berücksichtigung der gesuchten Lage und des guten Wohngrundrisses einerseits aber auch der überwiegend dem Ursprungsbaujahr entsprechenden Ausführungs- und Ausstattungsqualität andererseits um 10 Basispunkte reduziert auf 2,0 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 27 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

82 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 10,00 €/m<sup>2</sup> x 12 = **Rohertrag** **9.840 €**

**abzgl. Bewirtschaftungskosten** (nach II.BV)

- Instandhaltungskosten
  - 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 13,50 €/m<sup>2</sup> 1.110 €
- Verwaltungskosten = 28,50 € x 12 340 €
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages - 200 € - 1.650 €

**Reinertrag** somit jährlich **8.190 €**

abzgl. 2,0 % Reinertragsanteil des Bodenwertes - 2.040 €

**Ertrag der baulichen Anlagen** somit jährlich 6.150 €

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 27 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 20,71 zu multiplizieren.

Damit ergeben sich als **Gebäudeertragswert** rund 127.400 €

**Bodenwert** gemäß Ziffer 6.4 102.100 €

**Ertragswert** zum Wertermittlungsstichtag somit **229.500 €**

## 9. Verkehrswert

### 9.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 10

Für die zu bewertende Wohnung wurde der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, neben der Eigennutzung zunehmend auch als Renditeobjekt mit Anlagecharakter. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert von 230.400 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 229.500 € ermittelten Ertragswert abgeleitet. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sind hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag, den 24.06.2025, unter nochmaligem Hinweis auf die Bewertung nach Aktenlage, auf rund

**230.000 €**

(zweihundertdreißigtausend Euro)

Das entspricht bei insgesamt rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.800 €/m<sup>2</sup> - ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften unter nochmaligem Hinweis auf die Bewertung nach Aktenlage als marktgerecht erachte.

## **9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags**

- Inwieweit das Sondereigentum mitzubewertendes Zubehör enthält, kann in Anbetracht der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwalter nach WEG: Dieser konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

**Hinweis:** Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 24.06.2025.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Düsseldorf, den 25. September 2025

Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Hiervon ausgenommen sind Zwangsversteigerungsverfahren.

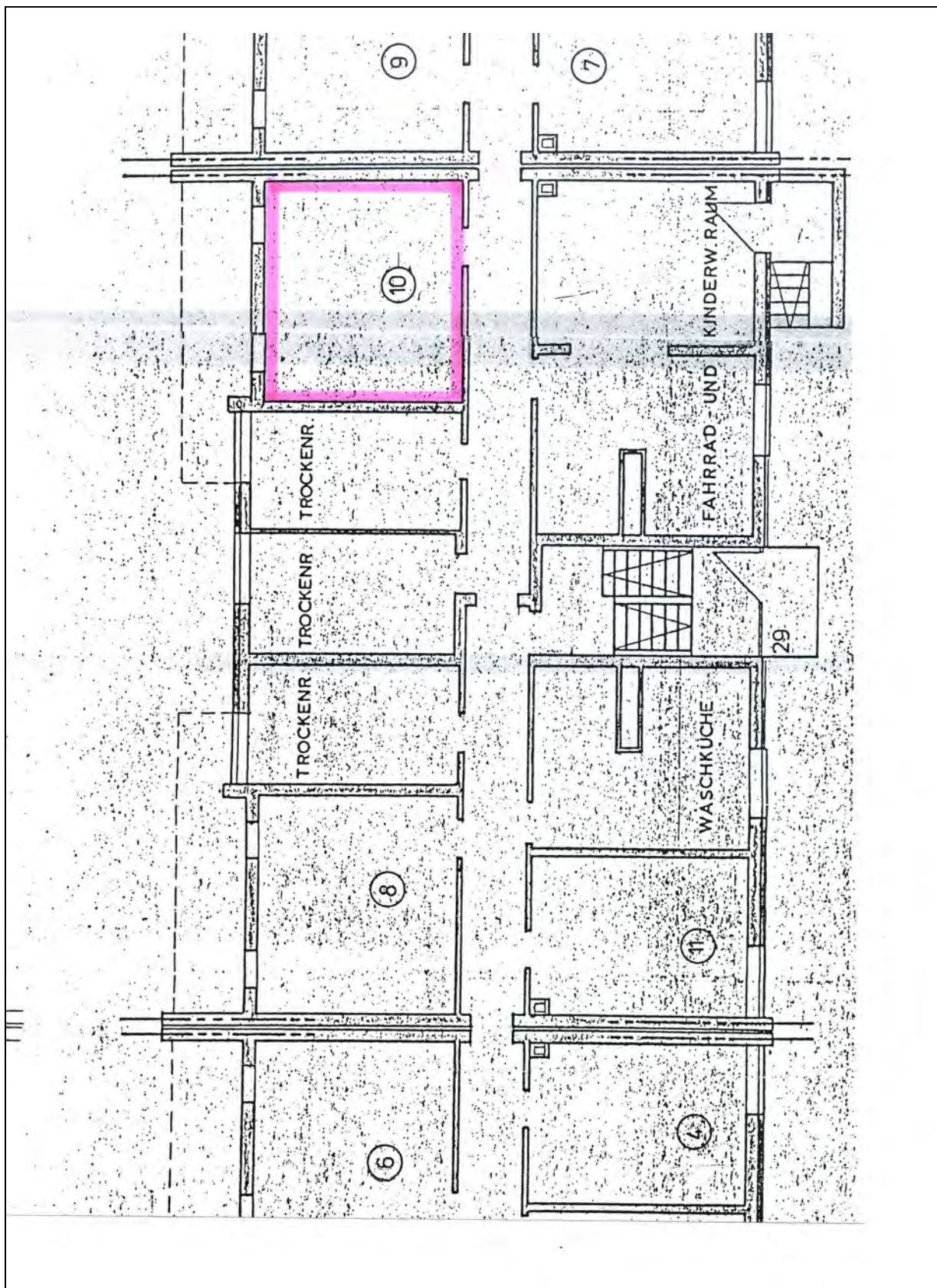
## 10. Literaturverzeichnis

### 10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

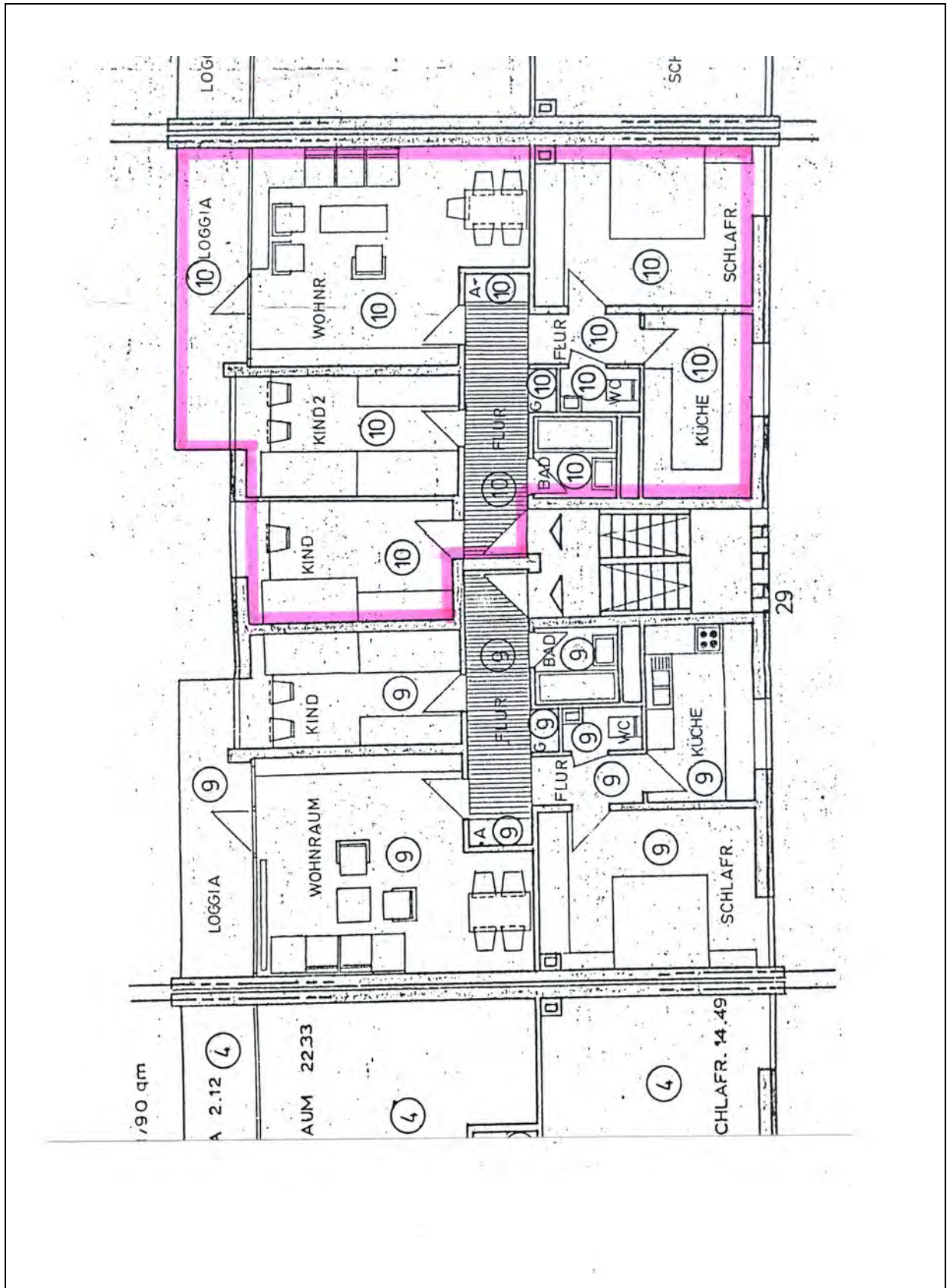
- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht; 5. Auflage 1996.
- **BKI:** Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern in Stuttgart.
- **IFS:** Informationszeitschrift des Institutes für Sachverständigenwesen e.V. in Köln.
- **GuG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Verlag.
- **Gutachterausschuss:** Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte, jeweils in der für den Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

### 10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

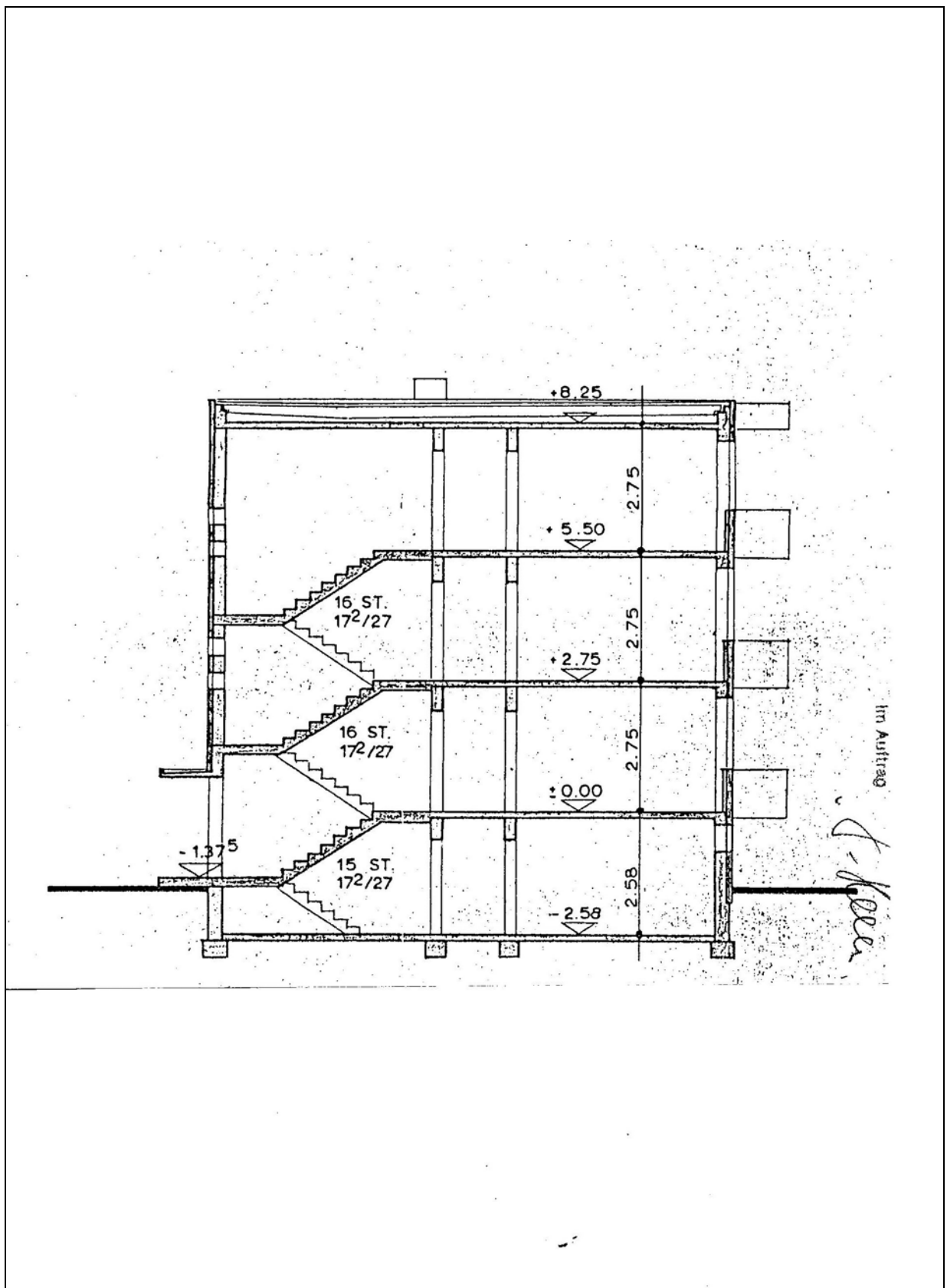
- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- **Immo WertV 2021** Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 vom 14.07.2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet durch die Bundesregierung; tritt nach § 54 ImmoWertV am 01.01.2022 in Kraft.
- **WertR** Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06) i.d.F. vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006), einschließlich der Berichtigung vom 01.07.2006. Sie ist bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien in der hier wiedergegebenen Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vereinbar ist.
- **WoFIVO** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25.11.2003 (BGBl. IS. 2346).
- **II.BV.** Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, Betriebskostenverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, usw. vom 17.10.1957 (BGBl. IS. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. IS. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. IS. 2614).
- **BGB** In der Fassung vom 02.01.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023.



## KELLERGESCHOSS



## 1. OBERGESCHOSS



**SCHNITT**



**Am Mergelsberg Nord**



**Am Mergelsberg Süd**



**Straßenfront**



**Hauszugang / Vorgarten**



**Ansicht Nord HS. 29**



**Ansicht Süd HS. 29**