

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

05.03.2026

G u t a c h t e n

über die Verkehrswerte

der Grundstücke

40489 Düsseldorf-Angermund
Flur 5, Flurstücke 214, 216 und 155
(Bereich „Am blinden Weg“ und „Am Wassenberg“)

Geschäfts-Nr. 85 K 12/25

[landwirtschaftlich genutzte Grundstücke]

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie lediglich die wesentlichen Anlagen enthält.

Folgende Anlagen sind der Internetversion **nicht** beigelegt: Stadtplan sowie Gebäudeschnitt- und Ansichtszeichnungen.

Sie können das Originalgutachten auf der zuständigen Serviceeinheit von Montag bis Freitag in der Zeit von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 13.30 bis 14.30 Uhr einsehen.

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite	3
2.0 Grundbuchangaben	Seite	4
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite	5
4.0 Objektbeschreibung	Seite	6
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite	7
6.0 Kaufpreise	Seite	9
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite	9
8.0 Angaben zu Pachtverhältnissen	Seite	12
9.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite	13

Anlagen

Hinweis: Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 45 UrhG-Urheberrechtsgesetz) bedarf der schriftlichen Genehmigung (§ 11 UrhG) durch den Verfasser.

1.0 Allgemeine Angaben:

Beschluss vom 16. Dezember 2025:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 16. Dezember 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung der Grundstücke zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag = Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht).

Das Gutachten wird unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den Wertermittlungsrichtlinien, der ImmoWertA sowie der gängigen Wertermittlungsliteratur erstellt.

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Pachtvertrag vom 01.11.2021,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 14.01.2026,
- Grundbuchabschrift vom 12.09.2025,
- Einsicht in das Grundbuch am 19.01.2026,
- Rückfrage beim Planungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 25.02.2026 in Gegenwart zweier Miteigentümer vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Das Gutachten wird in 11facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 14 Seiten sowie 4 Seiten Anlagen inkl. 4 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertende Grundstücke sind eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Angermund, Blatt 477,

lfd. Nr. 49, Flur 5, Flurstück 214 mit 5.715 m² Größe,

lfd. Nr. 50, Flur 5, Flurstück 216 mit 3.562 m² Größe,

lfd. Nr. 65, Flur 5, Flurstück 155 mit 3.102 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – in Erbengemeinschaft.

In Abt. II besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 17: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, 85 K 12/25. Eingebracht am 12.09.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf werden für die Bewertungsobjekte unbelastete Verkehrswerte ermittelt. Vorgenanntes Recht in Abt. II wird als wertneutral angesehen und bleibt in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

Auf die Eintragungen in Abt. III wird weiter nicht Bezug genommen, da der Stand der Valuten nicht bekannt und auch nicht Gegenstand der hier anstehenden Bewertung ist.

Auf den Bewertungsgrundstücken sind entsprechend Internetabfrage vom 25.02.2026 keine Baulasten eingetragen.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Die Bewertungsgrundstücke liegen innerhalb eines größeren zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Bereich im nördlichen Ortsteilbereich von Düsseldorf-Angermund.

Der Stadtteil Angermund befindet sich im Stadtbezirk 5 und liegt rd. 12 km nördlich des Innenstadtbereiches.

Der Stadtteil ist geprägt durch eine überwiegende lockere und offene Bebauung mit kleineren Miethäusern, Eigentumsanlagen und 1- bis 3Familienhäuser, eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Felder.

Bis auf ein kleineres Gewerbegebiet sind keine größeren Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen.

Bei dem Stadtteil handelt es sich um ein gefragtes Viertel für überwiegend gehobenen Wohnbedarf.

Die Nahversorgung erfolgt durch ortsansässige Geschäfte bzw. im Stadtteil Kaiserswerth oder durch die Nähe zu Duisburg-Rahm und Ratingen in deren Einkaufszentren.

Als Hauptverbindung zur City dient die neu geschaffene Schnellstraße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über Bus- und S-Bahnverbindungen.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist unbebaut und wird zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

Für das Bewertungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Entsprechend Flächennutzungsplan ist der Bewertungsbereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Bewertungsgrundstücke liegen innerhalb der Wasserschutzzone III a.

Die angrenzenden Straßen sind als öffentliche Straßen voll ausgebaut mit allen Versorgungsleitungen und teilw. einschl. Bürgersteigen.

Die Haupteinschließung erfolgt über die Straße Auf der Krone und den Rahmer Kirchweg. Die Flurstücke 214 und 216 liegen entlang eines einfach befestigten Feldweges. Das Flurstück 155 hat keine direkte Verbindung zu einem Weg bzw. sonstigen Straße.

Bus- und S-Bahnverbindungen sind in angemessener Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „Angermund“ beträgt rd. 2 km.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in angemessener Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart.

Die Höhenlage der Grundstücke zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal.

Bodenuntersuchungen sowie Untersuchungen möglicher Altlasten sind nicht durchgeführt. Auffälligkeiten hinsichtlich Kontaminationen wurden optisch nicht festgestellt. Auskünfte aus dem Kataster für Altablagerungen und Altstandorte der Stadt Düsseldorf wurden aufgrund von Unauffälligkeiten nicht eingeholt.

Für die Bewertungsgrundstücke wird Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Die zu bewertenden Grundstücke haben je eine ungefähre Rechteckform mit rd. 36,50 m x 148,50 m Größe (Flurstück 214), rd. 28,00 m x 143,00 – 169,00 m Größe (Flurstück 216) und rd. 28,00 m x 126,50 m Größe (Flurstück 155).

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Entfällt aufgrund des unbebauten Zustandes und der Nutzung als landwirtschaftliche Flächen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

Entsprechend § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der einschlägigen Bewertungsliteratur werden verschiedene Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) aufgeführt.

Entsprechend ImmoWertV § 6 sind für die Wertermittlung das Vergleichs-, das Sach- und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.

Das **Vergleichswertverfahren** §§ 24-26 ImmoWertV basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert einer Immobilie aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln.

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen, hier insbesondere Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Gewerbegrundstücke. Ausgangspunkt sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z.B. Mieten und Pachten). Hiervon sind die üblichen Bewirtschaftungskosten (z.B. Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) abzuziehen. Der so ermittelte Jahresreinertrag des Grundstückes stellt die Verzinsung der Investition (sowohl in Grund und Boden als auch in die Gebäude) dar. Aufgrund der zeitlich befristeten Nutzungsmöglichkeit der baulichen Anlagen ist der Ertragsanteil des Bodens noch abzuziehen.

Der verbleibende Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe der kapitalisierten Erträge sowie des Bodenwertes.

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt und wird für Immobilien angewandt, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht; die Renditeüberlegungen also eine untergeordnete Rolle spielen.

Es werden die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt und mit dem Bodenwert zum Sachwert zusammengefasst.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen werden mittels Normalherstellungskosten ermittelt. Im nächsten Schritt ist die Alterswertminderung zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung berechnet sich nach dem Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer, wobei das Baujahr, der bauliche Zustand, Mängel und Schäden, Modernisierungsmaßnahmen und die Konzeption angemessen zu berücksichtigen sind.

Bei der **Wahl des Wertermittlungsverfahrens** sind nach § 6 ImmoWertV die Art des Bewertungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Art des Bewertungsobjektes und der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lässt sich eine generelle, nicht abschließende Unterteilung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens aufstellen:

Vergleichswertverfahren: Bodenwertanteile,
unbebaute Grundstücke,
Eigentumswohnungen,

Ertragswertverfahren: Mietwohnhäuser,
gemischt genutzte Grundstücke,
gewerblich-industriell genutzte Grundstücke,

Sachwertverfahren: Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstückes/Bewertungsobjektes. Auf subjektive Nutzungsabsichten kommt es nicht an. Weiterhin sind zur Verfügung stehende Daten sowie sonstige Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei den vorliegenden Bewertungsobjekten handelt es sich um drei unbebaute Grundstücke, die allesamt landwirtschaftlich genutzt werden.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände, eines unzureichenden Datenmaterials sowie des unbebauten Zustandes und der landwirtschaftlichen Nutzung wird für die Bewertungsobjekte nur eine Bodenwertermittlung durchgeführt.

6.0 Kaufpreise:

Vergleichbare Kaufpreise bzw. Kaufangebote liegen nicht vor bzw. können wegen der Problematik der Vergleichbarkeit nicht herangezogen werden.

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 24 - 26) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln.

Weiterhin kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Nach Auskunft durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf liegen für den Bewertungsbereich bzw. -fall keine ausreichenden Vergleichspreise vor. Somit wird der Bodenwert nach dem Bodenrichtwertverfahren ermittelt.

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 8,50 EUR/m², Fläche für Land- und Forstwirtschaft, Ackerland, erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2026, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

Der Bodenwert der Bewertungsgrundstücke wird von vorgenanntem Richtwert abgeleitet. Die Abweichungen der wertbestimmenden Eigenschaften werden durch Zu- und Abschläge zum/vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

Die Flurstücke 214 und 216 sind von einem Feldweg aus zugänglich. Das Flurstück 155 hat keine direkte Anbindung an einen Feldweg oder sonstige Straße. Eine Zugänglichkeit erfolgt nur über Fremdgrundstücke.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Erschließung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 9,- EUR/m² für das Flurstück 214, ein angemessener mittlerer Bodenwert von 8,75 EUR/m² für das Flurstück 216 sowie daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 8,- EUR/m² für das Flurstück 155 für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

1. Flurstück 214:

5.715 m ² Grundstücksfläche	x	9,00 EUR/m ² =	51.435,00 EUR
		Bodenwert rd.:	<u>51.400,00 EUR</u>

2. Flurstück 216:

3.562 m ² Grundstücksfläche	x 8,75 EUR/m ² =	31.167,50 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>31.200,00 EUR</u>

3. Flurstück 155:

3.102 m ² Grundstücksfläche	x 8,00 EUR/m ² =	24.816,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>24.800,00 EUR</u>

8.0 Angaben zu Pachtverhältnissen:

Entsprechend vorliegendem Pachtvertrag vom 01.11.2021 beträgt die derzeitige jährliche Pacht = 990,32 EUR.

Auf die einzelnen Grundstücke entfallen nachfolgende Pachtzahlungen:

Flurstück 214: 457,20 EUR/a
Flurstück 216: 284,96 EUR/a
Flurstück 155: 248,16 EUR/a.

Das Pachtverhältnis endet am 31.10.2026 und verlängert sich darüber hinaus auf unbestimmte Zeit, wenn nicht durch eine Pachtpartei mindestens 1 Jahr vor Ablauf widersprochen wurde. Hierzu liegen keine Angaben vor.

Im vorliegenden Bewertungsfall spielen die Pachterträge keine wertrelevante Rolle. Somit wird auf eine Ertragswertberechnung verzichtet.

9.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Aufgrund des unbebauten Zustandes und der landwirtschaftlichen Nutzung werden die Verkehrswerte aus der Bodenwertermittlung abgeleitet.

Weiterhin sind die Beeinflussungen des örtlichen Grundstücksmarktes zu berücksichtigen. Hierzu ist festzustellen, dass die freie marktmäßige Verwertung gegeben ist. Besondere positive wie auch negative Beeinträchtigungen konnten nicht festgestellt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungen und Feststellungen sowie den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs schätze ich daher die unbelasteten Verkehrswerte der Grundstücke

40489 Düsseldorf, Bereich „Am blinden Weg“ und „Am Wasserberg“

zum Stichtag 25.02.2026 wie folgt:

1. Flurstück 214 auf:

51.000,00 EUR

(in Worten: Einundfünfzigtausend Euro)

2. Flurstück 216 auf:

31.000,00 EUR

(in Worten: Einunddreißigtausend Euro)

3. Flurstück 155 auf:

24.000,00 EUR

(in Worten: Vierundzwanzigtausend Euro)

Wertigkeiten, die sich aus besonderen Interessenlagen sowie Liebhaber- und Gefälligkeitseinwirkungen ableiten lassen, sind in dieser Bewertung nicht berücksichtigt. Wertinvestitionen Dritter sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

Hiermit bescheinige ich, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt zu haben.

Düsseldorf, 05.03.2026

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 45 UrhG-Urheberrechtsgesetz) bedarf der schriftlichen Genehmigung (§ 11 UrhG) durch den Verfasser.

40489 Düsseldorf,
Flurstücke 214, 216 und 155 in Angermund Flur 5

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 25.02.2026

Vom Feldweg aus Richtung Süd-Osten auch auf Flurstücke
214 und 216



Vom Rahmer Kirchweg aus Richtung Nord-Westen auch auf
Flurstück 155



Rahmer Kirchweg Richtung Norden





