

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)
für die mit einer

**gewerblichen Nutzung
bebauten Grundstücke
Mercedesstraße 11 und 13 in 40470 Düsseldorf-Düsseltal**



**Der Verkehrswert der beiden Grundstücke
wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025
ermittelt mit rund**

**1.780.000 € für das Flurstück 312
6.980.000 € für das Flurstück 313**

Datum: 05.09.2025/ki

AZ: 81 K 20/24

Objekt: gewerblich genutzte Grundstücke

„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

1. Allgemeine Angaben	2
1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	
1.2 Auftragsdaten.....	
1.3 Grundbuch.....	
1.4 Bewertungsgrundlagen.....	
2. Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Gebäudebeschreibung	13
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten	18
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung	21
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung	24
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des Bodenwertes.....	
7. Ertragswertermittlung	26
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
8. Sachwertermittlung	30
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
9. Verkehrswert	32
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis	35
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis	
Anhang.....	1 Seite
11.1 Karten und Objektpläne.....	Nr. 1 - 15
11.2 Objektfotos.....	Nr. 16 - 28

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 81 K 20/24 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.

Gegenstand des Gutachtens Zu bewerten sind die gewerblich genutzten Grundstücke Mercedesstraße 11 und 13 in 40470 Düsseldorf-Düsseltal.

Vorbemerkungen Die beiden im Grundbuch eigenständig geführten Grundstücke bilden auch baulich zwei wirtschaftlich getrennte Einheiten und sind daher auftragsgemäß getrennt zu bewerten.

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei freistehenden, jeweils nicht unterkellerten Baukörpern.

A) Haus Nr. 11

Die auf Flurstück 312 errichteten Aufbauten, Haus Nr. 11, in überwiegend eingeschossiger, nicht unterkellertes Bauweise, ursprünglich als Autohaus () mit Ausstellungs- und Werkstattträumen sowie Büroräumen im OG genutzt.

Darüber hinaus ein voll verglasteter, freistehender Turm in Form eines gestalteten Autoaufzugs zur Ausstellung von Kraftfahrzeugen, „“ genannt.

Die Mechanik und Hydraulik des Autoaufzugs gemäß Angabe jedoch überaltert und defekt; der „“ daher aktuell nicht nutzbar.

Das Grundstück ist unterausgenutzt, so dass sich der Verkehrswert im Liquidationsverfahren aus dem Bodenwert abzüglich Abbruchkosten der Aufbauten errechnet.

B) Haus Nr. 13

Die auf Flurstück 313 errichteten Aufbauten, Haus Nr. 13 ebenfalls freistehend und nicht unterkellert in dreigeschossiger Bauweise; es handelt sich hier um einen seit langem etablierten Standort mit und, der werbewirksam zur angrenzenden Bundesstraße gelegen ist.

Im EG und Teilen des 1.OG der Gastraum nebst Küche, ansonsten Nebenräume, Personalräume, Büro und Schulungsflächen in den Obergeschossen.

Das gesamte Objekt Haus Nr. 13 wird durch genutzt, während in Haus Nr. 11 ein Großteil der Flächen leer steht und mit Blick auf eine Neuentwicklung des Grundstücks lediglich eine kleinteilige, kurzfristig kündbare Vermietung im Bürobereich der Galerie im 1.OG gegeben ist.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber

Amtsgericht Düsseldorf.

Auftragserteilung

Gemäß Beschluss vom 10.10.2024.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 05.09.2025, der Tag der Gutachtenerstellung.

Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse).

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag ist der 19.11.2024, der Tag der jeweiligen Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).

Auftragsrahmen

Auftragsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt. Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages.

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

1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten

Gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 05.09.2024.

Ich unterstelle, dass sich zwischenzeitlich keine wertrelevanten Änderungen ergeben haben.

Deckblatt	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Grundbuch von:	Derendorf
	Blatt:	19209
Bestandsverzeichnis	laufende Nr. 3:	A) Gemarkung Derendorf, Flur 9, Flurstück 312, Gebäude- und Freifläche Mercedesstraße 11, Grundstücksgröße 2.717 m²
	laufende Nr. 4:	B) Gemarkung Derendorf, Flur 9, Flurstück 313, Gebäude- und Freifläche Mercedesstraße 13, Grundstücksgröße 1.586 m²
Eigentümer gemäß Abteilung I	In Abteilung I des Blattes ist unter lfd. Nr. 3 die, München als Eigentümerin eingetragen.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält unter	
	<ul style="list-style-type: none">- lfd. Nr. 1 zu Lasten des Grundstücks lfd. Nr. 3 eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 9 Flurstück 313 sowie unter- lfd. Nr. 2 zu Lasten des Grundstücks lfd. Nr. 4 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die, München sowie unter- lfd. Nr. 3 zu Lasten des Grundstücks lfd. Nr. 3 eine auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die, München- lfd. Nr. 5 zu Lasten des Grundstücks lfd. Nr. 3 die Anordnung der Zwangsverwaltung- lfd. Nr. 6 zu Lasten des Grundstücks lfd. Nr. 4 die Anordnung der Zwangsverwaltung sowie unter- lfd. Nr. 7 zu Lasten der Grundstücke lfd. Nr. 3 und 4 den Zwangsversteigerungsvermerk	
	Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragungen Abt. II, lfd. Nr. 1, 2 und 3 werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten berechnet wird.	

Die Eintragungen unter lfd. Nr. 5, 6 und 7 zum Zwangsversteigerungs- wie auch zu den Zwangsverwaltungsvermerken sind generell verkehrswertneutral.

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

Eine Besichtigung der Bewertungsobjekte nahm ich am 19.11.2024 mit Herrn Architekt für die Eigentümerin, einem Mitarbeiter der betreibenden Gläubigerin sowie vereinzelt Mitarbeitern der jeweiligen Mieter, vor.

Die Liegenschaften konnten in einem für den Wertermittlungszweck angemessenen Umfang besichtigt werden.

Vertragliche Bindungen Haus Nr. 11

Wie bereits erwähnt, wird das ehemalige Autohaus mit Werkstatt () mit der Haus Nr. 11 zum Stichtag lediglich kleinteilig an 8 Parteien vermietet. Vermietet werden hier einzelne Büro- oder Atelierräume, zum Teil an Start-Ups. Die vermieteten Flächen betragen 5 x 15 m², 1 x 35 m², 1 x 40 m² und 1 x 120 m² oder insgesamt 270 m².

Aufgrund der geplanten „Neuentwicklung“ des Grundstücks besteht bei sämtlichen Mietverträgen eine unbefristete Mietdauer mit kurzen Kündigungsfristen (zumeist monatlich, vereinzelt max. jährlich). Die vereinbarte Miete liegt für diese insgesamt 270 m² Mietfläche bei monatlich rund 1.045 € und entspricht damit durchschnittlich lediglich 3,87 €/m². zzgl. 19 % MwSt.

Diese deutlich untersetzte Miete kann bei der Wertermittlung nicht als orts- und marktüblich herangezogen werden, sondern ist der geplanten Neuentwicklung des Grundstücks geschuldet.

Auch bei deutlich höheren Mietansätzen ergibt sich aufgrund des hohen Bodenwertes eine negative Bodenwertverzinsung; damit zeigt sich die Unwirtschaftlichkeit der bestehenden Aufbauten, so dass sich hier ein Liquidationwert ergibt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Mieter:

-
-
-
-
-
-
-

Darüber hinaus sind ebenfalls temporär mit kurzen Kündigungsfristen Pkw-Stellplätze und Ladestationen für Elektrofahrzeuge vermietet an folgende Mieter:

- , 8 Ladestationen
zu je 50 € zzgl. MwSt.
- , 4 Pkw-Stellplätze
zu je 50 € zzgl. MwSt.

Vertragliche Bindungen
Haus Nr. 13

Wie bereits erwähnt, wird der gesamte Baukörper durch angemietet und genutzt, die Tiefgarage mit ca. 35 Stellplätzen ist zusammenhängend an die vermietet und wird zum temporären Abstellen von Pkw für Fluggäste des Düsseldorfer Flughafens genutzt.

Mietvertrag

Es besteht ein ursprünglicher Mietvertrag zwischen der, als Vermieterin und der, München, als Mieterin.

Vermieterin ist nach Änderung der Gesellschafter aktuell die.

Der ursprüngliche Mietvertrag wurde am 29.06.1998 geschlossen, darüber hinaus bestehen 6 Nachträge, zuletzt mit Datum 16.11./21.11.2017.

Der Mietgegenstand umfasst im Wesentlichen die Fläche des Flurstücks 313 sowie die Aufbauten (ohne Tiefgarage) zum Betrieb einer Gaststätte nach dem System.

Das Mietverhältnis war Fest für die Dauer von 15 Jahren geschlossen und endete zunächst am 01.12.2019, die Mieterin hat bereits die beiden Optionen auf Vertragsverlängerung um 2 x 5 Jahre ausgeübt, so dass der Vertrag nun zum 01.12.2029 endet. Danach besteht für die Mieterin eine Option zur Verlängerung des Mietvertrags um jeweils weitere 3 x 5 Jahre.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Verlängerungsoptionen würde das Mietverhältnis zum 01.12.2044 enden.

Die in 1998 ursprünglich vereinbarte Nettomiete beträgt 50.000 DM monatlich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zzgl. 1.700 DM Nebenkostenvorauszahlung, die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Angabe des Zwangsverwalters aktuell 46.771,15 € inkl. MwSt. und inkl. Nebenkostenvorauszahlung.

Nach Abzug pauschal geschätzter Nebenkosten von 1.771,15 € und nach Abzug der Mehrwertsteuer von 19 % ergibt sich eine Nettokaltmiete von etwa **37.815 €** monatlich.

Die Miete ist Wertgesichert. Sofern sich der Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis 1991=100), heute Verbraucherpreisindex, um mindestens 10 % nach oben oder unten verändern, ist die Miete um 85 % der jeweiligen Änderung anzupassen.

Die Betriebskosten sind gemäß gesonderter Vereinbarung auf die Mieterin umlegbar.

Mietvertrag

Es besteht ein Mietvertrag zwischen der, München, als Vermieterin und der, Düsseldorf, als Mieterin.

Der Mietvertrag wurde am 30.01.2024 geschlossen, der Mietgegenstand umfasst die Tiefgarage mit ca. 35 Pkw-Stellplätzen, das Mietverhältnis beginnt demnach am 15.02.2024 und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen, das Mietverhältnis kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Monats von beiden Seiten gekündigt werden.

Die vereinbarte Nettomiete beträgt **2.950 €** monatlich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung, die monatliche Bruttomiete beträgt demnach 3.600 €.

Die Vermieterin ist zur Instandhaltung an „Dach und Fach“ verantwortlich, sie ist hingegen nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Betriebskosten in Anlehnung an § 2 der Betriebskostenverordnung sind auf die Mieterin umlegbar.

Planunterlagen und Fotos

Zur Bewertung wurden neben dem Katasterplan Anlage 4 und dem Bebauungsplan Anlage 5 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 8 bis 15 sowie die Fotos Anlage 16 bis 28 herangezogen.

2. Grundstücksbeschreibung · (vgl. Anlage 1 bis 5)

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl

Düsseldorf, in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr und des zentralen europäischen Wirtschaftsraums gelegen, bildet als Landeshauptstadt das politische Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist mit knapp 658.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt. Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht; bedeutendes Handels- und Bankenzentrum; Messestadt; Flughafen Düsseldorf International.

Städtebauliche Impulse

Die zahlreichen, überwiegend zwischenzeitlich abgeschlossenen Umstrukturierungsmaßnahmen in der City und in den citynahen Bereichen, wie etwa dem 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 letzten Jahren zu einem generellen, tendenziell fortlaufenden Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei.

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

Mikrolage / Infrastruktur	Der Bewertungsbereich bildet den Schnittpunkt der Stadtteilgrenzen von Düsseltal, Mörsenbroich und Derendorf, von denen insbesondere der letztgenannte Stadtteil in dem vorerwähnten, umfassenden Strukturwandel begriffen war, während der Stadtteil Mörsenbroich überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und recht gesucht ist.
Düsseltal	Der Stadtteil Düsseltal befindet sich in östlicher citynaher Lage. Er besitzt neben dem bekannten Zooviertel, das ihn überwiegend prägt und durch hochwertige Wohn-, zu einem großen Teil auch Villenbebauung charakterisiert ist, auch mittlere bis unterdurchschnittliche Wohnlagen (entlang der Bundesbahntrasse). Darüber hinaus nahm seine Bedeutung als Bürolage in den letzten Jahren zu.
Derendorf	Der direkt westlich angrenzende, in einem umfassenden Strukturwandel begriffene Stadtteil Derendorf besitzt neben deutlich überdurchschnittlichen Büro- und Wohnlagen im östlichen Bereich zum Teil auch noch Gewerbegebiete. Nach Abschluss der Entwicklungsphase ist hier ein hochwertiges Dienstleistungs- und Wohngebiet entstanden.
Lage der Grundstücke	<p>Die Bewertungsgrundstücke befinden sich an der südwestlich des sogenannten „Mörsenbroicher Ei“ liegenden Mercedesstraße, nahe der Einmündung in die Grashofstraße.</p> <p>Die Mercedesstraße verbindet die Münsterstraße mit der Grashofstraße und durchquert das angrenzende, neu erschlossene und in großen Teilen bereits gewerblich bebauter Kerngebiet, welches den nördlichen Zipfel Düsseltals darstellt.</p>
Infrastruktur	<p>Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt; sie ist im Bereich des Bewertungsobjekts insgesamt als gut bis befriedigend zu bezeichnen.</p> <p>Gute Kfz-Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtgebiete durch die unmittelbare Nähe zum „Mörsenbroicher Ei“, einem der verkehrsreichsten Knotenpunkte Düsseldorfs mit guter überörtlicher Anbindung an das ost- und westrheinische Autobahnssystem über die B 1, B 7 und B 8 an die A 52 und die A 44.</p>

Der Nördliche Zubringer auf die A 52 in wenigen hundert Metern Entfernung; der Flughafen Düsseldorf International sowie die Messe Düsseldorf ebenfalls relativ nahe gelegen und schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien mit Anschluss zum S-Bahnhof Derendorf entlang der Münster-, der Brehm-, der Heinrich- sowie der Grashofstraße.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen in der näheren Umgebung, insbesondere im „Münstercenter“ sowie einem nahegelegenen Discounter zur Verfügung.

An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich in der Nähe der Zoopark sowie daran anschließend das Eisstadion an; darüber hinaus befindet sich in einiger Entfernung, jedoch über den Mörsenbroicher Weg relativ schnell erreichbar, der Stadtwald Düsseldorf bzw. der Grafenberger Wald mit dem renommierten Rochus Club, der Düsseldorfer Galopp-Rennbahn inklusive Golfplatz sowie dort angesiedelter Gastronomie.

Unmittelbare Nachbarschaft

Neben dem auf Flurstück 313 befindlichen dreigeschossiges Bürogebäude mit einer und dem daran anschließenden, ein- bis zweigeschossigen (Autohaus) auf dem Flurstück 312 sind die unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücke bis hin zu Niederlassung der Mercedes Benz AG unbebaut.

Gegenüberliegend auf der Mercedesstraße ein sechsgeschossiges Holiday-Inn Hotel sowie ein siebengeschossiger Bürokomplex des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW.

Lagequalität

Mittlere Büro- und Gewerbelage mit, aus langfristiger Sicht, positiver Entwicklungstendenz.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wurde dieser ursprünglich als Gewerbegebiet (GE) dargestellte Bereich im Rahmen eines Planänderungsverfahrens geändert und ist heute als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Planungsrecht	Laut B-Plan Nr. 5579/054 vom 02.11.2002 besteht die Ausweisung als MK = Kerngebiet; zulässig ist hier eine sechsgeschossige Kerngebietsbebauung nebst Tiefgarage mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,8. Baugrenzen sind festgesetzt.
Entwicklungszustand	Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei den Bewertungsgrundstücken um baureifes Land.
Baulasten	Die Einsicht in das Baulastenverzeichnis ergab, dass auf den Bewertungsgrundstücken die als Anlage 6 und 7 wiedergegebenen Eintragungen (Stellplatzbaulast und Zufahrtssicherung) ruhen. Ich erachte sie für die Bewertungsobjekte als nicht verkehrswertrelevant, da deren Nutzung dadurch kaum eingeschränkt wird.
Erschließung	<p>Erschlossenes Bauland mit ca. 15,0 m bis 18,0 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaut, teilweise in Schwarzdecke befestigt und in Betonverbundpflaster abgesetzt, beidseits Gehwege in Betonpflaster befestigt, teilweise Querparkplätze in Parkbuchten; die Straße als reine innerörtliche Anliegererschließung zu den angrenzenden Grundstücken genutzt.</p> <p>Die nördlich angrenzende Grashofstraße (B1, B7 und B8) als stärker befahrene und mit Lärmimmissionen behaftete Hauptein- und Ausfallstraße sowie als Autobahnzubringer zur A 52 genutzt. Eine unmittelbare Anbindung der Bewertungsgrundstücke an die Bundesstraße besteht nicht.</p> <p>Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine anteiligen Erschließungskosten im Sinne des § 127 ff. BauGB bzw. Kanalanschlussgebühren entsprechend § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) mehr zu entrichten sind.</p> <p>Für den Ersatz des Aufwandes für eventuelle Verbesserungs-, Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen von öffentlichen Erschließungsanlagen kann die Stadt jedoch generell Ausbaubeiträge gemäß § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) erheben.</p>

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie

Straßenfront ca. 30 m für das Flurstück 313 und abgewinkelt ca. 80 m für das Flurstück 312; Grundstückstiefe jeweils bis zu ca. 60 m; Flurstück 312 mit abgerundetem, dabei kompakten Zuschnitt; Flurstück 313 mit nahezu rechteckigem, Richtung Mercedesstraße leicht abknickendem Zuschnitt.

Jeweils ebenes Geländeniveau; zur nördlich höherliegenden Grashofstraße sowie zur westlich höherliegende Mercedesstraße eine begrünte Böschung.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren im Bewertungsbe- reich, abgesehen von der benachbarten Bundesstraße, keine über das lageübliche Maß hinausgehenden, stören- den Einflüsse wahrnehmbar.

Bodenverhältnisse

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine la- geübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbe- sondere im Hinblick auf Altlasten, wurden hier nicht ange- stellt

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster der Altab- lagerungen und Altstandorte des Umweltamtes der Stadt Düsseldorf vom 10.10.2023 befinden sich die benachbarten Grundstücke, Flurstücke 363, 364 und 365 im Bereich der kartierten Altablagerung AA 147 und des Altstandortes AS 5662. Aufgrund ihrer altlastenrelevanten gewerblichen Vornutzung sind diese Grundstücke als Altstandort AS 5662 registriert.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung für die Flurstücke 312 und 313 wird hier unterstellt, dass für die durchgeführ- ten Baumaßnahmen in Abhängigkeit von den Planungen entsprechende Untersuchungen durchgeführt wurden und aktuell keine weiteren Auflagen bestehen.

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 Die gesamte Außenanlage überwiegend in Betonpflasterbelag befestigt und als Zufahrt, als Pkw-Stellplätze oder Anlieferung genutzt; die verbleibenden Zwischenräume mit Bodendeckern und Büschen bewachsen; beide Grundstücke ohne Umfriedung zur Mercedesstraße.

Anschlüsse Die Grundstücke verfügen über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Breitbandkabel und elektrischen Strom; darüber hinaus verfügen beide Objekte über je einen Fernwärmeanschluss.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 8 bis 28)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten (A) Haus Nr. 11 in überwiegend eingeschossiger, nicht unterkellertes Bauweise, ursprünglich als Autohaus () mit Ausstellungs-, Werkstatt- und Büroräumen im Obergeschoss genutzt; hier darüber hinaus der so genannte „“, ein voll verglasteter, freistehender Turm in Form eines gestalteten Autoaufzugs zur Ausstellung von Kraftfahrzeugen.

Art der Aufbauten (B) Haus Nr. 13 ebenfalls freistehend in dreigeschossiger Bauweise, insgesamt durch genutzt; hier durch eine Tiefgarage unterbaut.

Bewertungsbaujahr Die Bauakte sah ich am 13.11.2024 ein. Danach wurden die Aufbauten Haus Nr. 11 in 1997/98 als Kfz-Reparaturwerkstatt mit Ausstellung () errichtet. Die Schlussabnahme erfolgte am 01.07.1998; als Bewertungsbaujahr lege ich hier das Jahr der Fertigstellung oder **1998** zugrunde.

Haus Nr. 13 wurde als mit Genehmigung vom 09.09.1999 und Schlussabnahme am 07.12.1999 errichtet; eine veränderte Ausführung sowie ein nachträglicher Umbau wurden am 24.01.2006 und 21.08.2008 genehmigt; die Schlussabnahme erfolgte am 08.01.2009; am 23.01.2017 wurde demnach die letzte Brandschau der Mittelgarage durchgeführt.

Hier lege ich in Anbetracht der mit der Umbaumaßnahme einhergehenden Modernisierungsmaßnahmen als Bewertungsbaujahr **2009** zugrunde.

Baurechtlicher Zustand

Die formelle und materielle Legalität der Bewertungsobjekte wird nachfolgend unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Bauakteneinsicht stehen beide Bewertungsobjekte nicht unter Denkmalschutz.

Energieausweis

Es liegen keine Informationen über eventuell vorhandene Bedarfs- oder Verbrauchsausweise entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem jeweiligen Bewertungsbaujahr 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.

A) Haus Nr. 11,

Haus Nr. 11 in überwiegend eingeschossiger, nicht unterkellertes Bauweise, ursprünglich als Autohaus mit Ausstellungs- und Werkstatträumen sowie Büroräumen im OG genutzt; hier darüber hinaus der so genannte „“, ein voll verglaste, freistehender Turm in Form eines gestalteten Autoaufzugs zur Ausstellung von Kraftfahrzeugen.

	<p>Wie eingangs erwähnt, ist die Mechanik und Hydraulik des Autoaufzugs gemäß Angabe überaltert und defekt und daher aktuell nicht nutzbar.</p> <p>Im Rahmen der nachfolgenden Bewertung wird dieser Teilbereich als Liquidationswert gerechnet, so dass der Turm als Fahrzeugregal ohnehin als Abbruch berechnet wird.</p> <p>Im Autohaus besteht im Showroom und in der Werkstatt Leerstand, die Büroflächen sind kleinteilig und temporär vermietet, teilweise raumweise.</p>
Ausführung und Ausstattung	<p>Das Objekt in nicht unterkellertes, überwiegend eingeschossiger Bauweise; der nahezu runde Hauptbaukörper als Show-Room im EG mit offener Galerie im 1.OG sowie einer Zeldachkonstruktion; die Konstruktion des Gebäudes insgesamt in Stahlbauweise; die Decken- und Dachkonstruktion in Trapezblech.</p>
Hauptbaukörper	<p>Der gesamte EG-Bereich des Show-Rooms mit Feinsteinzeugbelag; die Büroflächen im OG insgesamt mit Teppichware auf Doppelboden; innerhalb des Doppelbodens die Elektrounterverteilung; sämtliche Fenster als isolierverglasete Alu-Fenster, im EG, im Show-Room-Bereich bodentief; die offene Galerie zum Show-Room mit Stahlgeländer; das separate Treppenhaus in Massivkonstruktion mit in Feinsteinzeug belegten Stufen und gestrichenem Stahlgeländer.</p>
Werkstatt	<p>Die Zufahrt zum benachbarten Werkstattbereich erfolgt über drei Alu-Sektionaltore mit Glasausschnitten und zusätzlichen Schlupftüren; der Baukörper ebenfalls eingeschossig ohne Unterkellerung; auch hier Stahlbauweise mit ausgemauerten Gefachen bzw. in Betonfertigteilen; die Außenfassade insgesamt in Metallblech verkleidet.</p> <p>Das Dach ebenfalls in Stahlkonstruktion mit Trapezblech als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung; das Flachdach der Werkstatthalle mit verdeckt liegender Entwässerung.</p> <p>Der Bodenbelag in vergütetem Beton, die Werkstatthallen beheizt; die Beheizung erfolgt über einen separaten Fernwärmeanschluss, darüber hinaus zentrale Warmwasserbereitung mit entsprechendem Warmwasserspeicher.</p>

B) Haus Nr. 13
Standort mit und
sowie Tiefgarage

Die Büroräume mit Teppichware auf Doppelboden, beheizt über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen, großflächig verglaste einbrennlackierte Alu-Fenster; darüber hinaus vorgesetzte Sonnenschutzelemente in Metall als Gestaltungselemente.

Das Haus Nr. 13 in Massivbauweise mit Betondecken und Betonunterzügen bzw. Stützen; die Fassadenflächen im EG und im Bereich der Gasträume mit großflächig isolierverglasten Alu-Fenstern; die Fassadenflächen ansonsten in Edelputz gestrichen und im Bereich des Treppenhauses sowie des 2. Obergeschosses farbig abgesetzt; das Flachdach mit verdeckt liegender Entwässerung; die Fenster auch in den Obergeschossen als einbrennlackierte Alu-Fenster mit Isolierverglasung; das Treppenhaus in Massivkonstruktion mit in Feinsteinzeug belegten Stufen und gestrichenem Stahlgeländer, die Wandflächen verputzt und gestrichen.

Das Objekt verfügt über einen Personenaufzug vom EG bis ins 1.OG; das 2.OG sowie die Tiefgarage werden nicht angefahren; der Aufzug aktuell stillgelegt.

Die Büroräume mit Leichtbautrennwänden, gespachtelt und gestrichen; die Bürotüren als glatte kunststoffbeschichtete Türblätter in gestrichenen Stahlzargen mit einfachen Beschlägen.

Die jeweiligen nach Geschlechtern getrennten WC-Anlagen zeitgemäß mit wandhängenden WC's und Einbauspülkästen, die Vorräume mit Handwaschbecken; die Herren-WC's mit zusätzlichen Urinalen.

Der Gastraum im EG sowie im 1.OG mit höherwertigem Feinsteinzeugbelag, gestalteter Abhangdecke und mechanischer Be- und Entlüftungsanlage; darüber hinaus im Gastraum eine Innentreppe in Massivkonstruktion mit in Feinsteinzeug belegten Stufen und Glasbrüstung mit Stahlhandlauf.

Die Beheizung erfolgt in Haus Nr. 13 in den Büroräumen über statische Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen; die Gasträume zusätzlich beheizt über die Lüftungsanlage.

Tiefgarage

Die Tiefgarage in Stahlbetonkonstruktion mit geweißten Wand und Deckenflächen, vergütetem Betonbelag, Zufahrt über eine Betonrampe mit motorbetriebenem Sektionaltor und zusätzlicher Ampelschaltung.

Die Tiefgarage mit natürlicher Be- und Entlüftung; die Pkw-Stellplätze normal befahrbar, der Fluchtweg über eine offen gestaltete Außentreppeanlage.

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.

Pflegezustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist mit Ausnahme des defekten „“ dem jeweiligen Bewertungsbaujahr entsprechend befriedigend.

Schäden und Mängel

Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich in Haus Nr. 13 nicht festgestellt.

In Haus Nr. 11 wurden mir Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, lediglich im Bereich des defekten „“ genannt.

Demnach besteht innerhalb des gestalteten Autoaufzugs eine überalterte, defekte und daher aktuell nicht nutzbare Mechanik und Hydraulik.

Wertbeeinflussung

Wie bereits unter Ziffer 1.1 ausgeführt, setze ich die Kosten der Wiederinbetriebnahme mit gegebenenfalls anstehenden Rückbaukosten gleich und lasse diesen Baukörper nachfolgend wertmäßig unberücksichtigt.

Anmerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertminderung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme und Vorplanung geschätzt wurde.

Der Bewertungssachverständige kann in der Regel tatsächlich erforderliche Aufwendungen zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt ist.

Belichtungsverhältnisse

Den jeweiligen Nutzungserfordernissen entsprechend.

Grundrissliche Lösung

Zwei individuelle, getrennt zu bewertende Gewerbeliegenschaften, beide den jeweiligen Nutzungserfordernissen Autohaus / Gastronomie entsprechend geschnitten.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Zwei getrennt zu bewertende Gewerbeliegenschaften, Haus Nr. 11 bislang nicht rentierlich als Autohaus mit Werkstatt genutzt und im Liquidationsverfahren bewertet, Haus Nr. 13 als rentierlicher Standort mit und nebst Tiefgarage; beide Liegenschaften in dem jeweiligen Bewertungsbaupjahr 1998 / 2009 entsprechender, hinsichtlich des aktuell technisch defekter Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf jeweils separaten Grundstücken; das Ganze in mittlerer Büro- und Gewerbelage des Stadtteils Düsseltal mit, aus langfristiger Sicht, positiver Entwicklungstendenz bei guter Kfz- und Nahverkehrs- sowie befriedigender 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.

Da die beiden Liegenschaften entsprechend Gerichtsbeschluss getrennt zu bewerten sind, wird der rechnerische Teil nachfolgend für das jeweilige Objekt zur besseren Übersicht zusammenhängend ausgeführt.

A) Objekt Mercedesstraße 11, mit Werkstatt

4.1.1 GRZ (Grundflächenzahl)

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Baufläche laut Baugenehmigung 1.140,60 m ²	oder rund	1.141 m ²	=	<u>0,4</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück	FIST. 312	2.717 m ²		

4.2.1 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche Bestand laut Baugenehmigung 1.847,60 m ²	oder rund	1.848 m ²	=	<u>0,7</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück	FIST. 312	2.717 m ²		

Die Bewertung erfolgt hier jedoch abweichend vom Bestand auf Basis des zulässigen Baurechts mit einer zulässigen GFZ gemäß B-Plan von **1,8**

4.3.1 Nutzfläche

Den vorliegenden Berechnungen und Planunterlagen entnommen, bzw. teilweise ermittelt:

- Erdgeschoss				
Ausstellung		267,50 m ²	oder rund	<u>268 m²</u>
Werkstatt	161,50 m ²			
Waschhalle	35,60 m ²			
Testraum	35,90 m ²			
Annahme	42,50 m ²			
Lager	106,50 m ²			
Geräte	7,50 m ²			
Büro	<u>19,00 m²</u>	408,50 m ²	oder rund	<u>409 m²</u>
- Galeriegeschoss				
Verwaltung	95,70 m ²			
Personal	<u>79,00 m²</u>	174,70 m ²	oder rund	<u>175 m²</u>
- Nutzfläche insgesamt				<u>852 m²</u>

4.4.1 Brutto-Grundfläche

Diese ermittle ich überschlägig und erhalte für das:

Erdgeschoss	1.117,60 m ²		
Obergeschoss	<u>1.117,60 m²</u>	2.235,20 m ²	oder rund <u>2.235 m²</u>

4.4.2 Brutto-Rauminhalt (Abbruch)

Gemäß Berechnung des Architekturbüros vom 11.08.1997 zur Baugenehmigung:

Zentralgebäude + Werkstatt	7.418,89 m ³		
Fahrzeugregal ()	<u>783,10 m³</u>	8.201,99 m ² oder rund	<u>8.200 m³</u>

4.5.1 Lineare Alterswertminderung

Bewertungsbaujahr	1998
übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
rechnerisches Alter	27 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	23 Jahre
Alterswertminderung	54,0 %

B) Objekt Mercedesstraße 13**Standort mit und sowie Tiefgarage****4.1.2 GRZ (Grundflächenzahl)**

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Baufläche ohne TG überschlägig ermittelt mit 320,82 m ²	oder rund	321 m ²	=	<u>0,2</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück	FISt. 313	1.586 m ²		

4.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche Bestand 320,82 m ² x 3 = 962,46 m ²	oder rund	962 m ²	=	<u>0,6</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück	FISt. 313	1.586 m ²		

Die Bewertung erfolgt hier jedoch abweichend vom Bestand auf Basis des zulässigen Baurechts mit einer zulässigen GFZ gemäß B-Plan von 1,8

4.3.2 Nutzfläche

Den vorliegenden Berechnungen und Planunterlagen entnommen, bzw. teilweise ermittelt:

- Erdgeschoss	
McDonald's, Gastraum/	
Küche/Nebenräume	237,27 m ²

Übertrag:	237,27 m ²		
- 1. Obergeschoss , Gastraum/ WC-Anlagen/Nebenräume	212,00 m ²		
- 2. Obergeschoss			
Büro/WC-Anlagen/Personal	<u>269,61 m²</u>		
- Nutzfläche insgesamt	718,88 m ² oder rund		<u>719 m²</u>
- Tiefgaragen-Stellplätze		insgesamt	<u>35 Stück</u>

4.4.2 Brutto-Grundfläche

Diese ermittle ich überschlägig wie folgt

Erdgeschoss	320,82 m ²		
1. Obergeschoss	320,82 m ²		
2. Obergeschoss	<u>320,82 m²</u>	962,46 m ² oder rund	<u>962 m²</u>
Tiefgarage			
63,10 x 16,60 =		1.047,46 m ² oder rund	<u>1.047 m²</u>

4.5.2 Lineare Alterswertminderung

Bewertungsbaujahr	2009
übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
rechnerisches Alter	16 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	34 Jahre
Alterswertminderung	32,0 %

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 Streich30 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 Wertermittlungsobjekts 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 B) auf **Flurstück 313** überwiegend unter dem Aspekt der Kapitalanlage. Somit ist der aus der Liegenschaft zu erzielende Ertrag hauptsächliches Beurteilungskriterium. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Ertragswertverfahren** abgeleitet.

Zur Unterstützung und Plausibilisierung des Verkehrswertes wird für Flurstück 313 nachfolgend auch das Sachwertverfahren durchgeführt.

Da der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des **Flurstücks 312** den möglichen Reinertrag übersteigt, wird nach ImmoWertV nachfolgend der Verkehrswert (**Liquidationswert**) aus dem Bodenwert des Grundstücks in freigelegtem Zustand unter Berücksichtigung der möglichen Neubebauung abgeleitet.

Da dem Gutachterausschuss keine direkten Vergleichskaufpreise für das hier zu bewertende Grundstück vorliegen, wird der jeweilige 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 zur 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 für die Zone des Bewertungsgrundstücks kein Richtwert für eine MK-Bebauung ermittelt.

Sofern kein direkter Richtwert ermittelt wurde, können gemäß § 13 - 15 ImmoWertV geeignete Richtwerte herangezogen werden, welche hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Nachfolgend wird hier der nordöstlich benachbarte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Der vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf zum 01.01.2025 ermittelte, von der Nutzung her vergleichbare Richtwert beträgt am Vogelsanger Weg für GE (MK)-Bebauung bei einer bedingt wertrelevanten GFZ von 2,2 erschließungsbeitragsfrei **880 €/m²**.

Die für die Bewertungsgrundstücke zugrunde gelegte GFZ erfolgt hier abweichend vom tatsächlichen Maß der baulichen Nutzung im Bestand auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer zulässigen GFZ von **1,8**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- **Flurstück 312**, mit Werkstatt

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ im Bestand von 0,7 deutlich vom Richtwertgrundstück ab. Die nach Baurecht erzielbare und zulässige GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 1,8. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Abschlag von 15 %; damit erhalte ich

880 €/m² x 0,85 oder rund

748 €/m²

Spezielle Lage des Grundstücks

Das zur Grashofstraße (B1, B7, B8) benachbarte Bewertungsgrundstück weist aufgrund seiner dadurch bedingt deutlicheren Werbewirksamkeit eine bessere Lage auf als das zum Vogelsanger Weg orientierte Richtwertgrundstück. Hierfür erachte ich einen Zuschlag als angemessen in Höhe von + 10 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert für das Flurstück 312
748 €/m² x 1,10 oder rund **820 €/m²**

- Flurstück 313, Filiale**Maß der baulichen Nutzung**

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ im Bestand von 0,6 deutlich vom Richtwertgrundstück ab. Die nach Baurecht erzielbare und zulässige GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 1,8. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Abschlag von 15 %; damit erhalte ich 748 €/m²

880 €/m² x 0,85 oder rund

Spezielle Lage des Grundstücks

Das zur Grashofstraße (B1, B7, B8) benachbarte Bewertungsgrundstück weist aufgrund seiner dadurch bedingt deutlicheren Werbewirksamkeit eine bessere Lage auf als das zum Vogelsanger Weg orientierte Richtwertgrundstück. Hierfür erachte ich einen Zuschlag als angemessen in Höhe von + 10 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert für das Flurstück 313
748 €/m² x 1,0 oder rund **820 €/m²**

6.4 Ermittlung des Bodenwertes**Flurstück 312, mit Werkstatt**

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für das Bewertungsgrundstück und erhalte bei 2.717 m² je 820 €/m² als Bodenwert insgesamt rund **2.227.900 €**

Das entspricht bei 852 m² Gesamt-Nutzfläche im Bestand einem durchschnittlichen Wert von rund 2.615 €/m². Dies verdeutlicht bereits die Unterausnutzung des Bewertungsgrundstücks.

Flurstück 313, McDonald's Filiale

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für das Bewertungsgrundstück und erhalte bei 1.586 m² je 820 €/m² als Bodenwert insgesamt rund **1.300.500 €**

Das entspricht bei 719 m² Gesamt-Nutzfläche inklusive der 35 Tiefgaragenstellplätze einem durchschnittlichen Wert von rund 1.810 €/m².

7. Ertragswertermittlung

7.1 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 Wertermittlungstichtag 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.

7.2 Ermittlung des Ertragswertes**A) Flurstück 312, mit Werkstatt****Basiswerte**

- Nutzfläche gemäß Ziffer 4.3

Ausstellungsfläche	268 m ²
Werkstattfläche	409 m ²
Bürofläche	175 m ²

Nettokaltmiete Bürofläche / Gewerbefläche: Dem Immobilienbericht 2023 des Düsseldorfer Amtes für Wirtschaftsförderung (Gewerbemietenspiegel) entnehme ich im Bereich des Bewertungsobjektes für Büroflächen eine Bandbreite von 15,00 €/m² bis 17,10 €/m²; und für Gewerbe- und Industrieflächen eine Bandbreite von 6,10 €/m² bis 8,20 €/m². Aufgrund der fehlenden Drittverwendungsmöglichkeit als Autohaus sind diese Ansätze überhöht.

Die Nutzfläche bewerte ich in Anbetracht der gegebenen Lage und Ausstattung sowie der nicht mehr gegebenen Drittverwendungsmöglichkeit als Autohaus für

die Ausstellungsfläche mit	10,00 €/m ²
die Werkstattfläche mit	7,50 €/m ²
die Bürofläche mit	8,50 €/m ²

- Nachrichtlicher Hinweis: gemäß einer mir vorliegenden Aufstellung des Zwangsverwalters vom 17.04.2025 beläuft sich die gegenwärtige Nettokaltmiete auf insgesamt rund 1.045 € monatlich oder, bei 270 m² temporär vermieteter Nutzfläche auf durchschnittlich 3,87 €/m². Hinzu kommen hier jeweils 19 % MwSt. Dieser Ansatz ist mit Blick auf die Neuentwicklung des Grundstücks und eine kurzfristige Kündigungsfrist bewusst unteretzt gewählt worden und kann hier nicht als nachhaltig zugrunde gelegt werden.

- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht des Düsseldorfer Gutachterausschusses 2025 für Büro- und Geschäftsgebäude von 3,0 % bis 6,0 %; hier mit Blick auf die werbewirksame Lage einerseits aber auch die mit einer Neuentwicklung verbundenen Risiken andererseits angesetzt mit 6,0 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 50 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

268 m ² Ausstellungsfläche je 10,00 € x 12	32.160 €	
409 m ² Werkstattfläche je 7,50 € x 12	36.810 €	
175 m ² Bürofläche je 8,50 € x 12	<u>17.850 €</u>	
Rohertrag		86.820 €

abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)

- Instandhaltungskosten		
852 m ² Nutzfläche je 12,00 €/m ²	10.220 €	
Verwaltungskosten = 2,5 % vom Rohertrag	2.170 €	
Mietausfallwagnis = 4,0 % des Rohertrages	- <u>3.470 €</u>	- <u>15.860 €</u>

Reinertrag somit jährlich **70.960 €**

abzgl. 6,0 % Reinertragsanteil des Bodenwertes - 133.670 €

Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich **minus** - 62.710 €

Da der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes den Reinertrag des Bestandes übersteigt, wird nach ImmoWertV nachfolgend der Verkehrswert (Liquidationswert) aus dem Bodenwert des Grundstücks in freigelegtem Zustand unter Berücksichtigung der möglichen Neubebauung abgeleitet.

Bodenwert bei Neubebauung

Der unter Ziffer 6.4 ermittelte Bodenwert beträgt bei einer baurechtlich zulässigen GFZ von 1,8 hier erschließungsbeitragsfrei **2.227.900 €**

abzgl. **Freilegungskosten**

diese entnehme ich den mir vorliegenden Abbruchkosten aus vergleichbaren Objekten mit ca. 50 €/m³ und erhalte bei 8.200 m³ x 50,00 €/m³ = - 410.000 €

Zuschlag von 10 % für Außenanlagen und Unwägbarkeiten oder rund - 40.000 €

spezieller Bodenwert oder **Liquidationswert** Flurstück 312 **1.777.900 €**

B) Flurstück 313,

Basiswerte

- | | |
|---|--------------------|
| - Nutzfläche gemäß Ziffer 4.3 insgesamt | 719 m ² |
| Tiefgarage / Pkw-Stellplätze | 35 Stück |
| - Nettokaltmiete Nutzfläche: Aus den vorliegenden Unterlagen sowie den Mietverträgen nebst Nachträgen entnehme ich für die eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von rund 37.815 € zzgl. 19 % Mehrwertsteuer zzgl. Nebenkosten. Das entspricht bei insgesamt 719 m ² Nutzfläche rund 52,59 €/m ² inklusive der Grundstücksfläche zur Anlieferung, der Außenterrasse sowie der offenen Stellplätze. | |
| Als orts- und marktüblich erzielbar übernehme ich unter Berücksichtigung der gegebenen Ausstattung, der Lage sowie des bestehenden Mietvertrags die mietvertraglich vereinbarte Nettokaltmiete in Höhe von monatlich rund | 37.815 € |
| Für die Tiefgaragenstellplätze übernehme ich ebenfalls die mietvertraglich vereinbarte Gesamtmiete in Höhe von monatlich | 2.950 € |
| Das entspricht bei insgesamt 35 vermieteten Stellplätzen einem Ansatz von 84,29 €/Stellplatz, den ich darüber hinaus für orts- und marktüblich erzielbar erachte. | |
| - Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht des Düsseldorfer Gutachterausschusses 2025 für Büro- und Geschäftsgebäude von 3,0 % bis 6,0 %; hier mit Blick auf die werbewirksame Lage einerseits aber auch das Mietverhältnis mit lediglich einer Partei (Single-Tenant) andererseits angesetzt mit | 5,5 % |
| - wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 | 34 Jahre |

Berechnung des Ertragswertes

für 719 m ² Nutzfläche = 37.815 € x 12	453.780 €
Tiefgarage mit 35 Pkw-Stellplätzen = 2.950 € x 12	<u>35.400 €</u>
Rohertrag	489.180 €

Übertrag: Rohertrag		489.180 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)		
- Instandhaltungskosten		
719 m ² Nutzfläche je 13,50 €/m ²	9.710 €	
Verwaltungskosten = 2,5 % vom Rohertrag	12.230 €	
Mietausfallwagnis = 4,0 % des Rohertrages	19.570 €	
35 Tiefgaragenplätze pauschal je 100 €	- 3.500 €	- 45.010 €
Reinertrag somit jährlich		444.170 €
abzgl. 5,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertes		- 71.530 €
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich		372.640 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 34 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,5 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 15,24 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund		5.679.000 €
Bodenwert Flurstück 313 gemäß Ziffer 6.4		<u>1.300.500 €</u>
Ertragswert Flurstück 313 zum Wertermittlungsstichtag somit		<u>6.979.500 €</u>

8. Sachwertermittlung

8.1 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.

8.2 Ermittlung des Sachwertes

B) Flurstück 313,

Basiswerte

- Brutto-Grundfläche Gastronomie gemäß Ziffer 4.4	962 m ²
Brutto-Grundfläche Tiefgarage gemäß Ziffer 4.4	1.047 m ²
Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 11.1 (1.385 – 1.805 – 2.595 €/m ²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4	1.805 €/m ²

Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 14.3 (560 – 715 – 850 €/m ²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4	715 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	189,0 %
- Normalherstellungskosten Gastronomie am Wertermittlungsstichtag	3.411 €/m ²
Normalherstellungskosten Tiefgarage am Wertermittlungsstichtag	1.351 €/m ²
- Alterswertminderung linear gemäß Ziffer 4.5	32,0 %

Berechnung des Sachwertes

962 m ² Brutto-Grundfläche Gastronomie je 3.411 €/m ²	3.281.400 €
1.047 m ² Brutto-Grundfläche Tiefgarage je 1.351 €/m ²	<u>1.414.500 €</u>
Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit	4.695.900 €
abzgl. 32,0 % Alterswertminderung	- <u>1.502.700 €</u>
Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit	3.193.200 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen pauschal etwa 5,0 %	160.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>1.300.500 €</u>
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	4.653.700 €

Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Aufgrund der werbewirksamen Lage einerseits aber auch das Mietverhältnis mit lediglich einer Partei (Single-Tenant) andererseits erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,50 als angemessen. Damit erhalte ich 4.653.700 € x 1,50 oder als **marktangepassten Sachwert** am Wertermittlungsstichtag Flurstück 313 somit rund

6.980.600 €

9. Verkehrswert

9.1.1 Ableitung des Verkehrswertes Flurstück 312, und

Für das Bewertungsobjekt wurde der Ertragswert im besonderen Liquidationswertverfahren ermittelt, da ein Erhalt der Aufbauten aus wirtschaftlicher Sicht bei dem gegebenen Bodenniveau nicht in Betracht kommt. Nachfolgend wird daher der Verkehrswert aus dem ermittelten Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren unter Berücksichtigung der Freilegungskosten mit Blick auf eine Neuentwicklung des Grundstücks in Höhe von 1.777.900 € abgeleitet.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert für das **Flurstück 312** am Wertermittlungsstichtag, den 29.08.2025, auf rund

1.780.000 €

(eine Million siebenhundertachtzigtausend Euro)

Das entspricht bei insgesamt 852 m² Nutzfläche im Bestand einem durchschnittlichen Wert von 2.090 €/m² – ein Wert, der aufgrund des Liquidationsverfahrens mit Blick auf den Bestand keine Aussagefähigkeit besitzt, den ich aber unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften als marktgerecht erachte.

9.1.2 Ableitung des Verkehrswertes Flurstück 313, und Tiefgarage

Für das Bewertungsobjekt wurde der Ertrags- und unterstützend der Sachwert ermittelt. Gewerblich genutzte Liegenschaften dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel als Kapitalanlage. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Ertragswert von 6.979.500 € abgeleitet. Der unter Ziffer 8.2 unterstützend ermittelte marktangepasste Sachwert ist mit 6.980.000 € hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert für das **Flurstück 313** am Wertermittlungsstichtag, den 29.08.2025, auf rund

6.980.000 €

(sechs Millionen neunhundertachtzigtausend Euro)

Das entspricht bei 719 m² Nutzfläche inklusive der 35 Tiefgaragen-Stellplätze einem durchschnittlichen Wert von rund 9.710 €/m² und darüber hinaus dem 14,3 fachen Jahresrohertrag – Werte, die ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Mitzubewertendes Zubehör war nicht vorhanden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen wurden schriftlich eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragung Abteilung II, lfd. Nr. 1, 2 und 3 des Grundbuchs wurde, wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten zu berechnen ist.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 05.09.2025.

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

Düsseldorf, den 05. 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

Anhang zum Gutachten

Zweck des Gutachtens

Feststellung des unbelasteten Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 81 K 20/24 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.

Zusätzliche Mitteilung

Ermittlung des Belastungswertes aufgrund der Eintragung Abt. II lfd. Nr. 1, 2 und 3 des Grundbuchs von Derendorf, Blatt 19209:

Das Bewertungsobjekt Flurstück 312 wird durch die jeweils im Grundbuch in Abt. II unter lfd. Nr. 1 und 3 eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 9 Flurstück 313 sowie die auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der belastet.

Das Bewertungsobjekt Flurstück 313 wird durch die im Grundbuch in Abt. II unter lfd. Nr. 2 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der belastet.

Ich stufe die mit der Grunddienstbarkeit sowie mit den Dienstbarkeiten verbundene Beeinträchtigung für das Bewertungsobjekt Flurstück 312 und 313 als eher gering ein, da hierdurch die Nutzbarkeit nicht wesentlich eingeschränkt wird. Daher erachte ich einen Abschlag von jeweils 1 % von dem sich für das jeweilige Bewertungsobjekt Flurstück 312 und 313 ergebenden, unbelasteten Bodenwert als angemessen.

Belastungswert des Flurstücks 312

Damit erhalte ich bei einem im Gutachten unter Ziffer 6.4 für das Flurstück **312** ermittelten unbelasteten Bodenwert von 2.227.900 € x 0,01 als anteiligen Belastungswert 22.279 € für die Grunddienstbarkeit lfd. Nr. 1 oder rund

22.300 €

Damit erhalte ich bei einem im Gutachten unter Ziffer 6.4 für das Flurstück **312** ermittelten unbelasteten Bodenwert von 2.227.900 € x 0,01 als anteiligen Belastungswert 22.279 € für die auflösend bedingte beschränkte Dienstbarkeit lfd. Nr. 3 oder rund

22.300 €

Belastungswert des Flurstücks 313

Damit erhalte ich bei einem im Gutachten unter Ziffer 6.4 für das Flurstück **313** ermittelten unbelasteten Bodenwert von 1.300.500 € x 0,01 als anteiligen Belastungswert 13.005 € für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 2 oder rund

13.000 €