

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@immwert-kirchner.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren
(im Sinne des § 194 BauGB)
für das mit einem

**Zweifamilienwohnhaus
bebaute Grundstück
Süllenstraße 36 in 40599 Düsseldorf-Hassels**



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungstichtag 14.10.2025
ermittelt mit rund

480.000 €

Datum: 06.03.2026/ck

AZ: 81 K 12/25

Objekt: Zweifamilienwohnhaus mit Garage

„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	5
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Gebäudebeschreibung	8
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten	14
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	
4.6 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung	18
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung	20
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung	21
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung	24
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert	27
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis	29
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis	
11.1 Karten und Objektpläne.....	Nr. 1 - 9
11.2 Objektfotos.....	Nr. 10 - 16

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 81 K 12/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst Doppelgarage bebaute Grundstück Süllenstraße 36 in 40599 Düsseldorf-Hassels.
Vorbemerkungen	Das Bewertungsobjekt wird derzeit im EG und 1.OG zusammenhängend genutzt und ist hier fremdvermietet. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine in sich abgeschlossene Wohneinheit, da das Obergeschoss lediglich über das allgemeine Treppenhaus erschlossen wird. Daher werden das EG und OG nachfolgend als separat nutzbare Wohneinheiten betrachtet.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 31.07.2025.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 14.10.2025, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse). 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 18.06.2025.

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

Deckblatt

Amtsgericht: Düsseldorf

Grundbuch von: Benrath

Blatt: 4647

Bestandsverzeichnis

laufende Nr.: 3

Gemarkung: Benrath

Flur: 20

Flurstück: 277

Wirtschaftsart: Hof- und Gebäudefläche

Lage: Süllenstraße 36

Grundstücksgröße: **575 m²**

Eigentümer gemäß Abteilung I

Unter lfd. Nr. 5 ist Herr als Eigentümer eingetragen.

Eintragungen in Abteilung II

Sie enthält unter lfd. Nr. 7 den grundsätzlich nicht verkehrswertrelevanten Zwangsversteigerungsvermerk.

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 des Bewertungsobjekts nahm ich am 14.10.2025 mit den anwesenden Mietern des EG/1.OG vor.

Das durch 2 Mietparteien genutzte Objekt konnte lediglich im Keller, EG und 1.OG, besichtigt werden. Die separat vermietete Einheit im ausgebauten DG konnte aufgrund von Abwesenheit der Mieter nicht begangen werden. Die Mieter im EG/1.OG waren über den heutigen Termin durch den Eigentümer nicht informiert, haben jedoch einer Besichtigung trotz allem zugestimmt. Der Eigentümer war zum Ortstermin nicht erschienen.

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

Vertragliche Bindungen

Das Bewertungsobjekt ist an zwei Mietparteien vermietet. Der Mietvertrag vom 28.07.2023 über die Wohneinheit im EG + 1. OG wurde mir vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt. Es handelt sich hierbei um einen Staffelmietvertrag, in dem eine jährliche Mieterhöhung jeweils zum 15.10.2023 bis 15.10.2028 um lediglich 10,00 € vereinbart wurde. Ansonsten handelt es sich um einen üblichen Vertragsabschluss. Der Mietvertrag des Mieters im DG liegt dem Zwangsverwalter gemäß Angabe nicht vor. Der Mieter zahle demnach keine Miete, so dass die aktuell vereinbarte Miete hier nicht bekannt ist.

Wohnungsbindung

Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 12.08.2025 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 9 sowie die Fotos Anlage 10 bis 16 herangezogen.

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

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 rd. 658.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt. Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht; bedeutendes Handels- und Bankenzentrum; Messestadt; Flughafen Düsseldorf International.
Städtebauliche Impulse	<p>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 letzten Jahren zu einem generellen, tendenziellen Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei.</p> <p>Aufgrund der gegenwärtigen Zins- und Immobilienmarktentwicklung ist diese positive Tendenz aktuell jedoch nicht mehr in diesem Umfang zu verzeichnen.</p>
Lage im Stadtgebiet	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Hassels in südlicher Randlage. Der Stadtteil ist unterschiedlich geprägt. Neben einem Gewerbegebiet im Nordosten finden sich überwiegend Wohngebiete, die allerdings aufgrund der Nähe zum Industriegebiet Reisholz weniger attraktiv sind.</p> <p>Der Stadtteil bietet außerdem im östlichen Bereich, jenseits der Autobahn, ausgedehnte Waldgebiete.</p> <p>Die Süllenstraße liegt im äußersten Süden des Stadtteils am Übergang zum südlich anschließenden Stadtteil Benrath und verläuft als Wohnstraße überwiegend parallel zur Bahntrasse von der Forststraße Richtung Nordosten, jenseits der Marienburger Straße in die Spängerstraße und später in die Further Straße übergehend.</p>

Infrastruktur	<p>Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt.</p> <p>Befriedigende Kfz-Anbindung an die Innenstadt über städtische Straßen; Autobahnauffahrten Düsseldorf-Eller und Düsseldorf-Benrath zur A 59 gut erreichbar; von dort aus über das Autobahnkreuz Düsseldorf Süd Anschluss an die A 46.</p> <p>Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch eine Buslinie in der Hasselsstraße mit Anschluss zum südlich gelegenen S-Bahnhof Benrath.</p> <p>Der Randlage entsprechende Einkaufsanbindung.</p> <p>An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich in der näheren Umgebung der Benrather Schlosspark sowie das Waldgebiet des Hasseler Forst und Forst Benrath in östlicher Richtung an.</p>
Unmittelbare Nachbarschaft	<p>Überwiegend zwei- bis maximal dreigeschossige Wohnbebauung in offener als auch geschlossener Bauweise, teilweise mit Siedlungsstruktur, in Verlängerung der Straße gewerblich genutzte Grundstücke.</p>
Lagequalität	<p>Aufgrund der Nähe zu gewerblich genutzten Bereichen eben mittlere Wohnlage; westlich der Liegenschaft verläuft darüber hinaus in relativer Nähe die Personen- und Güterverkehr führende Bundesbahntrasse.</p>

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	<p>Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Wohnbauflächen sind solche Flächen, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen.</p>
Planungsrecht	<p>Laut B-Plan Nr. 6071/027 vom 25.11.1967 ist zweigeschossige reine Wohnbebauung (WR) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 zulässig; Baugrenzen sind festgesetzt.</p>

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 für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorliegen.
Erschließung	<p>Erschlossenes Bauland mit ca. 14 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn; beidseits Gehwege in Betonverbundpflaster, Längsparkplätze am Straßenrand sowie in Parkbuchten, Baumbestand.</p> <p>Die Straße als reine Anliegererschließung im Zone-30-Verkehr geführt.</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 Erneuerungs-, Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen von öffentlichen Erschließungsanlagen kann die Stadt jedoch generell Ausbaubeiträge gemäß § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) erheben.</p>
2.3 Spezielle Lagemerkmale	
Zuschnitt und Topographie	Straßenfront ca. 12,5 m; Grundstückstiefe ca. 46 m; nezu rechteckiger Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.
Immissionen	<p>Anlässlich der Ortsbesichtigung waren durch die benachbarte Bahntrasse temporäre Lärmimmissionen aufgrund des Bahnverkehrs vorhanden.</p> <p>Hierdurch wird der Wohnwert mäßig beeinflusst.</p>
Bodenverhältnisse	<p>Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund.</p> <p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.</p>

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

Das Bewertungsobjekt ohne Vorgarten, direkt an den öffentlichen Straßenraum grenzend. Der rechtsseitige Bauwuch mit einem Stahltor mit Trapezblechverkleidung, die Zufahrt in Betonverbundpflaster befestigt, hier offene Mülltonnenstandplätze.

Die rückwärtige Außenanlage mit Rasenflächen, Bodendeckern und altem Baumbestand; Umfriedung in Maschendrahtzaun oder in Holzzaunanlage.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas und elektrischen Strom. Breitbandkabel für TV-Empfang wird nachfolgend unterstellt.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 6 bis 16)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten

Voll unterkellertes, freistehendes zweigeschossiges Wohngebäude mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, nebst zweigeschossigem, teilunterkellertem Anbau und einem weiteren, eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau.

	<p>Die derzeit zusammenhängend genutzten und vermieteten Flächen im EG und 1.OG ohne interne Verbindungstreppe, so dass diese Flächen keine wirtschaftlichen, in sich abgeschlossenen Einheiten darstellen.</p>
Bewertungsbaujahr	<p>Die Bauakte sah ich am 18.09.2025 ein. Danach wurden die Aufbauten ursprünglich 1899 errichtet. Der Anbau des Wohnhauses sowie zwei Fertiggaragen wurden am 28.10.1969 genehmigt. Die Schlussabnahme erfolgte hier am 06.05.1976.</p> <p>Auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Bau- und Unterhaltungszustands sowie den daraus abgeleiteten, im Umfang „kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ durchgeführter Maßnahmen messe ich den vorhandenen Aufbauten zum Stichtag eine auf Basis der Sachwertrichtlinie Anlage 4 AGVGA NRW abgeleitete modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren zu (siehe Ziffer 4.5).</p>
Baurechtlicher Zustand	<p>Für den als Wohnfläche ausgebauten und derzeit separat vermieteten Dachgeschossbereich lagen in der Bauakte keine Planunterlagen vor, so dass hier davon ausgegangen werden muss, dass dieser Bereich baurechtlich nicht als Wohnfläche genehmigt ist. Dieser Bereich wird daher bei der nachfolgenden Wertermittlung als höherwertige Nutzfläche bewertet.</p> <p>Nach heutigem Kenntnisstand kann lediglich in Aussicht gestellt werden, dass im Rahmen eines Antrages auf Nutzungsänderung einer Wohnnutzung zugestimmt wird, letztendliche Rechtssicherheit kann hier jedoch nur durch ein entsprechendes Antragsverfahren erlangt werden.</p> <p>Die sonstige formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend unterstellt.</p>
Denkmalschutz	<p>Gemäß Bauakteneinsicht steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.</p>

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 entsprechend schwache Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbeobachtung 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.

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Holzbalkendecken.

Fassade

Straßenseitige Fassade mit Riemchen verkleidet, der Sockel sowie der Eingangsbereich abgesetzt, der Giebelbereich einfach verputzt und gestrichen, das Objekt insgesamt ohne zeitgemäße Wärmedämmung.

Der links- als auch rechtsseitige Giebelbereich einfach verputzt ohne zeitgemäße Wärmedämmung, der rückwärtig erweiterte Anbau mit einfacher Verklinkerung unverputzt.

Dach

Satteldach mit Pfanneneindeckung, Kupferrinnen und Kupferfallrohren, das Dach mit kleinem Dachflächenfenster.

Fenster

Die straßenseitigen Fenster als auch die im Giebelbereich als ältere, stark verwitterte und anstrichbedürftige Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, im OG sowie im Giebelbereich teilweise mit Kunststoffrollladenpanzern in Einbaukästen, im OG mit älterer Isolierverglasung und Kunststoffrollladenpanzern.

Hauseingang	<p>Der straßenseitige Hauseingang mit 3 Außenstufen in Naturstein mit kleinem Stahlhandlauf und flachem Vordach mit Holzuntersicht; im Eingangsbereich abgeplatzte und gelöste Riemchen.</p> <p>Hauseingangstüre erneuert in Kunststoff mit Glasausschnitt, einfache Klingel ohne Gegensprecheinrichtung sowie außenliegende Briefkästen.</p>
Treppenhaus	<p>Holzkonstruktion mit gestrichenen Massivholzstufen und einfachem Holzgeländer mit Holzhandlauf.</p>
Wohnung EG + OG	<p>Diese Flächen konnten besichtigt werden. Diese werden nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.</p>
Innentüren	<p>Glatte gestrichene Holztürblätter in entsprechenden Holzzargen mit einfachen Beschlägen, teilweise mit überstrichenen Glasausschnitten.</p>
Fußböden	<p>Bodenbeläge überwiegend in Laminat.</p>
Innenansichten	<p>Wände Raufaser tapeziert und gestrichen, Küche mit älterem Fliesenspiegel; der ursprünglich als Küche genutzte Raum im OG ebenfalls mit älterem Fliesenspiegel und derzeit als Wohnraum genutzt.</p>
Beheizung	<p>Die Beheizung erfolgt über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen.</p>
Sanitäre Ausstattung	<p>Bad im EG zeitgemäß modernisiert mit Feinsteinzeugbelag, halbhochem Wandfliesenspiegel, Einbauwanne, Waschtisch und dezentraler Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer. Das Bad im OG ebenfalls zeitgemäß modernisiert analog zum EG.</p> <p>Separate Toilette mit Stand-WC und aufgesetztem Spülkasten, kleinem Handwaschbecken, ebenfalls halbhohe Wandverfließung und Feinsteinzeugbelag.</p>
Elektroinstallation	<p>Unterputzanlage in dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1969 entsprechend eher unterdurchschnittlicher Ausstattungsqualität; Klingelanlage ohne Gegensprecheinrichtung zur Hauseingangstür. Gemäß Angabe der Mieter im EG/OG bestehen Funktionsmängel an der Elektroanlage.</p>

Wohnung DG	Das DG bildet eine eigene separate Wohneinheit, diese konnte jedoch nicht besichtigt werden; für diesen nicht zu Wohnzwecken genehmigten Bereich wird ein entsprechender Ausbauzustand unterstellt.
Heizungsanlage	Die Beheizung erfolgt über zwei wandhängende Gas-thermen älteren Datums (Etagenheizung).
Warmwasserversorgung	Dezentral über Elektrodurchlauferhitzer.
Hausanschluss	Hausanschluss straßenseitig mit einem Wasseranschluss nebst Zähler sowie 2 Gaszählern.
Spitzboden	Nicht ausgebaut und erreichbar über eine Holzstiege.
Keller	Erreichbar über eine einfache Holzstiege, hier die Decke als verputzte Gewölbedecke zwischen Stahlträgern (verklindert), die Außenwände ebenfalls verklindert, Bodenbelag in einfachem Estrich. Der Kellerbereich mit altersadäquater, leicht eindringender Feuchtigkeit.
Waschraum	Im rückwärtigen Anbau ein Waschraum mit Waschmaschinenstandplätzen und Ausgussbecken.
Besondere Bauteile	Eingangsvordach; Eingangsstufen; einfacher Austritt mit Pappeindeckung und Stahlgeländer und noch fehlendem Oberbelag auf dem rückwärtigen, eingeschossigen Anbau. Sie werden im Sach- und Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.
Besondere Einbauten	Es sind keine besonderen Einbauten vorhanden.
Garage	Rückwärtig eine Doppelgarage in Massivbauweise mit verputzten Außenwänden, straßenseitig mit Riemchen verkleidet, das Flachdach mit Welleternitbedachung.

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 insgesamt dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1972 entsprechend eben ausreichend; lediglich die Bäder modernisiert und zeitgemäß; das Bewertungsobjekt macht einen vernachlässigten und in Teilen instandsetzungsbedürftigen Gesamteindruck, die Ausstattung der Nutzungseinheiten lediglich einfachen bis knapp mittleren Standards.
Schäden oder Mängel	<p>Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich hier nicht festgestellt.</p> <p>Gemäß Angabe der Mieter bestehen jedoch seit längerem Mängel an der Heizungs- als auch an der Elektroanlage. Zudem die Dachterrasse über dem erdgeschossigen Anbau mit noch fehlendem Oberbodenbelag.</p>
Wertbeeinflussung	Ich schätze die mit den mieterseits genannten Mängeln verbundene Wertbeeinflussung auf rund 25.000 € und bringe diesen Betrag als „Wertminderung für Schäden und Mängel“ in Abzug.
Anmerkungen	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertminderung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme und Vorplanung geschätzt wurde.</p> <p>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.</p>

Unter Zugrundelegung einer Restnutzungserwartung von lediglich 27 Jahren wurde die Wertminderung hier lediglich auf Basis der anteiligen Kosten zur Behebung von Schäden und Mängeln berücksichtigt, die zum Erhalt der Substanz und damit eines gebrauchts- und vermarktungsfähigen Zustandes unabdingbar sind; wertverbessernde Maßnahmen, welche eine Anhebung des Bewertungsbaujahres zur Folge hätten, blieben hierbei außer Acht.

Belichtungsverhältnisse

Generell befriedigend.

Grundrissliche Lösung

Den heutigen Wohnverhältnissen nur noch bedingt gerecht werdend. Die Flächen im EG und OG sind lediglich über das allgemeine Treppenhaus erschlossen und bilden in ihrer derzeit zusammenhängenden Nutzung daher keine in sich abgeschlossene Einheit.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein ca. 144 m² Wohnfläche umfassendes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage nebst zusätzlicher, rd. 28 m² höherwertiger Nutzfläche im Dachgeschoss, das Ganze in dem Bewertungsbaujahr 1972 entsprechender, inhomogener, kaum modernisierter Ausführungs- und Ausstattungsqualität mit erkennbarem Instandhaltungsstau auf einem nahezu rechteckig geschnittenen, übertiefen Grundstück in aufgrund der Nähe zur Bundesbahntrasse sowie gewerblich genutzten Bereichen eben mittlerer Wohnlage des Stadtteils Hassels bei insgesamt befriedigender Kfz- und Nahverkehrs- sowie ausreichender 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 140,50 m ² (inkl. Garage) | oder rund | 141 m ² | = <u>0,3</u> |
| - Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück | | 500 m ² | |

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

Anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche (DG = 75 %)

- | | | | |
|--|-----------|--------------------|--------------|
| - Summe der anrechenbaren Geschossfläche
überschlägig ermittelt mit 244,53 m ² (ohne Garage) | oder rund | 245 m ² | = <u>0,5</u> |
| - Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück | | 500 m ² | |

4.3 Wohn- und Nutzfläche

Es liegt keine Berechnung vor. Ich ermittle die Wohnfläche daher anhand der vorhandenen Planunterlagen, wobei fehlende Maße herausgemessen oder plausibel ergänzt wurden, inklusive eines 3%-igen Putzabzuges überschlägig wie folgt:

- Wohnflächen

- EG:

Zimmer 1	14,55 m ²	
Zimmer 2	11,64 m ²	
Diele	11,64 m ²	
Schlafzimmer	16,73 m ²	
Küche	8,44 m ²	
Zimmer (Hof)	<u>9,95 m²</u>	72,95 m ²

- OG:

Wohnzimmer	14,55 m ²	
Esszimmer	11,64 m ²	
Diele	11,64 m ²	
Küche	16,73 m ²	
Bad	8,44 m ²	
Dachterrasse zu 50 %	<u>7,75 m²</u>	<u>70,75 m²</u>

Wohnfläche insgesamt 143,70 m² oder rund 144 m²

- Höherwertige Nutzfläche DG

Für den Dachausbau liegen keine Planunterlagen vor. Die höherwertige Nutzfläche im DG wird daher überschlägig zu 75 % aus der zugrundeliegenden Wohnfläche im OG inklusive eines 3%-igen Putzabzuges wie folgt abgeleitet:

- DG:

Zimmer 1	14,55 m ²
Zimmer 2	11,64 m ²
Zimmer 3	<u>11,64 m²</u>

Nutzfläche insgesamt 37,83 m² x 0,75 oder rund 28 m²

4.4 Brutto-Grundfläche

Es liegt ebenfalls keine Berechnung vor. Ich ermittle auch die Brutto-Grundfläche daher anhand der vorhandenen Planunterlagen, wobei auch hier fehlende Maße herausgemessen oder plausibel ergänzt wurden, überschlägig wie folgt:

Wohnhaus

Kellergeschoss	72,55 m ²		
Erdgeschoss	106,63 m ²		
Obergeschoss	91,93 m ²		
Dachgeschoss	<u>61,29 m²</u>	332,40 m ² oder rund	<u>332 m²</u>

Doppelgarage

33,87 m² oder rund **34 m²**

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 ursprünglich 1899 errichtet. Der Anbau sowie die beiden Fertiggaragen wurden 1969 genehmigt und mit Schlussabnahme am 06.05.1976 fertiggestellt; als durchschnittliches Bewertungsbaujahr wird nachfolgend 1965 zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.10.2025, von rund 60 Jahren. Nachfolgend werden die durchgeführten Modernisierungen im Rahmen der AGVGA NRW Punktetabelle sachverständig gewürdigt:

a	Modernisierungselemente	Punkte max.	Ansatz hier
	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
	Modernisierung von Bädern	2	2,0
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
	Gesamtpunkte	20 Pkt.	<u>3,0</u>

Aus dieser Würdigung wird der Modernisierungsgrad anhand der Punktetabelle ermittelt:

b	Modernisierungsgrad	
	< 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 liegen mit der Vergabe von 3,0 Punkten lediglich „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen“ vor; daraus resultiert folgende modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zum Stichtag:

c	Modifizierte Restnutzungsdauer bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer				
	Modernisierungsgrad				
	< 1 Punkt	4 Punkte	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
60 Jahre	21	27 Jahre	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 Gebäudealter von 60 Jahren und „kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ durchgeführter Maßnahmen ergibt sich demnach mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 27 Jahren und bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein modifiziertes Alter von rund 53 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Bewertungsbaujahr von 2025 - 53 oder 1972**.

4.6 lineare Alterswertminderung

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

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 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.

Zur Unterstützung und Plausibilisierung des Verkehrswertes wird nachfolgend auch das Ertragswertverfahren durchgeführt.

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 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 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt entsprechend Anlage 2 für zweigeschossige Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) bei 40 m Grundstückstiefe erschließungsbeitragsfrei **850 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Fiktive Teilung

Das Grundstück besitzt eine leichte Übertiefe. Gehe ich von richtwertbezogenen 40 m Tiefe aus, erhalte ich als fiktives Baugrundstück rund 500 m². Den Rest mit einer Größe von 75 m² bewerte ich als hausnahes Gartenland zu 25 % des abgeleiteten Richtwertes.

- Spezielle Lage des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück weist aufgrund seiner Nähe zur Bahntrasse und der damit verbundenen, temporären Lärmimmissionen aufgrund des Bahnverkehrs eine nuanciert schwächere Lage auf als das Richtwertgrundstück. Aus diesem Grund erachte ich einen Abschlag als angemessen in Höhe von

- 5 %

- Andere Abweichungen

Das Bewertungsgrundstück stimmt in seinen sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

Abweichung insgesamt

- 5 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $850 \text{ €/m}^2 \times 0,95$ oder rund

810 €/m²

6.4 Ermittlung des Bodenwertes

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert und erhalte für das

- fiktive Baugrundstück	500 m ² x 810 €/m ² oder rund	405.000 €
- hausnahe Gartenland	75 m ² x 810 €/m ² x 25 % oder rund	<u>15.200 €</u>

Und als Bodenwert somit insgesamt

420.200 €

Das entspricht bei rund 172 m² Wohn- und Nutzfläche, bezogen auf das fiktive Baugrundstück, einem durchschnittlichen Wert von rund 2.350 €/m².

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 Wertermittlungstichtag 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

Basiswerte

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4

Wohnhaus	332 m ²
Doppelgarage	34 m ²

- Wohnhaus: Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 1.11 freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (655 – 725 – 835 – 1.005 – 1.260 €/m ²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 2	725 €/m ²
- Garage: Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen (245 - 485 - 780 - €/m ²), unter Berücksichtigung der zum Stichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 3 mit	245 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q4 / 2025	189,3 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag Wohnhaus	1.372 €/m ²
Doppelgarage	464 €/m ²
- Lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.6	66,3 %

Berechnung des Sachwertes

332 m ² Brutto-Grundfläche Wohnhaus je 1.372 €/m ²	455.500 €
34 m ² Brutto-Grundfläche Garage je 464 €/m ²	<u>15.800 €</u>
Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit	471.300 €
Abzgl. 66,3 % Alterswertminderung	- <u>312.500 €</u>
Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit	158.800 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen pauschal	15.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	
Fiktives Baugrundstück	405.000 €
Hausnahes Gartenland	<u>15.200 €</u>
Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	594.000 €

Marktanpassung

Der Düsseldorfer Gutachterausschuss hat Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren ermittelt. Der anzusetzende mittlere Sachwertfaktor für Gebäude entsprechender Art beträgt für die Baualtersklasse 1949 – 1976 und eine Baulandfläche von 551 – 650 m² hier 0,90. Angesichts der vernachlässigten Instandhaltung, der eher einfachen, inhomogenen Ausstattung sowie der nahegelegenen Bahntrasse mit entsprechender Immissionsbelastung erachte ich ein Reduzierung um 5-Basispunkte als angemessen. Damit erhalte ich 594.000 € x 0,85 oder als **marktangepassten Sachwert** rund

504.900 €

Übertrag: marktangepasster Sachwert	504.900 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Wertminderung für Schäden und Mängel (Heizungs- und Elektroanlage, Dachterrasse mit fehlendem Oberbodenbelag), siehe Ziffer 3.3	- <u>25.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	<u>479.900 €</u>

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 objekt-spezifisch 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

Basiswerte

- Wohnfläche EG + OG gemäß Ziffer 4.3	144 m ²
Höherwertige Nutzfläche DG gemäß Ziffer 4.3	28 m ²
Doppelgarage	1 Stück

- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, deren rechnerisches Baujahr zwischen 1961 und 1976 liegt, eine Bandbreite von 7,83 €/m² bis 10,10 €/m².

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie in Anbetracht der Gartennutzung einen Wert im mittleren Bereich der Bandbreite oder rd. 9,00 €/m². Hierauf erachte ich in Anlehnung an die Vorgaben der Mietrichtwerttabelle für die weniger nachgefragte Stadtteillage Hassels sowie die nahegelegenen Bahntrasse einen Abschlag von - 5 % als angemessen und erhalte somit rund

8,50 €/m²

Die höherwertige Nutzfläche im DG bewerte ich mit

4,50 €/m²

- Für die Doppelgarage schätze ich den Mietwert auf monatlich 120,00 €/Stück
- Nachrichtlicher Hinweis: gemäß dem mir vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellten Mietvertrag vom 25.07.2023 beläuft sich die gegenwärtige Nettokaltmiete für eine vertraglich vereinbarte Mietfläche von 110 m² (EG + OG) auf insgesamt 1.170 € monatlich oder, bei 110 m² vereinbarter Wohnfläche (inkl. Gartennutzung) auf durchschnittlich 10,64 €/m².
Bezogen auf die gemäß den Planunterlagen ermittelte Wohnfläche im EG + OG von 144 m² entspricht dies rd. 8,13 €/m². Es ist für die Jahre 2024 – 2028 eine jährlich zum 15.10. gestaffelte Miete vereinbart, die sich jedoch lediglich um 10,00 € pro Jahr erhöht. Für die aktuell separat vermietete Fläche im DG liegt dem Zwangsverwalter gemäß Angabe kein Mietvertrag vor und der Mieter zahle gemäß Angabe keine Miete, so dass hierfür keine Informationen zur Miethöhe vorliegen.
 - Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2025 des Düsseldorfer Gutachterausschusses für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser mit einem Bewertungsbaujahr von 1948 bis 1974 mit 2,1 %; hier aufgrund der vernachlässigten Instandhaltung, der insgesamt eher einfachen, inhomogenen Ausstattung sowie der nahegelegenen Bahntrasse mit entsprechender Immissionsbelastung um 30 Basispunkte erhöht auf 2,4 %
 - wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 27 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

144 m ² Wohnfläche je 8,50 €/m ² x 12	14.690 €
28 m ² höherwertige Nutzfläche je 4,50 €/m ² x 12	1.510 €
Doppelgarage je 120,00 € x 12	<u>1.440 €</u>

Rohrertrag **17.640 €**

Abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach ImmoWertV)

- Instandhaltungskosten		
144 m ² Wohnfläche je 13,80 €/m ²	1.990 €	
28 m ² höherwertige Nutzfläche je 12,50 €/m ²	350 €	
- Verwaltungskosten = 2 Einheiten je 29,50 € x 12	710 €	
- Mietausfallwagnis = 2,5 % des Rohertrages	440 €	
- Doppelgarage pauschal	- <u>120 €</u>	- <u>3.610 €</u>

Reinertrag somit jährlich **14.030 €**

Abzgl. 2,4 % Reinertragsanteil des Bodenwertes, fiktives Baugrundstück - 9.720 €

Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich 4.310 €

Übertrag: Ertrag der baulichen Anlagen jährlich	4.310 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 27 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 19,70 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	84.900 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	
Fiktives Baugrundstück	405.000 €
Hausnahes Gartenland	<u>15.200 €</u>
Vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	505.100 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Wertminderung für Schäden und Mängel (Heizungs- und Elektroanlage, Dachterrasse mit fehlendem Oberbodenbelag), siehe Ziffer 3.3	- <u>25.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>480.100 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt wurde der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Für das Zweifamilienhaus sind sowohl substanzorientierte Kriterien unter dem Aspekt der Eigennutzung als auch ertragsorientierte Gesichtspunkte mit Blick auf die Renditefähigkeit zu berücksichtigen. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert von 479.900 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 480.100 € ermittelten Ertragswert abgeleitet. Beide Werte sind hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag, den 14.10.2025, auf rund

480.000 €

(vierhundertachtzigtausend Euro)

Das entspricht bei rund 172 m² Wohn- und Nutzfläche inklusive Doppelgarage einem durchschnittlichen Wert von rd. 2.790 €/m² - ein Wert, den 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 und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht der Bindung nach dem WoBindG, ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).

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 06. März 2026

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.

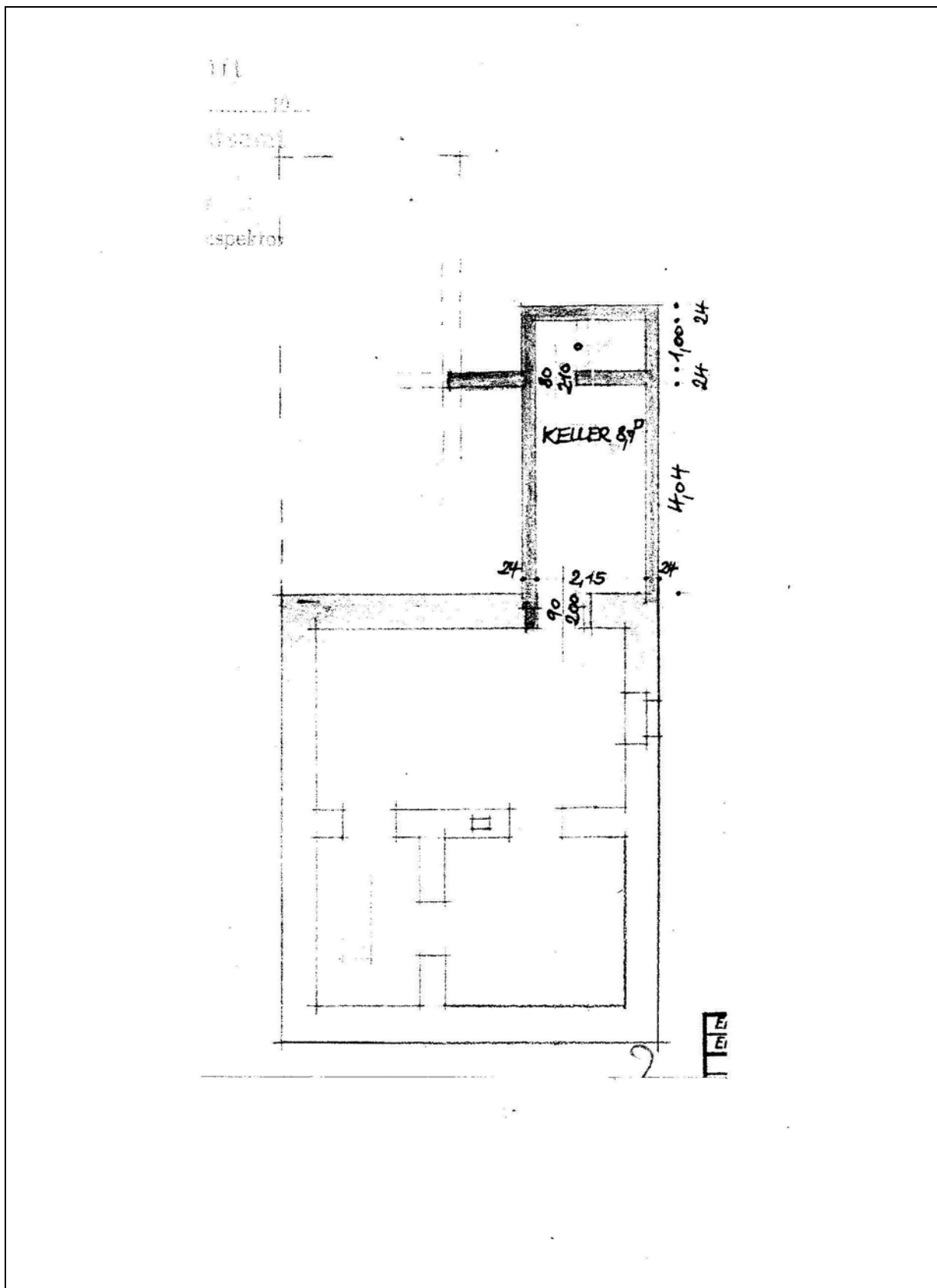
10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

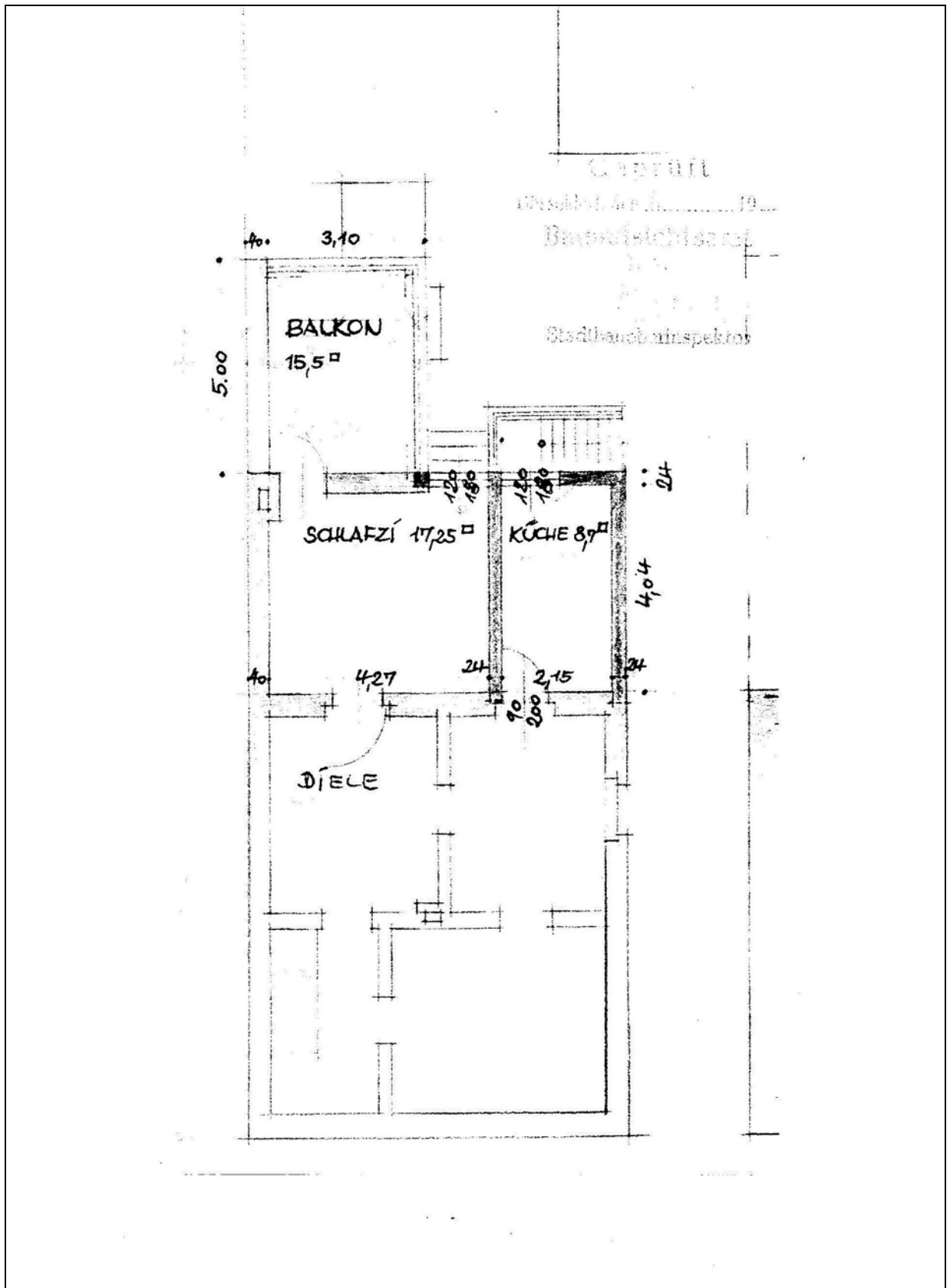
- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung – 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

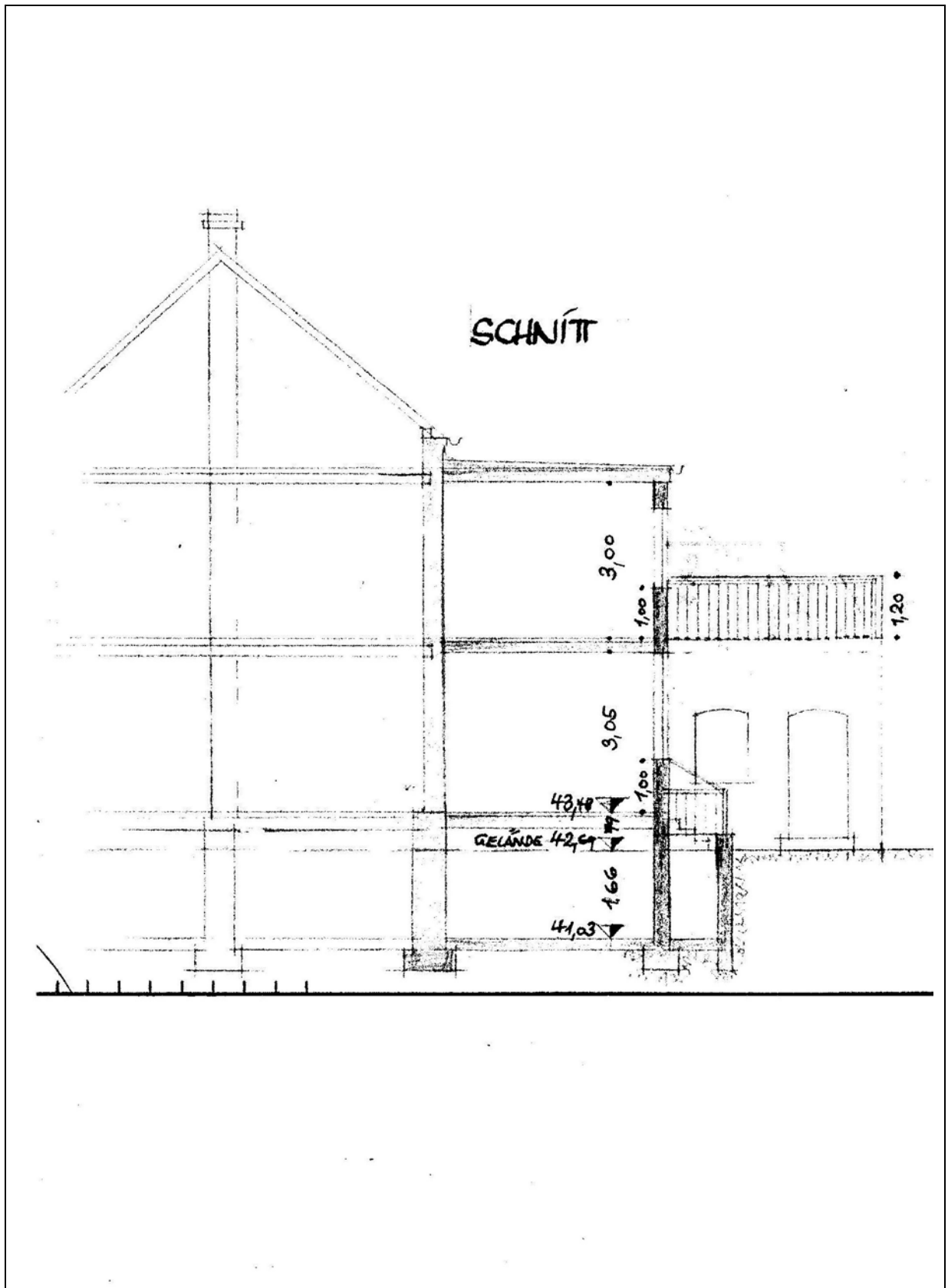
- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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



OBERGESCHOSS



SCHNITT



Ansicht Straße



Zufahrt



Garagen



Ansicht Garten



Ansicht Anbau



Garten