

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 das mit dem Sondereigentum

**in Form eines Stadthauses WE Nr. 8 als Hinterlieger
bebaute Grundstück
Fürstenwall 236a in 40215 Düsseldorf-Friedrichstadt**



Der Verkehrswert des Stadthauses im Sondereigentum
wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025
nach Aktenlage ermittelt mit rund

610.000 €

Datum: 29.08.2025/fl

AZ: 85 K 1/25

Objekt: Stadthaus als Hinterlieger im Sondereigentum

„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.....	13
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....	
4.6 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	17
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	19
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung.....	20
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung.....	22
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert.....	25
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	27
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Anhang.....	Nr. 1 - 2
11.2 Karten, Objektpläne und Objektfotos.....	Nr. 1 - 12

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 85 K 1/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb des in 8 Wohnungseigentums-einheiten und eine Tiefgarage aufgeteilten Objektes Fürstenwall 236, 236a in 40215 Düsseldorf-Friedrichstadt der 122,13/1.000stel Miteigentumsanteil (das sind 12,213 %), verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Hofgebäude/Stadthaus inklusive Balkon, Dachterrasse, Garten und Kellerraum.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Schriftlich gemäß Beschluss vom 04.03.2025.
Bewertungsstichtage	<p>Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 06.05.2025, der Tag der 2. Ortsbesichtigung von außen.</p> <p>Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse).</p> <p>Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).</p>
Auftragsrahmen	<p>Auftragsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt. Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages.</p> <p>Hierzu sind gegebenenfalls Sonderfachleute einzuschalten, aus deren eigenständigen Untersuchungen dann wertbeeinflussende Erkenntnisse gesondert zu berücksichtigen sind.</p>

1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten	Gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 18.03.2025.	
Deckblatt	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Grundbuch von:	Oberbilk
	Blatt:	17250
Bestandsverzeichnis	Laufende Nr. 1:	122,13/1.000stel Miteigentumsanteil (das sind 12,213 %)
	Gemarkung:	Oberbilk
	Flur:	5
	Flurstück:	101
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Fürstenwall 236, 236a
	Grundstücksgröße:	376 m²
Sondernutzungsrechte	Entsprechend Grundakteneinsicht besteht zugunsten der Bewertungseinheit kein Sondernutzungsrecht.	
Instandhaltung	Entsprechend der Teilungserklärung besteht hinsichtlich der Instandhaltung der Bewertungseinheit eine Untergemeinschaft. Das heißt, das der jeweilige Eigentümer der Bewertungseinheit Nr. 8 für die Instandhaltung und deren Kosten selber verantwortlich ist.	
Eigentümer gemäß Abteilung I	In Abteilung I des Blattes ist unter lfd. Nr. 1 die, Düsseldorf als Eigentümerin eingetragen.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält unter lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fasadennutzungsrecht) für die, Düsseldorf mit einem Wertersatz gemäß § 882 BGB von 1.000 €. Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragung Abt. II, lfd. Nr. 1 wird im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten berechnet wird. Abteilung II enthält darüber hinaus unter lfd. Nr. 2 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 Besichtigungen des Bewertungsobjektes nahm ich am 08.04.2025 sowie am 06.05.2025 vor.

Hierbei konnte die Liegenschaft jeweils lediglich von außen sowie von der Toreinfahrt und vom Nachbargrundstück her eingesehen werden; es wurde seitens der Eigentümerin weder eine Besichtigung des Gemeinschaftseigentums noch eine Innenbesichtigung des hier zu bewertenden, mutmaßlich unbewohnten, bzw. ungenutzten Sondereigentums ermöglicht.

Da angesichts des Verhaltens der Eigentümerin davon auszugehen ist, dass ein weiterer Besichtigungsversuch zu keinem positiven Ergebnis führen würde, bewerte ich nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine dem fiktiven Bewertungsbaujahr 2001 entsprechende Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand und eine nicht abgeschlossene Baumaßnahme unterstelle.

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

Vertragliche Bindungen Die Einheit ist nach hiesigem Kenntnisstand ungenutzt; inwieweit hier mietvertragliche Vereinbarungen bestehen, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Wohnungsbindung Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 14.03.2025 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 12 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 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 tendenziell weiteren Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei.

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

Lage im Stadtgebiet Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Friedrichstadt in südlicher citynaher Lage. Der Stadtteil ist im nördlichen, zur City zählenden Bereich durch gesuchte bis mittlere Bürokonzentration geprägt, während die Wohnbereiche des stark verdichteten Viertels eher durchschnittlich sind.

Der im südlichen, Richtung Bilk orientierten Bereich des Stadtteils gelegene Fürstenwall verläuft parallel zur Herzog- und Luisenstraße.

Infrastruktur	<p>Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt.</p> <p>Der Stadtteil mit guter Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 52 und A 46 in der Nähe.</p> <p>Ebenfalls gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch U-Bahn-, Straßenbahn- sowie Bus-Linien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung.</p> <p>Der citynahen Lage entsprechend gute Einkaufs- und Shopping-Möglichkeiten.</p> <p>An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich neben dem benachbarten Fürstenplatz nordwestlich die Carl- bzw. Altstadt mit einer Vielzahl attraktiver Gaststätten, Lokalen, Museen, Galerien etc. und nicht zuletzt der Rheinuferpromenade an.</p>
Unmittelbare Nachbarschaft	Überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise ohne Vorgärten; die Erdgeschosse in Teilbereichen gewerblich genutzt.
Lagequalität	Gehoben mittlere, zentrale, innerstädtische Wohnlage.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Planungsrecht	<p>Laut Bebauungsplan Nr. 5576/078 vom 01.12.1990 Ausweisung als WB = Besonderes Wohngebiet. Als planungsrechtliche Festsetzung entspricht die Baulinie im Fluchtlinienplan der Straßenbegrenzungslinie.</p> <p>Die Bebaubarkeit richtet sich damit auch nach § 34 BauGB in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.</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 auf dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen ruhen.
Erschließung	Erschlossenes Bauland mit ca. 22 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute, schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn; beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt sowie Querparkplätze in Parkbuchten; Baumbestand.

Die Straße als reine innerörtliche Anliegererschließung ohne besondere Lärmimmissionen geführt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ecknaher Lage zum Fürstenplatz, mit öffentlicher Grünfläche sowie einem Spielplatz.

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.

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

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie

Das Gesamtgrundstück mit rechteckigem Zuschnitt bei ebenem Geländeniveau.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren im Bereich des Bewertungsgrundstücks keine über das lageübliche Maß hinausgehenden, störenden Einflüsse wahrnehmbar.

Bodenverhältnisse

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

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

Naturschutzrechtliche Auflagen

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

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

2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung

Außenanlagen Das Grundstück ohne Vorgarten, direkt an den öffentlichen Straßenraum grenzend.

Der mit dem hier zu bewertenden Hofgebäude in Form eines Stadthauses bebaute, von der Toreinfahrt her einsehbare Innenhof insgesamt in Schwarzdecke befestigt; Umfriedung zu den Nachbarn durch verputzte Mauerwerkswände; Mülltonnenstandplatz im Tordurchfahrtsbereich mit Müllboxen.

Die auch gleichzeitig Zugang zum Vorderhaus bildende Toreinfahrt mit Stahltoranlage und Lüftungsgittern, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung und Video-Überwachung; in die Außenfassade integrierte Briefkastenanlage.

Anschlüsse Ich unterstelle für die Wertermittlung, dass das Grundstück über die im Bewertungsbereich ortsüblichen Anschlüsse an Wasser, Kanal, elektrischen Strom und Gas verfügt; für den TV-Empfang wird ein Kabelanschluss unterstellt. Inwiefern ein Fernwärmeanschluss besteht, konnte vor Ort nicht in Erfahrung gebracht werden.

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

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten Bei dem Vorderhaus Fürstenwall 236 handelt es sich um ein voll unterkellertes, fünfgeschossiges Wohngebäude mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss; das rückwärtige Hofgebäude, Fürstenwall 236a errichtet in Form eines dreigeschossigen Stadthauses mit Tiefgarage.

Das Gesamtobjekt entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in 8 Wohneinheiten und eine Tiefgarage.

Bewertungsbaujahr	<p>Die Bauakte sah ich am 24.03.2025 ein. Danach wurden die ursprünglich 1902 errichteten Aufbauten 1942 hinsichtlich des Hofgebäudes aufgestockt; in 2013 erfolgten Umbau-, Neubau- und Sanierungsmaßnahmen.</p> <p>Abgeschlossenheitsbescheinigungen für acht Wohneinheiten und eine Garage wurden am 10.08.2017, 05.09.2017 und 02.10.2018 ausgestellt; eine Schlussabnahmebescheinigung lag in der Bauakte nicht hervor. Die Schlussabnahme der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 8 im Hofgebäude steht ggf. noch aus, da die baulichen Maßnahmen im Innenbereich mutmaßlich noch nicht abgeschlossen waren.</p> <p>Auf Grundlage des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustands sowie der im Umfang einer „umfassenden Modernisierung“ durchgeführten Maßnahmen messe ich den vorhandenen Aufbauten nach Fertigstellung der Maßnahme zum Bewertungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 56 Jahren zu.</p> <p>Bei 80 Jahren Gesamterwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 24 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 als fiktives Bewertungsbaujahr 2001.</p>
Baurechtlicher Zustand	Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend unterstellt.
Denkmalschutz	Gemäß Einsicht in die digitale Denkmalliste der Stadt Düsseldorf steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Energieausweis	Es liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Bewertungsbaujahr 2001 entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der am 08.04. und 06.05.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen von außen festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

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

3.2.1 Gemeinschaftseigentum

Vorderhaus

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken; die straßenseitige Fassade in Edelputz auf Wärmedämmverbundsystem, das Erdgeschoss gebändert abgesetzt, die Fassade mit mittigem Erker gestaltet; das Vorderhaus mit Satteldach und Pfanneneindeckung, Zinkrinnen und Zinkfallrohren, die Dachgauben in Zinkblech verkleidet; die straßenseitigen Fenster als dunkle Kunststofffenster mit Isolierverglasung und horizontalen Alu-Lamellen als Sonnenschutz; die bodentiefen Fenster mit Ganzglasbrüstungen, im Erdgeschoss mit Stahlbrüstungen.

Die Erschließung des Vorderhauses über die Durchfahrt und die der Hofbebauung über den Innenhof; die Stahltoranlage mit Motorantrieb und Lüftungsgittern sowie Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung und Videoüberwachung; im Tordurchfahrtsbereich ferner Mülltonnenstandplätze in Müllboxen.

3.2.2 Sondereigentum

Hofgebäude / Stadthaus WE Nr. 8

Dieses konnte lediglich vom Nachbargrundstück her eingesehen werden; die Fassadenflächen hier in Edelputz auf Wärmedämmverbundsystem; das Flachdach mit Alu-Abkantung.

Im Bereich der Balkone vorgelagerte Zinkrinnen und Zinkfallrohre; das Geländer im Balkonbereich des zweiten OG als einfaches Stahlgeländer; analog zum Vorderhaus auch das Hofgebäude mit bodentiefen Fenstern als isolierverglaste, dunkle Kunststofffenster nebst Ganzglasbrüstungen.

Der rückwärtige Baukörper mutmaßlich ungenutzt und unbewohnt, Teile der Fenster mit Folie verklebt; ein Zutritt zum Hof sowie zum Sondereigentum wurde auch von Seiten der Nutzer des Vorderhauses nicht ermöglicht; auch auf dem straßenseitigen Klingeltableau waren keine Hinweise auf die Nutzung des Hofgebäudes erkennbar.

Inwieweit das hier zu bewertende Wohneigentum in Form eines Stadthauses im Innenbereich fertiggestellt wurde, konnte auf Grundlage der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Für die Wertermittlung wird aufgrund des äußeren Anscheins jedoch unterstellt, das der Innenausbau noch nicht abgeschlossen wurde. Für die mutmaßlich noch erforderlichen Ausbauarbeiten werden bei der Wertermittlung geschätzte Kosten für die Fertigstellung des Innenausbaus in Abzug gebracht.

Besondere Bauteile

Dachterrasse und Balkon; diese werden im Sach- und Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.

WEG-Verwaltung

Die WEG-Verwaltung konnte nicht in Erfahrung gebracht werden; insofern können hier zu einer Instandhaltungsrückstellung als auch zur Art der Heizungsanlage sowie der Warmwasserbereitung keine Angaben gemacht werden.

Für die Wertermittlung wird jedoch analog zur Sanierung des Vorderhauses eine zeitgemäße Heizungsanlage sowie eine entsprechende Warmwasserbereitung unterstellt.

3.3 Zustand

Hinweis	<p>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.</p>
Gemeinschaftseigentum	<p>Der Bau- und Unterhaltungszustand ist, soweit von außen besichtigt, nach Fertigstellung der Maßnahme dem fiktiven Bewertungsbaujahr 2001 entsprechend gut; das Bewertungsobjekt macht einen umfassend sanierten und instandgehaltenen Gesamtendruck.</p> <p>Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich anlässlich der durchgeführten Außenbesichtigungen nicht festgestellt.</p> <p>Über zukünftig eventuell notwendige Sonderumlagen und deren Höhe können hier keine verbindlichen Aussagen getroffen werden, da die hier nicht bekannte WEG-Verwaltung hierzu nicht befragt werden konnte.</p>
Instandhaltung	<p>Entsprechend der Teilungserklärung besteht hinsichtlich der Instandhaltung der Bewertungseinheit eine Untergemeinschaft. Das heißt, dass der jeweilige Eigentümer der Bewertungseinheit Nr. 8 für die Instandhaltung und deren Kosten selber verantwortlich ist.</p>
Sondereigentum	<p>Der Bau- und Unterhaltungszustand kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden, auch nicht, inwieweit innerhalb des Sondereigentums eventuell Schäden oder Mängel vorhanden sind.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, wird für die Wertermittlung aufgrund des äußeren Anscheins unterstellt, dass der Innenausbau noch nicht abgeschlossen wurde. Für die mutmaßlich noch erforderlichen Ausbauarbeiten werden bei der Wertermittlung Kosten für die Fertigstellung des Innenausbaus in Höhe von rund 350 €/m², oder bei 142 m² Wohnfläche rund 50.000 € geschätzt und für fehlenden Innenausbau in Abzug gebracht.</p>

	Gemäß Gerichtsbeschluss besteht hier das Sondereigentum an dem Balkon, der Dachterrasse, dem Garten und einem Kellerraum.
Belichtungsverhältnisse	Gemäß den Grundrissplänen Anlage 7 und 8 zweiseitige Tagesbelichtung über bodentiefe Fensterelemente.
Grundrissliche Lösung	Entsprechend den Grundrissplänen Anlage 6 bis 8 handelt es sich um ein dreigeschossiges, zentral erschlossenes Stadthaus mit Garten, Terrasse und Balkon als Hinterlieger.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

**Ein ca. 142 m² großes, in Form eines Stadthauses ausgebautes, dreigeschossiges Hofgebäude im Wohneigentum als Bestandteil eines in acht Wohneinheiten und eine Tiefgarage aufgeteilten, ursprünglich 1902 errichteten Mehrfamilienhauses in, soweit be-
sichtigt und für die Bewertungseinheit nach Fertigstellung unterstellter, dem fiktiven
Bewertungsbaujahr 2001 entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf
einem kleinen, rechteckig geschnittenen, hoch ausgenutzten Grundstück in gehoben
mittlerer, zentraler, innerstädtischer Wohnlage, benachbart zum Fürstenplatz, innerhalb
des in südlicher citynaher Lage befindlichen Stadtteils Friedrichstadt bei guter bis be-
friedigender Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.**

4. Wertbestimmende technische Daten

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

4.1 GRZ (Grundflächenzahl)

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Baufläche			
268,82 m ²	oder rund	269 m ²	
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		376 m ²	= <u>0,7</u>

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- | | | | |
|---|-----------|---|-------------------|
| - Summe der anrechenbaren Geschossfläche
(DG = 75 %)
überschlägig ermittelt mit 1.260,48 m ² | oder rund | $\frac{1.260 \text{ m}^2}{376 \text{ m}^2} =$ | <u>3,4</u> |
| - Grundstücksgröße, reales Baugrundstück | | | |

4.3 Wohnfläche

Es liegt keine Berechnung vor. Ich ermittle die Wohnfläche daher anhand der Planunterlagen ohne Maße überschlägig; die Dachterrasse und der Balkon zu 50 % enthalten.

- | | | | |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|---|
| - Wohnung Nr. 8 | | | |
| Erdgeschoss | | | |
| Empfang | | 13,59 m ² | |
| 1. Obergeschoss | | | |
| Wohnen / Essen | 60,71 m ² | | |
| Diele | 4,32 m ² | | |
| WC | <u>2,40 m²</u> | 67,43 m ² | |
| 2. Obergeschoss | | | |
| Schlafen | 34,80 m ² | | |
| Bad | 14,72 m ² | | |
| Diele | <u>2,09 m²</u> | 51,61 m ² | |
| Dachterrasse | anteilig 50 % | 6,56 m ² | |
| Balkon | anteilig 50 % | <u>2,50 m²</u> | |
| Wohnfläche | insgesamt | 141,69 m ² | oder rund <u>142 m²</u> |

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,28 schätze. Damit erhalte ich für das Hofgebäude / Stadthaus inklusive Balkon und Dachterrasse

- | | | | |
|----------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| - Wohnung Nr. 8 | | | |
| 141,69 m ² x 1,28 m = | | 181,36 m ² oder rund | <u>181 m²</u> |

4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

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

Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich 1902 errichtet und 1942 hinsichtlich des Hofgebäudes um das 1. Obergeschoss aufgestockt; eine Schlussabnahmebescheinigung nach Sanierung liegt in der Bauakte nicht vor.

Als Ursprungsbaujahr wird hier angesichts der bestehenden Bebauung 1942 zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich ein Alter zum Bewertungsstichtag von 83 oder rund 80 Jahren.

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

a	Modernisierungselemente	Punkte max.	Ansatz hier
	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
	Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0
	Modernisierung von Bädern	2	2,0
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0
	Gesamtpunkte	20 Pkt.	<u>20,0</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 liegt mit der Vergabe von 20,0 Punkten nach Abschluss der Restarbeiten der Grad einer „umfassenden Modernisierung“ vor; daraus resultiert folgende modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zum Stichtag:

	Modifizierte Restnutzungsdauer bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer				
	Modernisierungsgrad				
	< 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	<u>> 18 Punkte</u>
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	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
80 Jahre	12	21	32	44	56 Jahre

Bei einem angesetzten Gebäudealter von rund 80 Jahren und dem Grad einer „umfassenden Modernisierung“ ergibt sich demnach mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von 56 Jahren bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein modifiziertes Alter von 24 Jahren und somit ein **fiktives Bewertungsbaujahr von 2025 - 24 oder 2001**.

4.6 lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	2001
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	24 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	56 Jahre
Alterswertminderung	30,0 %

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 sowohl nach substanzorientierten Kriterien unter dem Aspekt der Eigennutzung als auch nach ertragsorientierten Gesichtspunkten mit Blick auf die Renditefähigkeit. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Sach- und Ertragswertverfahren** abgeleitet.

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

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

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

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

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2025 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt im Bereich des Bewertungsgrundstücks entsprechend Anlage 2 für fünfgeschossige Mischbebauung bei 30 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 3,3 erschließungsbeitragsfrei **2.700 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) geringfügig vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 3,4. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Zuschlag von 3,0 %; damit erhalte ich $2.700 \text{ €/m}^2 \times 1,03$ oder rund

2.781 €/m²

- Art der baulichen Nutzung

Der Richtwert im Mischgebiet setzt in gewissem Maße auch eine gewerbliche Nutzung mit entsprechend höheren Mieterträgen voraus, die für das rein wohnwirtschaftlich genutzte Bewertungsobjekt nicht gegeben sind. Aufgrund der geringeren Erträge erhalte ich gemäß Angabe des Gutachterausschusses einen Abschlag von

- 10 %

- Andere Abweichungen

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

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $2.781 \text{ €/m}^2 \times 0,90$ oder rund

2.500 €/m²

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Hofgebäude / Stadthaus Wohnung Nr. 8

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 8 und erhalte bei 376 m² je 2.500 €/m² x 122,13/1.000stel Miteigentumsanteil als anteiligen Bodenwert **114.800 €**

Das entspricht bei 142 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 810 €/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 Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

7.2 Ermittlung des Sachwertes für das Stadthaus, Wohnung Nr. 8

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	181 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 2.13 (625 – 695 – 800 – 965 – 1.205 €/m ²) unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale nach Fertigstellung entsprechend Standardstufe 5 mit	1.205 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q I/2025	186,0 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	2.241 €/m ²
- Lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	30,0 %

Berechnung des Sachwertes

181 m ² Brutto-Grundfläche je 2.241 €/m ² =	
Herstellungskosten der Auf- und Einbauten	405.600 €
abzgl. 30,0 % Alterswertminderung	- <u>121.700 €</u>
Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit	283.900 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal	2.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>114.800 €</u>
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	400.700 €

Übertrag: vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag	400.700 €
Marktanpassung	
Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht der individuellen, am Markt selten angebotenen Einheit in Form eines Stadthauses als Hinterlieger erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,65 als angemessen. Damit erhalte ich 400.700 € x 1,65 oder als marktangepassten Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	661.200 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Kosten für fehlenden Innenausbau gemäß Ziffer 3.3 rund	- <u>50.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	<u>611.200 €</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 objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auf Basis des § 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

8.2 Ermittlung des Ertragswertes für das Hofgebäude / Stadthaus, Wohnung Nr. 8

Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 142 m²
- 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 2000 und 2010 liegt, eine Bandbreite von 8,51 €/m² bis 12,55 €/m².

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnobjekte vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zunächst einen Wert an der Obergrenze der Bandbreite oder rund 12,55 €/m ² ; hierauf erfolgt ein Zuschlag von ca. 10 % für den stadthausähnlichen Charakter auf dann gerundet	14,00 €/m ²
- Nachrichtlicher Hinweis: für die Bewertungseinheit liegt keine tatsächlich heranzuziehende Vergleichsmiete vor.	
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2025 des Düsseldorfer Gutachterausschusses für Eigentumswohnungen mit Baujahr 1975 bis 2004 von 2,7 %; hier in Anbetracht des individuellen, stadthausähnlichen Charakters einerseits sowie den Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem erforderlichen Ausbau andererseits um 20 Basispunkte reduziert auf dann	2,5 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5	56 Jahre
Berechnung des Ertragswertes	
142 m ² Wohnfläche je 14,00 €/m ² x 12 = Rohertrag	23.860 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)	
- Instandhaltungskosten 142 m ² Wohnfläche je 13,80 €/m ²	1.960 €
- Verwaltungskosten = 30,00 € x 12	360 €
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages	- <u>480 €</u>
Reinertrag somit jährlich	21.060 €
abzgl. 2,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	- <u>2.870 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	18.190 €
Der Ertrag der baulichen Anlage ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 56 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 29,96 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	545.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>114.800 €</u>
vorläufiger Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	659.800 €

Übertrag: vorläufiger Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	659.800 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Kosten für fehlenden Innenausbau gemäß Ziffer 3.3 rund	- <u>50.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>609.800 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes für das Stadthaus WE Nr. 8 im Sondereigentum

Für das zu bewertende Stadthaus / Hofgebäude in der Rechtsform des Wohnungseigentums wurde der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Sondereigentum der gegebenen Art dient, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, neben der Eigennutzung auch als Renditeobjekt mit Anlagecharakter. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten, marktangepassten Sachwert von 611.200 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 609.800 € ermittelten Ertragswert abgeleitet. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sind hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag, den 06.05.2025, unter der Einschränkung der Bewertung nach Aktenlage sowie der noch erforderlichen Ausbauarbeiten auf rund

610.000 €

(sechshundertzehntausend Euro)

Das entspricht bei rd. 142 m² Wohnfläche im derzeitigen Zustand einem durchschnittlichen Wert von rund 4.300 €/m², nach Fertigstellung der Ausbauten entspricht dies mit rd. 660.000 € einem durchschnittlichen Wert von rund 4.650 €/m² - beides Werte, die ich für das Wohneigentum als Hinterlieger mit stadthausähnlichem Charakter unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften bei nochmaligem Hinweis auf die Bewertung nach Aktenlage sowie die noch erforderlichen Ausbauarbeiten als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Inwieweit das Wohneigentum mitzubewertendes Zubehör enthält, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwaltung nach WEG: Diese konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 06.05.2025.

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 29. August 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 85 K 1/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.

Zusätzliche Mitteilung

Ermittlung des Belastungswertes aufgrund der Eintragung Abt. II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs von Oberbilk, Blatt 17250:

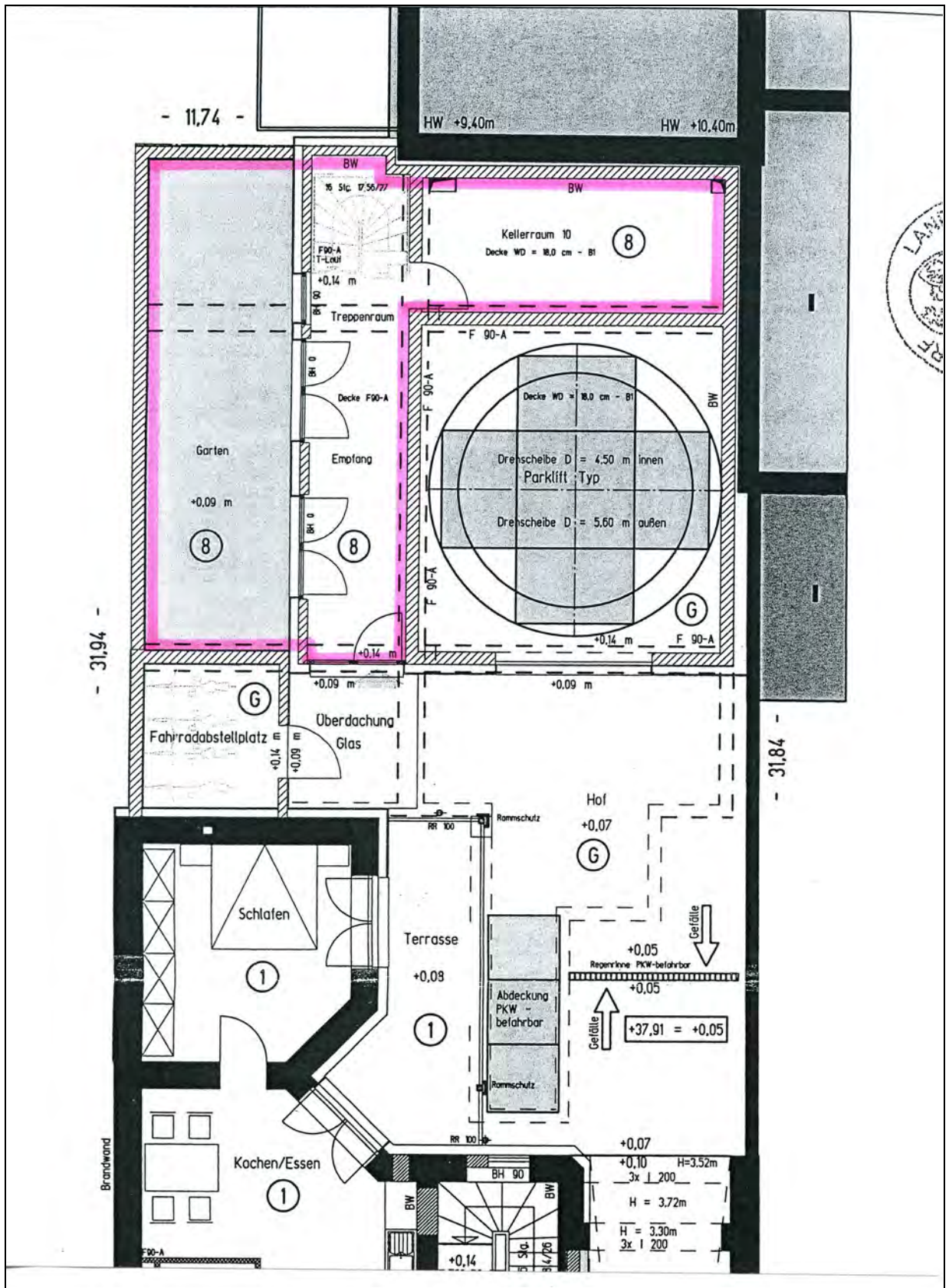
Das Bewertungsobjekt wird durch die im Grundbuch in Abt. II unter lfd. Nr. 1 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fassadennutzungsrecht) zugunsten der, Düsseldorf, belastet.

Ich stufe die mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verbundene Wertbeeinflussung für das Bewertungsobjekt als marginal ein, da dessen Nutzbarkeit hierdurch weder befördert noch eingeschränkt wird. Daher erachte ich formal einen Abschlag von 100 € als angemessen.

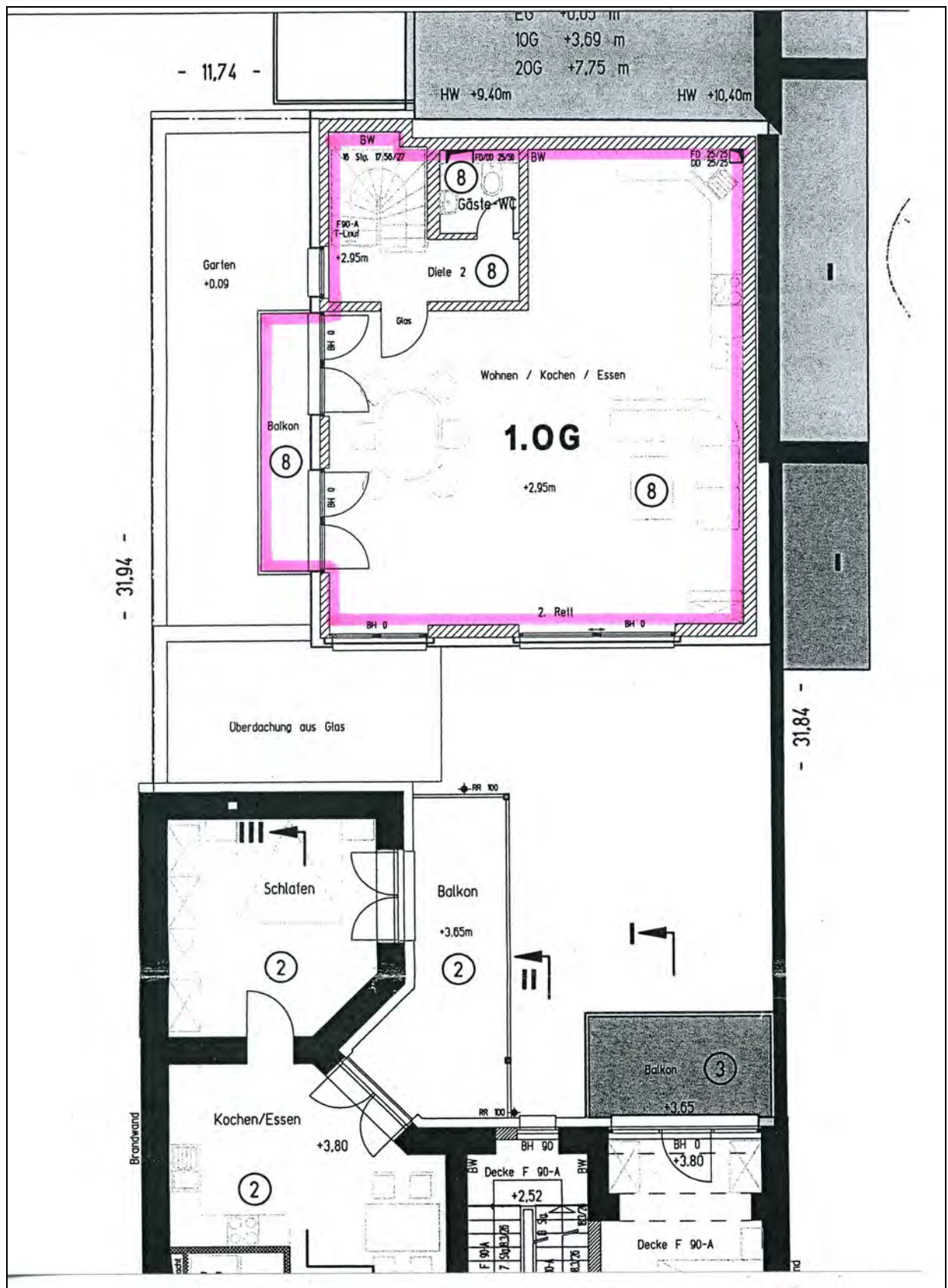
Belastungswert des Wohnungseigentums Nr. 8

Damit erhalte ich als anteiligen Belastungswert formal rund

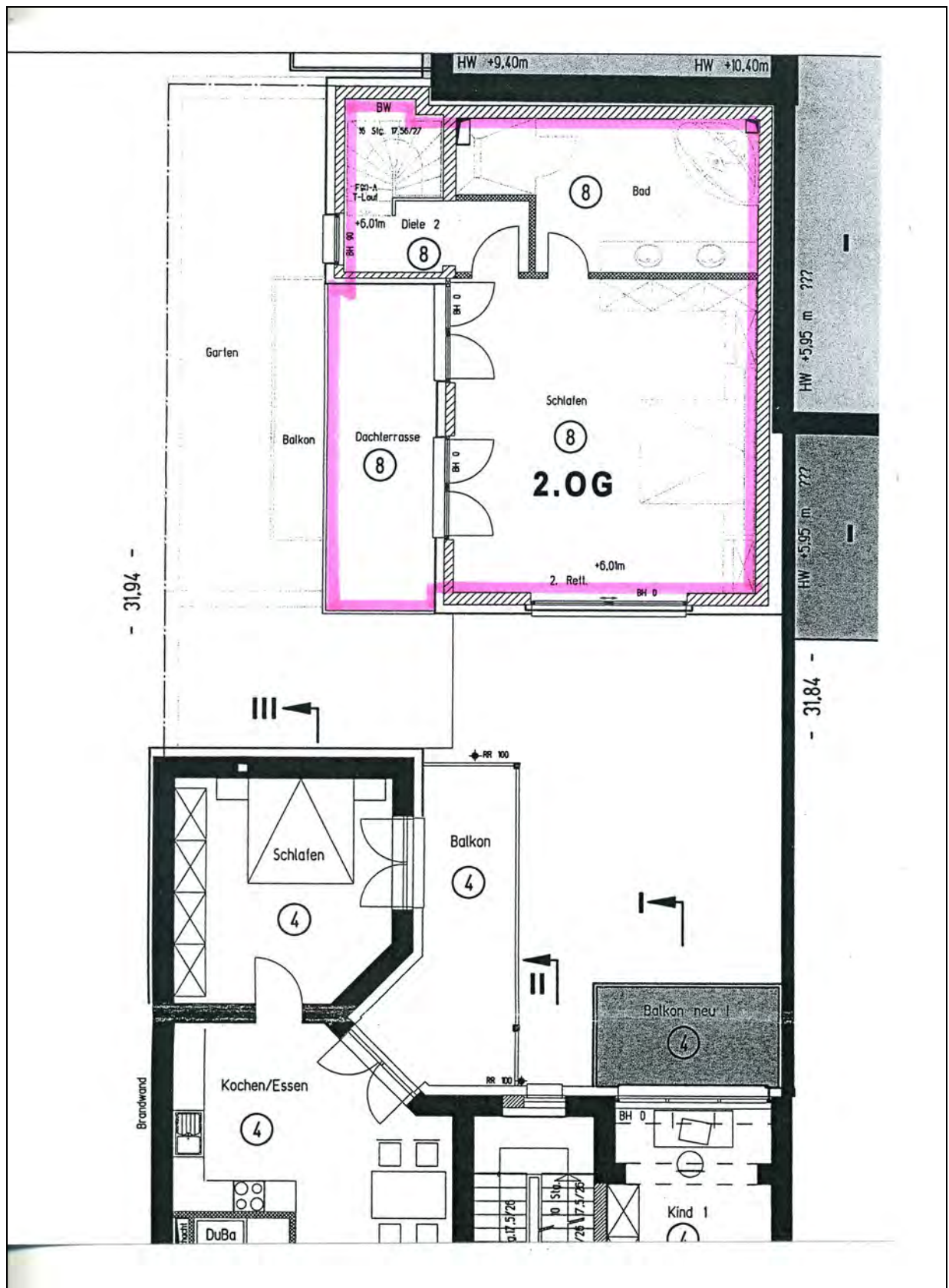
100 €



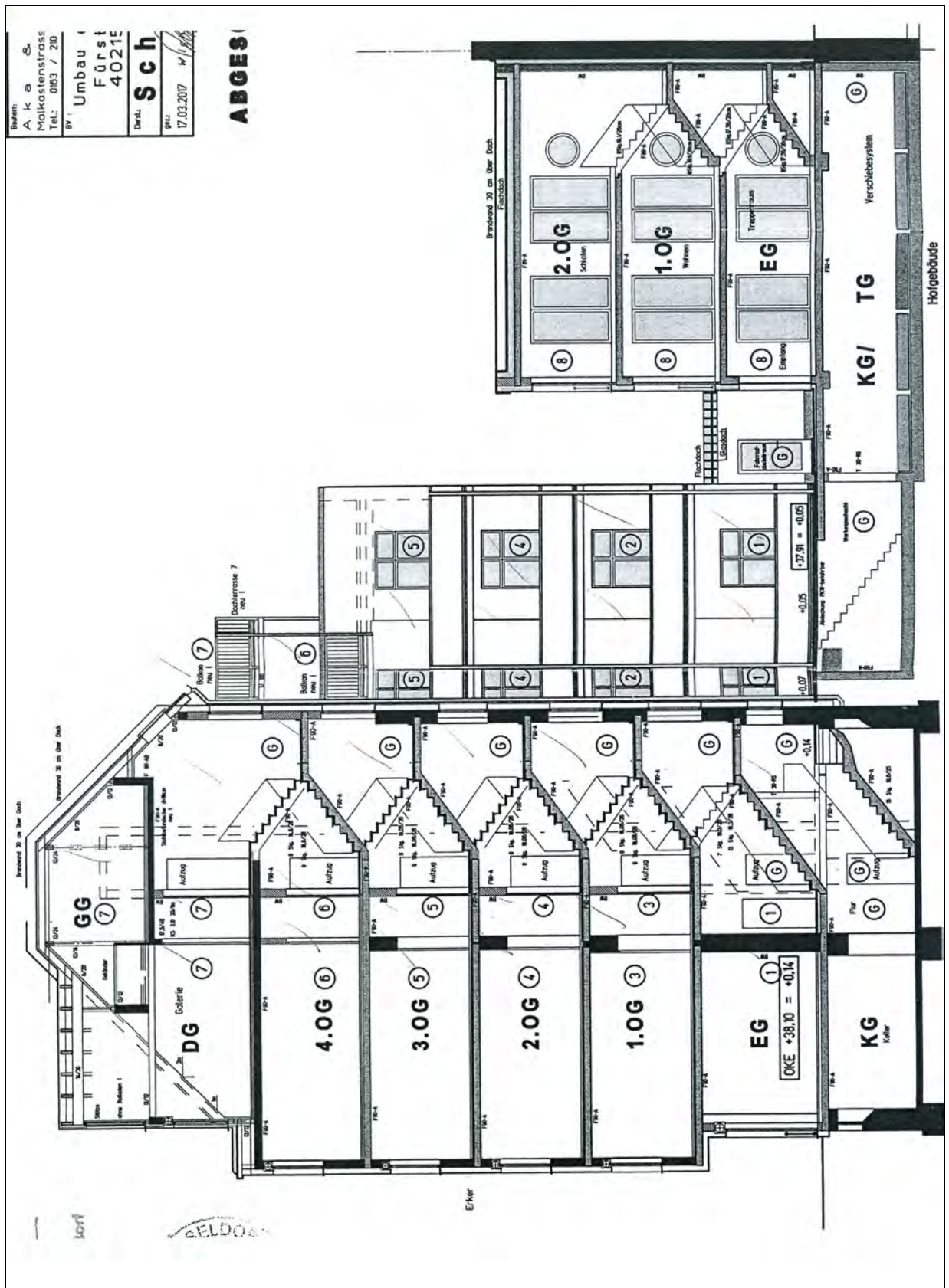
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



SCHNITT



Fürstenwall Ost



Fürstenwall West



Straßenfront



Ansicht Straße



Toreinfahrt



Hofbebauung



Hofbebauung