

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

15.07.2025

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Grundstücks

40468 Düsseldorf-Unterrath, Krönerweg 25

Geschäfts-Nr. 84 K 13/24

[Ein-/Zweifamilienhaus]

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

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

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

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite 3
2.0 Grundbuchangaben	Seite 4
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 5
4.0 Objektbeschreibung	Seite 7
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 12
6.0 Kaufpreise	Seite 14
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 14
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 16
9.0 Ermittlung des Sachwertes	Seite 17
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 18

Anlagen

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

1.0 Allgemeine Angaben:

Beschlüsse vom 5. August 2024 und 07.03.2025:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschlüssen vom 5. August 2024 und 07.03.2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Grundstücks zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen zum Wertermittlungstichtag 24.06.2025.

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

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Einsicht in die Bauakten am 07.10.2024 einschl. Kopien der Bauzeichnungen vom 10.05.1953, 16.07.1965 und 01.03.1991,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 13.09.2024,
- Grundbuchabschrift vom 01.07.2024,
- Einsicht in das Grundbuch am 17.04.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 11.06. und 24.06.2025 in Gegenwart der Eigentümer vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Das Gutachten wird in 4facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 18 Seiten sowie 10 Seiten Anlagen inkl. 13 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Das zu bewertende Grundstück ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Rath, Blatt 12162,

lfd. Nr. 4, Flur 2, Flurstück 1296 mit 492 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – zu je 1/2 Anteil.

In Abt. II besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 2: Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Anspruchs aus einem befristeten und bedingten Wiederkaufsrecht für die Stadt Düsseldorf. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Juni 1990 eingetragen am 7. Dezember 1990.

Lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, 84 K 13/24. Ingetragen am 4. Juli 2024.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Vorgenannte Rechte in Abt. II werden als wertneutral bzw. aufgrund von Zeitablauf löschungsfähig angesehen und bleiben in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

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

Auf dem Bewertungsgrundstück ist entsprechend Internetabfrage vom 25.06.2025 keine Baulast eingetragen.

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 19.08.2024, „keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)“.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem voll erschlossenen reinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Unterrath.

Der Stadtteil Unterrath befindet sich im Stadtbezirk 6 und liegt rd. 5 km nördlich des Innenstadtbereiches.

Der Stadtteil wird dominiert durch Reihen-Doppelhäuser sowie überwiegend umgebaute kleinere ehemalige Kleinsiedlungshäuser. Der südöstliche Bereich ist geprägt durch eine 4geschossige Wohnbebauung. Im südlichen Bereich haben sich Büroparks angesiedelt.

Der Stadtteil ist beliebt für Familien, die relativ nah zur City, zum Flughafen und zur Messe wohnen wollen.

Der Einfluss des Flughafens und der Messe ist in den Randbereichen verstärkt zu spüren.

Die Nahversorgung ist im Bereich Kalkumer Straße ausreichend vorhanden.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Kalkumer Straße, die Unterrather Straße und die Schnellstraße B8-Danziger Straße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über Straßenbahnen und verschiedene Buslinien.

Das angrenzende Gebiet ist in überwiegend 1geschossiger offener Bauweise voll bebaut.

Entsprechend dem vorhandenen Umfeld kann hier von einem Wohngebiet mittlerer Wohnqualität gesprochen werden.

Entsprechend B-Plan Nr. 5381/017 ist das Gebiet als WA-Gebiet, offene Bauweise, 1geschossig, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, $GR \leq 180 \text{ m}^2$, $GFZ = 0,5$, $DN = 0-35^\circ$, Baufenster mit 10 m Tiefe und dahinter weitere 10 m Tiefe ausgewiesen.

Die angrenzenden Straßen sind als öffentliche Straßen voll ausgebaut mit allen Versorgungsleitungen.

Der Krönerweg ist rd. 6,00 m breit.

Busverbindungen sind in angemessener Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Unterrath*“ beträgt rd. 750 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in angemessener Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Das Bewertungsgrundstück liegt im Randbereich der Lärmschutzzone 2 des Düsseldorfer Flughafens.

Die Höhenlage des Grundstücks zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal.

Als Baugrund ist, soweit feststellbar, tragfähiger sandiger Kiesboden vorhanden. Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen möglicher Altlasten sind nicht durchgeführt. Auffälligkeiten hinsichtlich Kontaminierungen wurden optisch nicht festgestellt. Auskünfte aus dem Kataster für Altablagerungen und Altstandorte der Stadt Düsseldorf wurden aufgrund von Unauffälligkeiten nicht eingeholt.

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, handelt es sich bei den nachbarlichen Gemeinsamkeiten um einen linkseitigen gemeinsamen Brandgiebel.

Das zu bewertende Grundstück hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 14,00 m Frontlänge und rd. 35,00 m Tiefe und ist mit einem teilunterkellerten 1geschossigen Wohnhaus mit nicht unterkellerten 1geschossigen Anbauten, einem nicht unterkellerten 1geschossigen Hofgebäude und einer nicht unterkellerten 1geschossigen Garage bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 25.06.2025 nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) -Erweiterung und Verbesserung von Straßen- bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Unterrath gelegenes teilunterkellertes 1geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 2 Wohneinheiten mit rd. 150 m² Wohn-/ Nutzfläche, einem nicht unterkellerten Hofgebäude mit rd. 16 m² Nutzfläche und einer Garage mit folgender Aufteilung entsprechend Örtlichkeit:

Wohnhaus:

KG: Haustechnische und Vorratsräume.

EG-DG: 1 WE mit 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Eingang und 2 Zimmer, Flur.

EG: 1 WE mit 3 Zimmer, Küche, Flur, Eingangsbereich, Waschküche, Bad.

Abweichend zu den vorliegenden Bauzeichnungen wurde bei der Ortsbesichtigung festgestellt, dass die Anbauten bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze erweitert wurden. Hierfür liegen keine entsprechenden Bauzeichnungen vor. Die vorliegenden Zeichnungen zu den Anbauten an das Wohnhaus weichen im Dachgeschoss stark von der Örtlichkeit ab. Die überwiegenden Anbauten weisen Flachdächer/ flach geneigte Dächer auf.

Hofgebäude:

EG: Lager/ Werkstatt, Bad/ WC.

Zum Besichtigungstermin wurde das Bad/ WC als Abstellraum genutzt. Inwieweit eine Nutzung als Bad/ WC möglich ist, konnte nicht festgestellt werden, da der Raum mit persönlichen Gegenständen vollgestellt ist.

Baujahr: Ursprungsbaujahr unbekannt, Anbau von Zimmern ca. 1966 sowie spätere Teilmodernisierungen. Garage ca. 1998.

Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Baumängel und Bauschäden (Wohnung hinten, betroffen sind rd. 65 m² von insgesamt 150 m² möglicher Wohnfläche) mit hieraus resultierender Nicht-Ertragsfähigkeit, der unklaren rechtlichen Situation (nachträgliche Genehmigung der hinteren Wohnung als eigenständige Wohnung erscheint aufgrund des B-Plans mit einer max. Bebauungstiefe von 20 m mindestens fragwürdig) der Anbauten bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze sowie der allgemein unwirtschaftlichen Bebauung des Grundstücks wird das Bewertungsobjekt als sogenanntes Liquida-

tionsobjekt (Abbruchobjekt) entsprechend § 40 Abs. 5 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV beurteilt und bewertet.

Von einem „*Liquidationsobjekt*“ spricht man in dem Fall, in dem die bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin nicht sinnvoll ist. Unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes sowie der vorhandenen Bausubstanz werden Freilegungskosten (Abbruchkosten) berücksichtigt.

4.2 Baubeschreibung: (in Kurzform - es werden nur die dominierenden Ausstattungs- und Ausführungsmerkmale aufgeführt)

Baukonstruktion:

Fundamente:	Streifenfundamente.
Umfassungswände:	20 cm – 25,00 cm Mauerwerk.
Innenwände:	25 cm Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Massivdecke.
Geschoßdecke:	Holzbalkendecke.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech. Gauben teilw. verschiefert. Anbau mit Flachdach und Bitumendeckung. Hofgebäude mit Satteldach.
Treppe:	Holzkonstruktion mit Holztrittstufen.

Technische Anlagen:

Heizung:	2 Gasgefeuerte Heizungen – entsprechend Aufkleber sind die Heizungsanlagen Eigentum der Stadtwerke Düsseldorf. Nach § 93, 94 BGB sind die Heizungsanlagen wesentlicher Bestandteil des Gebäudes geworden und wären somit mit zu bewerten. Bewertungstechnisch und ohne rechtliche Klärung wird die Heizungsanlage in der weiteren Bewertung mit bewertet. Dem Unterzeichnenden liegen keinerlei vertragliche Vereinbarungen vor.
Versorgungsltg.:	Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.

Elt.-Install.: Soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung.

Sonstige Anlagen: Split Klimaanlage.

Innenausbau:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilw. Rollläden.

Türen: Abgesperrte Holzholztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Lackanstrich, teilw. Glasfüllungstüren.

Fußboden: Nutzungsbereiche mit Fliesen-, Laminat- und Textil-Belägen. Sanitärbereiche Fliesenbelag.

Heizung: Über Heizungen mit Radiatoren und Thermostatventilen.

Warmwasser: Über Elektrodurchlauferhitzer.

Wandflächen: Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küchen teilw. Fliesenspiegel. Sanitärbereiche umlaufend ca. raumhoch verflies.

Elt.-Install.: Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung.

Sani.-Install.: Küchen mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bäder mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen einfacher bis mittlerer Qualität.

Außenanlagen:

Zuwegung und Hoffläche Unterbau mit Betonsteinpflaster- bzw. Fliesenbelägen. Einfriedigung. Stahltoranlage. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist nur bedingt als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht nur teilw. den heutigen Anforderungen an Ein- bis Zweifamilienhäuser. Hier sind vor allem die sogenannten „*gefangenen*“ Räume zu nennen.

Die innere und äußere Ausstattung des besichtigten Bereiches ist als zweckentsprechend und in einfacher bis mittlerer Ausführung anzusehen.

Alle Räume sind ausreichend groß bemessen. Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind, soweit feststellbar, in allen Fällen ausreichend.

Der bauliche Zustand der konstruktiven Bauteile sowie die Beschaffenheit der Installationen sind, soweit optisch feststellbar, normal.

Für den Bereich von Baumängel und Bauschäden wurden folgende Feststellungen getroffen: Das Kellermauerwerk ist teilw. durchfeuchtet. Innerhalb der hinteren Wohnung sind umfangreiche Feuchtigkeitsschäden an den Wänden erkennbar. Entsprechend ungeprüften Aussagen durch den Nutzer sollen diese Schäden durch eine verstopfte Abwasserleitung gekommen sein.

Ohne umfangreiche Sanierungsmaßnahmen ist dieser Bereich bis auf zwei Zimmer, derzeit nicht nutzbar. Das rückwärtige Zimmer im Dachgeschoss befindet sich teilw. in einem rohbauähnlichen Zustand – unvollständige Bodenbeläge, unvollständige Innen- und Außenwandverkleidung, Restarbeiten elektrische Versorgung, Restarbeiten Fensteranlagen. Vorgenannte Baumängel und Bauschäden werden in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt. Allgemein macht das Bewertungsobjekt einen teilw. ungepflegten und vernachlässigten Eindruck. Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin Stellen mit ungeordneten persönlichen Gegenständen.

Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängeln und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.

Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

Für die Beurteilung des Gesamteindrucks und der allgemeinen Verwertbarkeit sind die üblichen Kriterien heranzuziehen.

Die Standortlage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Ortslage von Düsseldorf-Unterrath in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

Die allgemeine Verwertbarkeit der Räume und die Verkäuflichkeit des Grundstücks sind als gegeben anzusehen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung wurden nicht angestellt, soweit in diesem Gutachten nicht weiter ausgeführt.

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Das Bewertungsobjekt entspricht unter energetischer Beurteilung einem mittleren Standard entsprechend dem Baujahr.

Abweichungen zu den gültigen Anforderungen in Bezug auf Wärmeschutz stellen keinen direkten Baumangel oder Bauschaden dar und werden bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer, der Instandhaltungsmaßnahmen und einer Marktanpassung sowie gegebenenfalls in Form einer Nachrüstpflicht berücksichtigt.

Hierbei sind die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes zu berücksichtigen. Aufgrund des Umfangs der Ortsbesichtigung und mangelnder Kenntnis kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt bewohnt bzw. genutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen noch normal gehaltenen und teilw. modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Teilweise wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Fassadendämmung ca. 2009, Dacheindeckung mit Dämmung ohne Datum, Bad Wohnung vorne ca. 2018. Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen, hier insbesondere Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Gewerbegrundstücke.

Ausgangspunkt sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z.B. Mieten und Pachten). Hiervon sind die üblichen Bewirtschaftungskosten (z.B. Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) abzuziehen. Der so ermittelte Jahresreinertrag des Grundstückes stellt die Verzinsung der Investition (sowohl in Grund und Boden als auch in die Gebäude) dar. Aufgrund der zeitlich befristeten Nutzungsmöglichkeit der baulichen Anlagen ist der Ertragsanteil des Bodens noch abzuziehen.

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

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

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Ein-/ Zweifamilienhaus mit Hofgebäude und Garage.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und eines unzureichenden Datenmaterials wird für das Bewertungsobjekt das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgeführt.

6.0 Kaufpreise:

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

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

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

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

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 1.000,- EUR/m², reines Wohngebiet, Ein-/ Zweifamilienhäuser, 2geschossig, 40 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2025, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

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

Hinsichtlich der Lagequalität, der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz und dem Erschließungszustand ist das Bewertungsgrundstück mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1geschossigen Wohnhaus mit Anbau und Hofgebäude sowie mit einer Garage bebaut.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 1.000,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

492 m ² Grundstücksfläche	x 1.000,00 EUR/m ² =	492.000,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>492.000,00 EUR</u>

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1geschossiges Wohnhaus mit zwei Wohnungen, einem Hofgebäude als Lager/ Werkstatt und Bad/ WC sowie eine Garage.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt eigengenutzt bzw. durch Familienangehörige genutzt. Eine Miete wird, nach mündlicher Aussage der Eigentümer, nicht gezahlt.

Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Baumängel und Bauschäden (Wohnung hinten, betroffen sind rd. 65 m² von insgesamt 150 m² möglicher Wohnfläche) mit hieraus resultierender Nicht-Ertragsfähigkeit, der unklaren rechtlichen Situation (nachträgliche Genehmigung der hinteren Wohnung als eigenständige Wohnung erscheint aufgrund des B-Plans mit einer max. Bebauungstiefe von 20 m mindestens fragwürdig) der Anbauten bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze sowie der allgemein unwirtschaftlichen Bebauung des Grundstücks wird das Bewertungsobjekt als sogenanntes Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt) entsprechend § 40 Abs. 5 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV beurteilt und bewertet.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sind, soweit nicht bereits im Wertermittlungsverfahren direkt berücksichtigt, beispielsweise zu verstehen:

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- pauschale Freilegungskosten rd. 60.000,- EUR bei rd. 650 m³ umbauter Raumbauliche Anlagen,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

unbelasteter vorläufiger Ertragswert = Bodenwert:	492.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>-60.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert =	<u>432.000,00 EUR</u>

9.0 Ermittlung des Sachwertes:

Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Baumängel und Bauschäden (Wohnung hinten, betroffen sind rd. 65 m² von insgesamt 150 m² möglicher Wohnfläche) mit hieraus resultierender Nicht-Ertragsfähigkeit, der unklaren rechtlichen Situation (nachträgliche Genehmigung der hinteren Wohnung als eigenständige Wohnung erscheint aufgrund des B-Plans mit einer max. Bebauungstiefe von 20 m mindestens fragwürdig) der Anbauten bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze sowie der allgemein unwirtschaftlichen Bebauung des Grundstücks wird das Bewertungsobjekt als sogenanntes Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt) entsprechend § 40 Abs. 5 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV beurteilt und bewertet.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sind, soweit nicht bereits im Wertermittlungsverfahren direkt berücksichtigt, beispielsweise zu verstehen:

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- pauschale Freilegungskosten rd. 60.000,- EUR bei rd. 650 m³ umbauter Raumbauliche Anlagen,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

unbelasteter vorläufiger Sachwert = Bodenwert:	492.000,00 EUR
Sachwertfaktoren für Abbruchobjekte sind entsprechend Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.	
Sachverständig ermittelter Sachwertfaktor = 1,1	541.200,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>-60.000,00 EUR</u>
unbelasteter Sachwert =	<u>481.200,00 EUR</u>

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es entsprechend der üblichen Bewertungspraxis bei der Beurteilung von Ein-/ Zweifamilienhäusern nicht auf den Ertrag ankommt.

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungen und Feststellungen sowie den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs schätze ich daher den unbelasteten Verkehrswert des Grundstücks

40468 Düsseldorf, Krönerweg 25

zum Stichtag 24.06.2025 auf:

480.000,00 EUR

(in Worten: Vierhundertachtzigtausend Euro)

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

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

Düsseldorf, 15.07.2025

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

40468 Düsseldorf,
Krönerweg 25

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 24.06.2025



40468 Düsseldorf,
Krönerweg 25



exemplarische Innenaufnahmen Wohnung hinten



Berechnung der Brutto-Grundfläche nach vorl. Zeichnungen und Örtlichkeit sowie aufgrund fehlender Bauzeichnungen aus der Flurkarte Din 277-2005

Ebene	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]	Höhe in [m]
<u>1. Wohnhaus</u>				
KG	5,41	4,73	25,59	2,00
EG	5,41 +7,25	25,60 2,60	138,50 18,85	2,70
DG	5,41	7,90	42,74	2,60-3,80
			225,68	
<u>2. Hofgebäude</u>				
EG	3,35 +1,75	4,80 1,35	16,08 2,36	
			18,44	
<u>3. Garage</u>				
EG	2,98	5,94	17,70	2,42

Berechnung der Wohn-/ Nutzfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen und aufgrund fehlender Bauzeichnungen nach %-bebauter Fläche WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]	
<u>1. Wohnhaus - vorne</u>				
EG				
Zimmer	5,11	2,97	15,18	
Zimmer	5,11 -0,90 -1,31	4,41 2,85 0,92	22,54 -2,57 -1,21	18,76
Küche	2,56	3,70	9,47	
Diele	2,51	2,14	5,37	
Eingang	2,56	1,10	2,82	
Bad	2,51	2,82	7,08	
			58,68	56,92 (./ 3 %)

DG

2 Zimmer, Flur	5,11	6,90	35,26			
	-5,11	1,00/2	-2,56			
	-0,90	2,85	-2,57			
	-1,00	1,00	-1,00			
	-1,00	1,00/2	-0,50	28,63	27,77	(./ 3 %)

1. Wohnhaus - hintenEG

3 Zimmer, Küche, Flur, Eingangsbereich, Waschküche, Bad.

86,05 m² bebauter Fläche * 75 % = **64,54**

2. Hofgebäude

Lager/Werkstatt, Bad/WC

18,44 m² bebauter Fläche * 85 % = **15,67**



**Stadt Düsseldorf
Katasteramt**

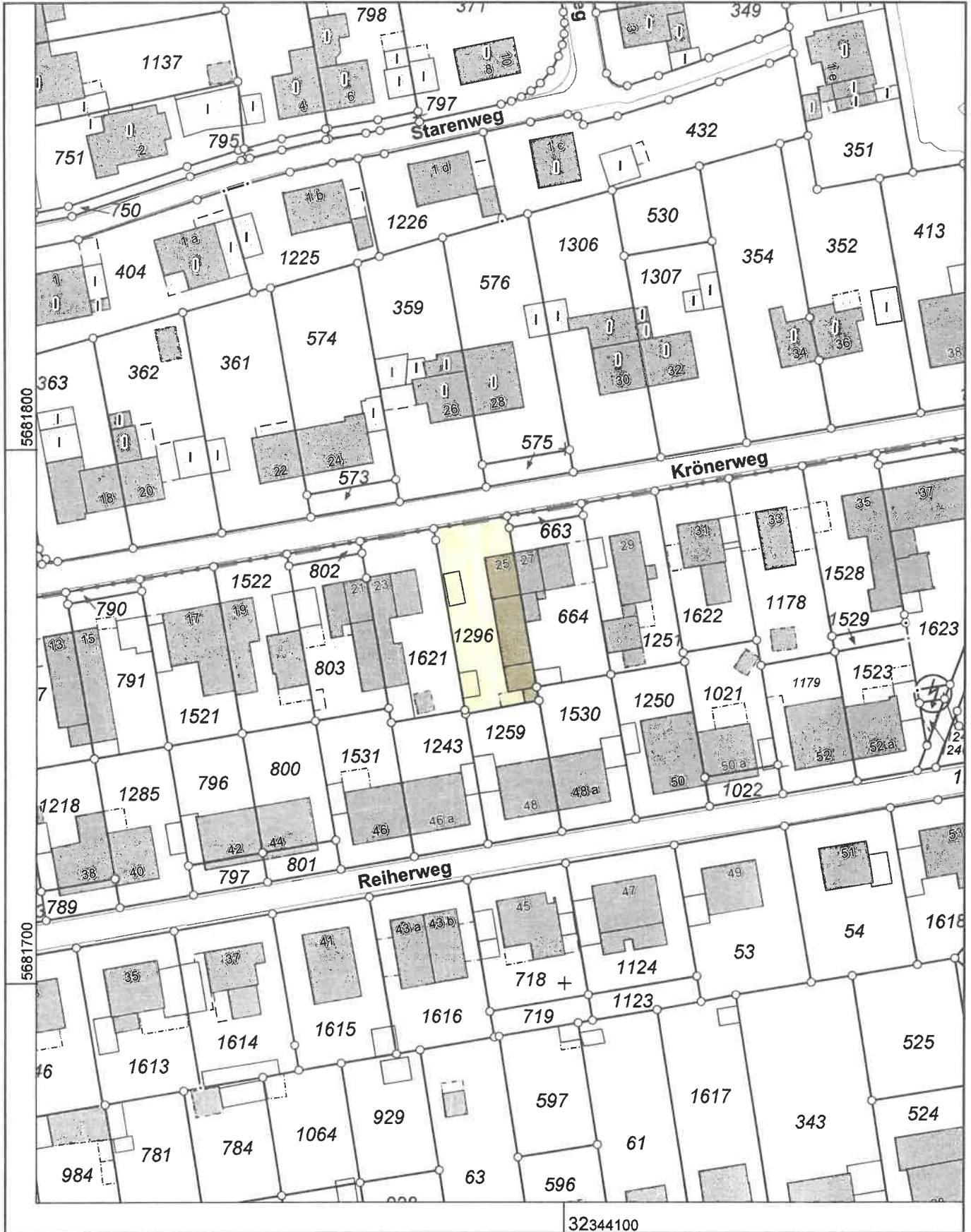
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

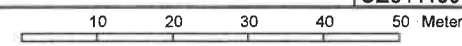
Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 1296
Flur: 2
Gemarkung: Rath
Krönerweg 25, Düsseldorf

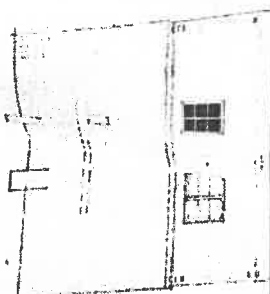
Erstellt: 13.09.2024



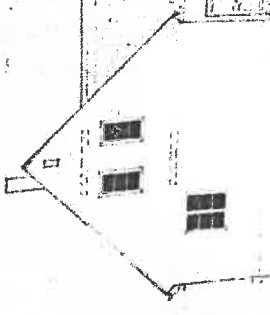
Maßstab 1 : 1000



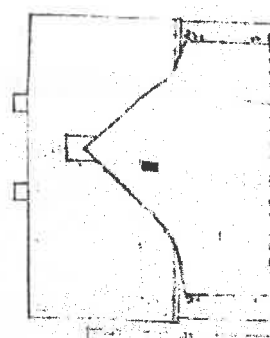
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



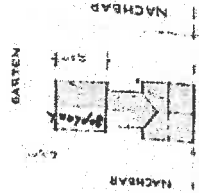
STRASSENANSICHT



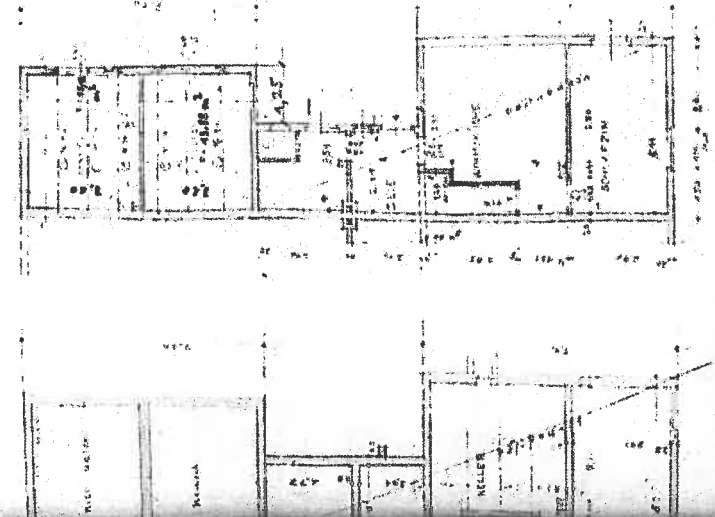
SEITENANSICHT



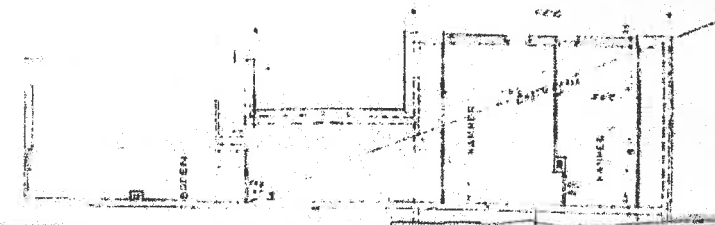
GARTENANSICHT



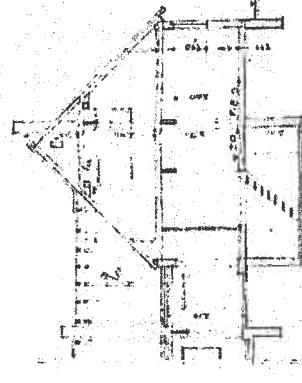
LAGEPLAN 1:500



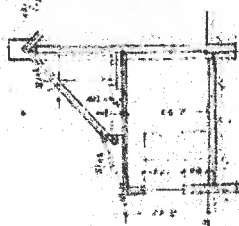
ERDGESCHOSS



1. OGESCHOSS



SCHNITT A-B



SCHNITT C-D

ANBAU AM SIEDLERHAUS DUSSELDORF-KRÖNERWEG FÜR HERRN WILHELM DITTLÖFF MASST. 1:100

DUSSELDORF, DEN 10.3.1952

DER BAUHERR *Herrn Wilhelm Dittloff*

BEZ. *J. J. J.* ARCHITEKT

1. H. 1. 1.

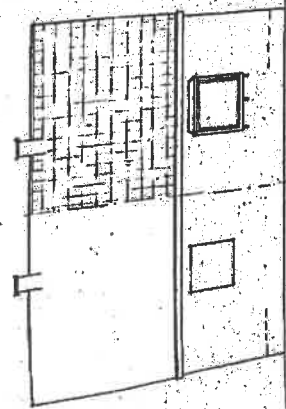
1. H. 1. 1.

1. H. 1. 1.

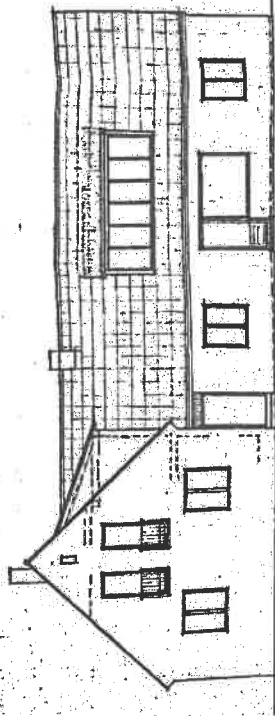
1. H. 1. 1.

1. H. 1. 1.

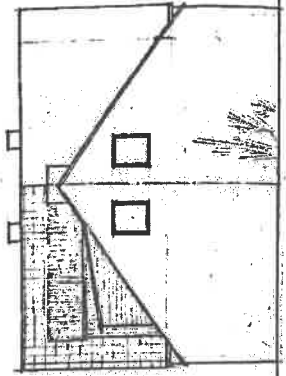
1. H. 1. 1.



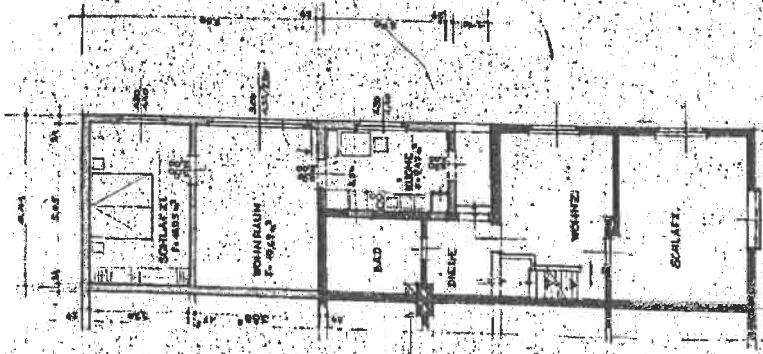
STRASSEN-ANSICHT



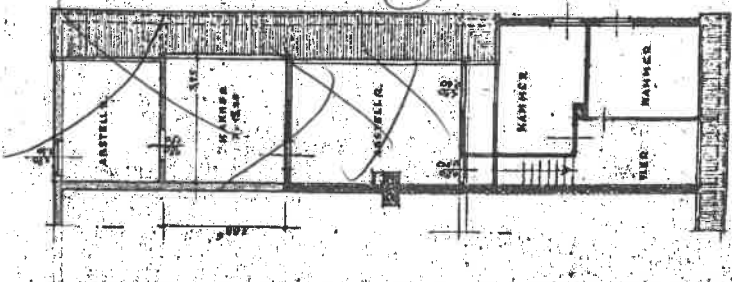
GARTEN-ANSICHT



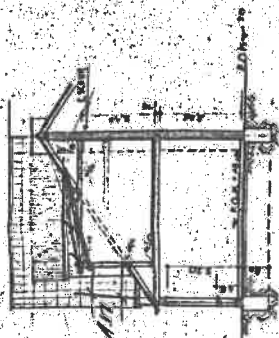
RÜCK-ANSICHT



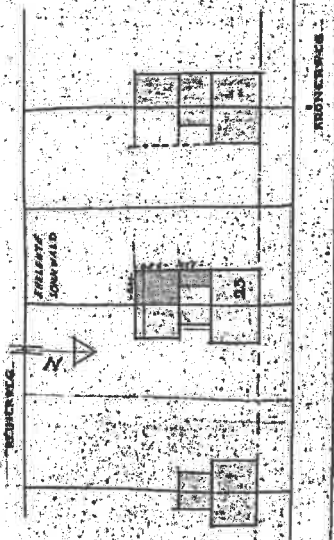
ERDEGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SCHNITT



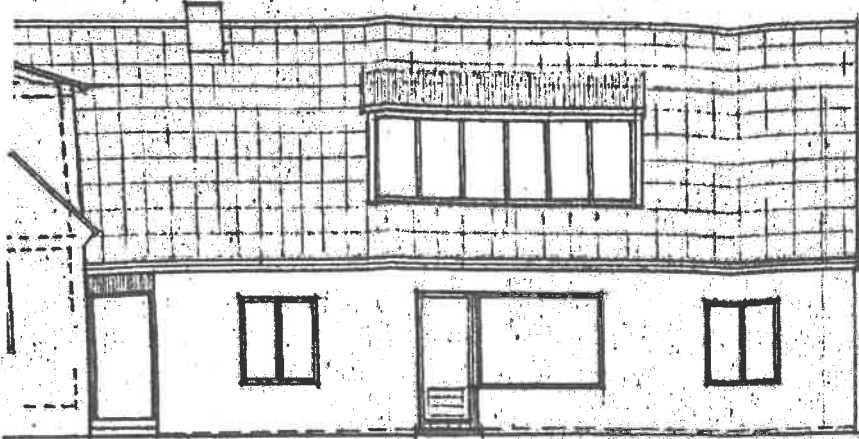
LAGE-SKIZZE M:1:500

ZEICHNUNG ZUM ANBAU AM HAUS KRONERWEG 25 M. 1

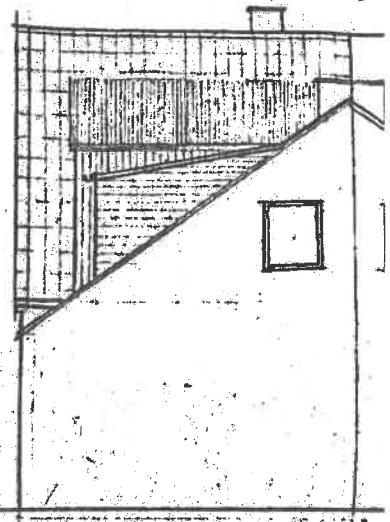
DER BAUHERR: *Stammwally*

FÜR DIE ZEICHNUNG: *Haus Rieflein*

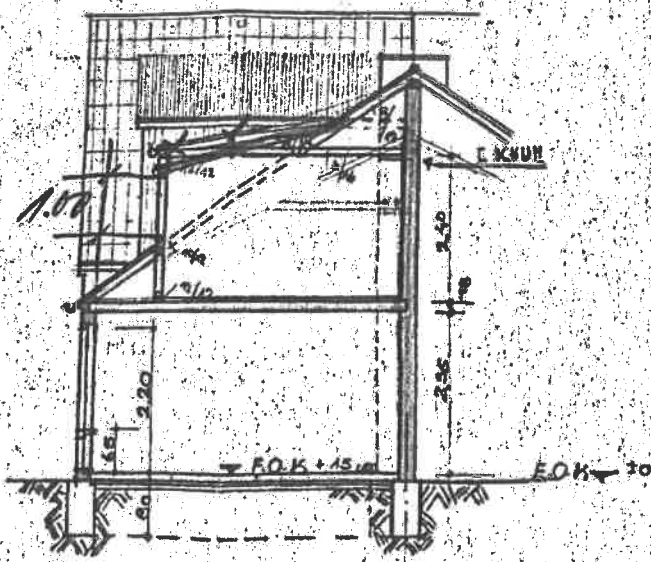
DEN 16.7.1965



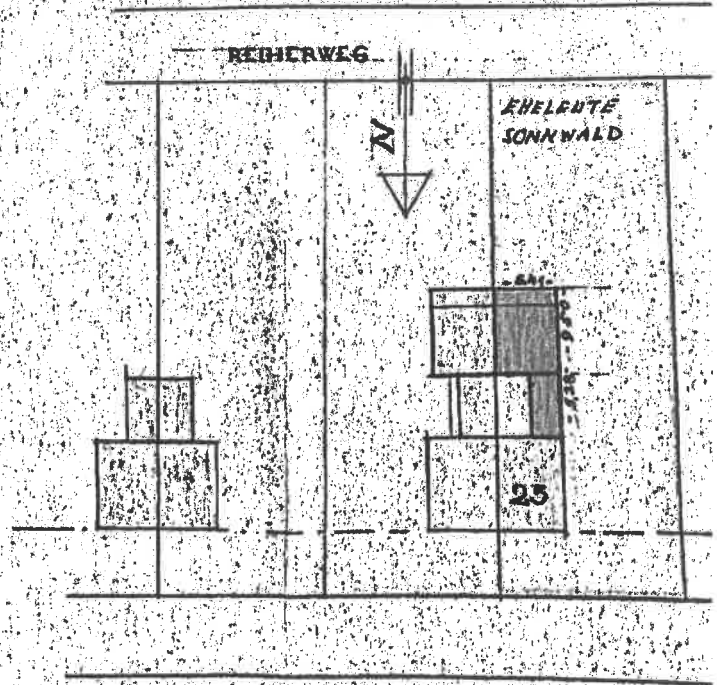
ANSICHT



RÜCK-ANSICHT



SCHNITT



LA

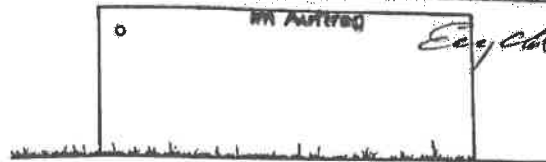
Eingabeplan für Stahlbeton - Fertiggaragen System DYWIDAG Typ 2

Maßstab 1:100

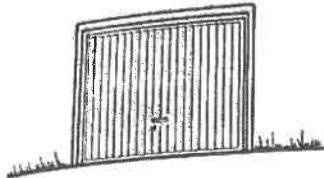
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberstadtdirektor
Bauaufsichtsamt

Bauaufsichtlich geprüft und genehmigt
Bauchahn Nr. 5-1248/91
Düsseldorf, den 5.3.91

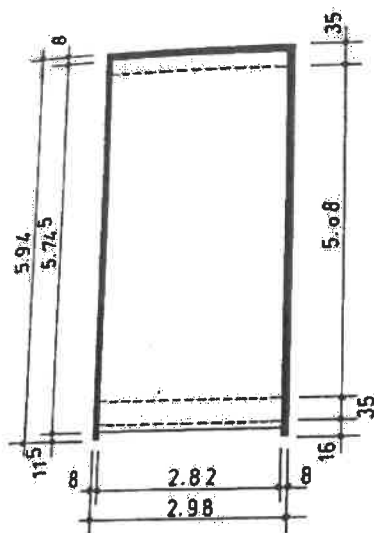
Seitenansicht



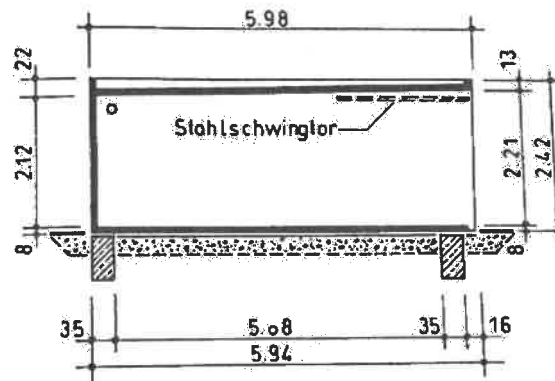
Ansicht



Grundriß



Längsschnitt



Nutzfläche	16,53 m ²
Bebaute Fläche	17,70 m ²
Umbauter Raum	42,98 m ³ ✓ 3.6.91 Eij.

Fundamente Belongüte B 25 mindestens 0,50m tief auf tragfähigem Untergrund gründen.

Fundamente waagrecht und planeben ausführen. Oberkante Fundamente 9 cm unter Garagenboden innen.

Hinteres Fundament wegen besserer Bodenentwässerung 2 cm höher legen als vorderes.

Die Fläche zwischen den Fundamenten soll 2-5 cm tiefer liegen als Oberkante Fundamente.

Der Bauherr:

Sonnwald Udo

Straße:

Krönenerweg 25

Wohnort:

4000 Düsseldorf 30

Bauort:

4000 Düsseldorf 30

Datum:

1.03.91

Unterschrift:

1.3.91 [Signature]

Planverfasser

Dyckerhoff & Widmann

Attikengesellschaft Baunternehmung u. Betonwerke

Betonwerk Neuss