

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)
der

Eigentumswohnung Nr. 20 im DG
Karthäuserstraße 5 in 40468 Düsseldorf-Unterrath



Der Verkehrswert des Sondereigentums
wurde zum Wertermittlungstichtag 06.01.2026
ermittelt mit rund

180.000 €

Datum: 05.03.2026/ck

AZ: 81 K 45/25

Objekt: Eigentumswohnung (1 bis 4 Zi.)

„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 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	15
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	17
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung.....	18
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung.....	20
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert.....	23
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	25
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Karten und Objektpläne	Nr. 1 - 9
11.2 Objektfotos.....	Nr. 10 - 12

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 81 K 45/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb der Wohnanlage Kartäuserstraße 5 bis 11 in 40468 Düsseldorf-Unterrath der 242/10.000 -stel Miteigentumsanteil (das sind 2,42 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Kartäuserstraße 5 nebst Kellerabteil im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 12.11.2025.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 06.01.2026, der Tag der zweiten Ortsbesichtigung von außen. 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 13.10.2025.	
Deckblatt	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Grundbuch von:	Rath
	Blatt:	10032
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	1
	Gemarkung:	Rath
	Flur:	6
	Flurstück:	235
	Wirtschaftsart:	Freifläche
	Lage:	Kartäuserstraße 5, 7, 9, 11
	Grundstücksgröße:	3.092 m²
Sondernutzungsrechte	Entsprechend Grundakte besteht zugunsten des Bewertungsobjektes das Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz auf einer Doppelparkerbühne unten, im Grundrissplan der Tiefgarage Anlage 9 mit Nr. 20 gekennzeichnet.	
	Den Wert des Sondernutzungsrechtes berücksichtige ich bei der Wertermittlung mit einer nutzungs- und ertragsorientierten pauschalen Zulage in Höhe von 15.000 €	
Eigentümer gemäß Abteilung I	In Abteilung I des Blattes sind unter lfd. Nr. 5.1 Herr und unter lfd. Nr. 5.2 Frau geborene, zu je einem halben Anteil als Eigentümer eingetragen.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält unter lfd. Nr. 4 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 erste Besichtigung des Bewertungsobjektes nahm ich am 09.12.2025 vor.

Hierbei konnten lediglich die Liegenschaft inklusive Außenanlagen von außen sowie das Treppenhaus bis vor die Wohnungseingangstüre von innen durch einen Nachbarn besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde trotz Terminankündigung nicht ermöglicht. Insofern konnte auch kein Zugang zum Kellergerchoß als auch zur Tiefgarage ermöglicht werden.

Eine erneute Besichtigung erfolgte nach schriftlicher Ankündigung dann am 06.01.2026. Auch diesmal wurde eine Innenbesichtigung des Sondereigentums nicht ermöglicht.

Ich bewerte daher nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine altersadäquate Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand unterstelle.

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

Vertragliche Bindungen

Die zu bewertende Wohneinheit ist eigengenutzt.

Wohnungsbindung

Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 26.11.2025 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 knapp 658.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt. Hierzu gehören Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht, ein bedeutendes Handels- und Bankenzentrum, die Messe sowie der 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 in diesem Umfang jedoch nicht mehr zu verzeichnen.

Lage im Stadtgebiet

Der Stadtteil Unterrath befindet sich in nördlicher Randlage. Er wird sowohl von Gewerbe-, als auch von Mietwohnhaus- und Siedlungsgebieten geprägt. Im Nordwesten grenzt er an den Flughafen.

Die Kartäuserstraße zweigt von der als Durchgangsstraße mit gewissem Verkehrsaufkommen geführten Hamborner / Unterrather Straße (L 49) ab und erschließt ein überwiegend dreigeschossig bebautes Wohnsiedlungsgebiet.

Infrastruktur

Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt.

Der Stadtteil mit guter Kfz-Anbindung über städtische Straßen.

Die Autobahnauffahrten zur A 44 mit der Anschlussstelle Düsseldorf-Flughafen sowie zur A 52, Anschlussstelle Düsseldorf-Rath nahe gelegen und schnell erreichbar.

Befriedigende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Straßenbahn- und Bus-Linien mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe sowie die S-Bahn-Station D-Unterrath.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen in direkter Nachbarschaft mit einem Discounter sowie im Bereich der Unterrather- und Kalkumer Straße zur Verfügung.

Als Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich in der Nähe die Waldgebiete des Kalkumer Forstes an.

Unmittelbare Nachbarschaft

Überwiegend drei- bis viergeschossige Wohnbebauung in teils offener, teils geschlossener Bauweise hinter Vorgärten.

Lagequalität

Mittlere Wohnlage innerhalb einer ruhigen Anliegerstraße.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Wohnbauflächen sind solche Flächen, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen.

Planungsrecht

Laut B-Plan Nr. 5482/035 vom 30.04.1966 ist viergeschossige Wohnbebauung im reinen Wohngebiet (WR) mit einer Dachneigung von 25° zulässig; die zulässige Bautiefe beträgt 10,0 m.

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

Erschlossenes Bauland mit ca. 14,0 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn; beidseits in Betonplatten befestigte Gehwege, einseitig Längsparkplätze in Parkbuchten; mächtiger alter Baumbestand.

Die Straße als reine innerörtliche Anliegererschließung verkehrsberuhigt im Zone-30-Verkehr und ohne besondere Lärmimmissionen geführt.

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 Erneuerungs-, Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen von öffentlichen Erschließungsanlagen kann die Stadt jedoch generell Ausbaubeiträge gemäß § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) erheben.

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie

Straßenfront des Gesamtgrundstückes ca. 74,0 m, Grundstückstiefe ca. 40,0 m; überwiegend rechteckiger, im süd-westlichen Eckbereich spitz zulaufender Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren 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	Diese gärtnerisch gestaltet und angelegt mit Rasenflächen, Bodendeckern und Büschen bewachsen ohne Umfriedung zur Straße. Die Hauszugänge in Betonplatten befestigt, hier offene Mülltonnenstandplätze hinter Holzschuttschutz. Des Weiteren zweite Fluchtwege aus der darunter liegenden Tiefgarage in Betonkonstruktion.
Anschlüsse	Ich unterstelle für die Wertermittlung, dass das Grundstück über die im Bewertungsbereich ortsüblichen Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas und elektrischen Strom verfügt. Für den TV-Empfang wird ein Kabelanschluss unterstellt.

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

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten	Voll unterkellertes viergeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und zusätzlicher Tiefgarage, entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in 40 Wohneinheiten und 22 Garagenstellplätze. Das Bewertungsobjekt Haus Nr. 5 als Doppelhaushälfte eines Viererblocks.
Bewertungsbaujahr	Die Bauakte sah ich am 10.12.2025 ein. Danach wurden die Aufbauten 1982 - 84 errichtet. Die Schlussabnahme erfolgte am 01.02.1984.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für 20 Wohneinheiten (1 Doppelhaus) wurde am 04.11.1982 ausgestellt.

Die Ausstattung des Gemeinschafts- und Sondereigentums wird dem Ursprungsbaujahr entsprechend als befriedigend unterstellt.

Ich übernehme das Fertigstellungsjahr oder als **Bewertungsbaujahr 1984**.

Baurechtlicher Zustand

Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Bauakteneinsicht steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Energieausweis

Es liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis entsprechend der EnEV 2009 vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Baujahr 1984 entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der am 09.12.2025 und am 06.01.2026 durchgeführten Ortsbesichtigungen überwiegend 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

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Fassade

Insgesamt verklankert mit Wärmedämmung aus dem Ursprungsbaujahr. Die eingeschnittenen Loggien mit Massivbrüstung und Sichtbetonelementen.

Dach	Krüppelwalmdach mit Pfanneneindeckung, Zinkrinnen und Zinkfallrohre. Die gestalteten Spitzgauben mit Zinkblechbedachung, die Kaminköpfe in Kunstschiefer verkleidet.
Fenster	Es können von außen erkennbar dem Baujahr entsprechende Holzfenster mit Isolierverglasung unterstellt werden.
Hauseingang	Zurücksitzend mit einer Außenstufe in Betonwerkstein; Vordachkonstruktion in Metall. Eingangstüranlage in Massivholz mit Glasausschnitten und Kunststoffstoßgriff, in die Außenwand integrierte Briefkastenanlage sowie Klingel mit Gegensprecheinrichtung. Eingangsbereich mit eingelassener Reinstreifermatte, die Wandflächen in Edelputz gestrichen.
Treppenhaus	Massivkonstruktion mit in Betonwerkstein belegten Stufen und gestrichenem Stahlgeländer.
Aufzuganlage	Personenaufzug mit 300 kg Tragkraft oder 4 Personen, Baujahr 1983, umgebaut in 2017, die Aufzugkabine mit Kunststoffpaneelen verkleidet, der Bodenbelag in PVC, Röhrenbeleuchtung. Der Personenaufzug vom DG bis ins KG führend.
Wohnungseingangstüren	Zur Bewertungseinheit ein glattes furniertes Holztürblatt in gestrichener Stahlzarge mit einfachen Beschlägen und Spion, zur Bewertungseinheit mit zusätzlichem Innenriegel.
Heizungsanlage	Ein Zugang zum Kellergeschoss bzw. Heizraum war nicht möglich. Die WEG-Verwaltung konnte nicht ausfindig gemacht werden, so dass auch hierüber keine Informationen eingeholt werden konnten.
Warmwasserversorgung	Es wird unterstellt dass diese dezentral über elektrische Durchlauferhitzer erfolgt.
Spitzboden	Nicht ausgebaut und erreichbar über eine Einschubtreppe vom Treppenraum her.

Keller	Der Zugang zum Keller verschlossen über eine T-30 Stahltüre. Der Kellerbereich konnte daher nicht besichtigt werden. Dieser ist über das allgemeine Treppenhaus sowie den Aufzug erreichbar. Ich unterstelle hier eine übliche Ausführung mit Estrichbelag, gestrichenen Wandflächen, einer Betondecke und abgetrennten Mieterkellern.
Gemeinschaftsanlagen	Den Bewohnern steht gemäß Plan Anlage 6 (Kellergeschoss) ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.
Kellerfeuchtigkeit	Es wird unterstellt, dass aufgrund des Baujahres keine Feuchtigkeit im Kellergeschoss besteht.
Tiefgarage	Seitliche Zufahrt zur Tiefgarage in Betonverbundpflaster befestigt, die Garagenrampe zweispurig ebenfalls in Betonverbundpflaster befestigt mit motorbetriebenem Rolltor mit zusätzlicher Schlupftüre und Ampelschaltung; die TG-Rampe teilweise eingehaust.
Besondere Bauteile	Eingangsvordach; Aufzuganlage; Spitzgauben. Sie werden in den Wertansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens bereits angemessen berücksichtigt.

3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 20

Hinweis	Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde, wie bereits ausgeführt, anlässlich der von mir am 09.12.2025 und 06.01.2026 jeweils durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht ermöglicht. Ich bewerte daher in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage und unterstelle dabei eine altersadäquate Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand.
Innenausstattung	Zur Innenausstattung, das heißt, zu Innentüren, Bodenbelägen, Wand- und Deckenbekleidungen, Elektroinstallation, Beheizung und Sanitäranlagen können angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine konkreten Angaben gemacht werden.
Beheizung	Ich unterstelle, dass die Beheizung der Wohneinheit über statische Heizkörper erfolgt.

Sanitäre Ausstattung	Gemäß vorliegendem Grundrissplan Anlage 7 verfügt die Einheit über ein Badezimmer mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Es wird eine sanitäre Ausstattung aus dem Ursprungsbaujahr 1984 unterstellt.
Elektroinstallation	Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung zur Hauseingangstür.
Besondere Bauteile	Gemäß Plan Anlage 7 verfügt die Bewertungseinheit über eine Dachloggia. Sie wird im Sach- und Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.
Wohnungskeller	Ich unterstelle, dass sich der zur Wohnung gehörige Kellerraum an der in Plan Anlage 6 eingezeichneten Stelle befindet und normal ausgestattet ist; der Abstellkeller konnte ebenfalls nicht besichtigt werden.
Sondernutzungsrecht	Wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, besteht zugunsten des Bewertungsobjektes ein Sondernutzungsrecht an dem aus Plan Anlage 9 ersichtlichen Kfz-Einstellplatz Nr. 20 auf einer Doppelparkerbühne unten in der Tiefgarage. Ich berücksichtige das Sondernutzungsrecht bei der Wertermittlung mit einer nutzungs- und ertragsorientierten pauschalen Zulage in Höhe von 15.000 €

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.
Gemeinschaftseigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist, soweit besichtigt, dem Baujahr 1984 entsprechend befriedigend; das Bewertungsobjekt macht einen ordnungsgemäß instandgehaltenen Gesamteindruck mit Ausstattungsmerkmalen im Wesentlichen aus dem Ursprungsbaujahr.

Schäden oder Mängel	Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich anlässlich der lediglich von außen durchgeführten Besichtigungen nicht festgestellt. Die WEG-Verwaltung des Objektes konnte vor Ort nicht ausfindig gemacht werden (kein Aushang), so dass zur wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft leider keine Auskünfte eingeholt werden konnten.
Sondereigentum	Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zum Bau- und Unterhaltungszustand als auch zur Ausführungs- und Ausstattungszustand gemacht werden. Es wird daher im Rahmen der Wertermittlung eine altersadäquate Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem, ordnungsgemäßigem Pflegezustand ohne besondere Schäden oder Mängel unterstellt.
Belichtungsverhältnisse	Gemäß Wohnungsgrundriss, Plan Anlage 7, befriedigend, das innenliegende Bad ohne Tagesbelichtung.
Grundrissliche Lösung	Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende, zentral erschlossene 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Abstellraum und Bad sowie einer Dachloggia.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 57 m² große 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses als Doppelhaushälfte eines Viererblocks nebst Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Einstellplatz in der Tiefgarage, das Ganze, soweit besichtigt und für die Bewertungseinheit in unterstellter, dem Baujahr 1984 entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem kompakt geschnittenen Grundstück in mittlerer, ruhiger Wohnlage des in nördlicher Düsseldorfer Randlage gelegenen Stadtteils Unterrath bei insgesamt guter bis befriedigender 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

Sie entnehme ich nach überschlägiger Prüfung einer mir vorliegenden Berechnung des Architekten O. Lindner vom 10.07.1981 zur Baugenehmigung.

- Summe der anrechenbaren Baufläche			
314,67 x 2 = 629,34 m ²	oder rund	629 m ²	
		<u>3.092 m²</u>	= <u>0,2</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück			

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

Sie entnehme ich nach überschlägiger Prüfung einer mir vorliegenden Berechnung des Architekten vom 10.07.1981 zur Baugenehmigung.

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche			
1.265,94 m ² x 2 = 2.531,88 m ²	oder rund	2.532 m ²	
		<u>3.092 m²</u>	= <u>0,8</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück			

4.3 Wohnfläche

Sie entnehme ich nach überschlägiger Prüfung einer mir vorliegenden Berechnung des Architekten vom 10.07.1981 zur Baugenehmigung nach Fertigmassen. Die Dachterrasse hier anteilig zu 50 % enthalten. Ich erhalte:

- Wohnung Nr. 20			
Wohnen / Essen	26,72 m ²		
Schlafen	12,60 m ²		
Diele	2,42 m ²		
Küche	7,35 m ²		
Bad / WC	3,15 m ²		
Abstellraum	<u>1,29 m²</u>	53,53 m ²	
Dachterrasse	anteilig 50 %	<u>3,47 m²</u>	
Wohnfläche insgesamt		57,00 m ² oder rund	<u>57 m²</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,60 schätze. Damit erhalte ich für die

- Wohnung Nr. 20			
53,53 m ² (ohne Dachterrasse) x 1,60 =	85,65 m ² oder rund		<u>86 m²</u>

4.5 Lineare Alterswertminderung

Bewertungsbaujahr	1984
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	42 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	38 Jahre
Alterswertminderung	52,5 %

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 entsprechend Anlage 2 für dreigeschossige Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) bei 35 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 1,1 erschließungsbeitragsfrei **920 €/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 0,8. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Abschlag von - 16,5 %; damit erhalte ich $920 \text{ €/m}^2 \times 0,835$ oder rund

768 €/m²

- Spezielle Lage des Grundstücks

Das in einer ruhigen Anliegerstraße gelegene Bewertungsgrundstück weist eine nuanciert bessere Lage auf als das Richtwertgrundstück, welches im Bereich der als Durchgangsstraße mit Verkehrsimmissionen geführten Unterrather Straße liegt. Aus diesem Grund erachte ich einen Zuschlag als angemessen in Höhe von

+ 10 %

- Andere Abweichungen

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

Abweichung insgesamt

+ 10 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $768 \text{ €/m}^2 \times 1,10$ oder rund

850 €/m²

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 20

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 20 und erhalte bei 3.092 m^2 je $850 \text{ €/m}^2 \times 2,42 \%$ als anteiligen Bodenwert rund

63.600 €

Das entspricht bei 57 m^2 Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.116 €/m^2 .

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 für die Wohnung Nr. 20

Basiswerte

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	86 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.2 (765 – 915 - 1.105 €/m ²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 3 – 4 mit im Mittel	840 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag Q3 /2025	188,4 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag	1.583 €/m ²
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	52,5 %

Berechnung des Sachwertes

86 m² Brutto-Grundfläche je 1.583 €/m²	136.100 €
6,90 m² Loggia/Dachterrasse je 750 €/m²	<u>5.200 €</u>
Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit	141.300 €
abzgl. 52,5 % Alterswertminderung	- <u>74.200 €</u>
Gebäudesachwert am Wertermittlungstichtag somit	67.100 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal	1.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>63.600 €</u>
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag somit	131.700 €
Marktanpassung	
Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Aufgrund der Lage innerhalb einer ruhigen Seitenstraße sowie angesichts des von außen festgestellten, ordnungsgemäß instandgehaltenen Gesamteindrucks erachte ich hier mit Blick auf die Eigennutzung ohne Fremdvermietung, trotz der nicht erfolgten Innenbesichtigung eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,25 als angemessen. Damit erhalte ich 131.700 € x 1,25 oder als marktangepassten Sachwert rund	
	164.600 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Zulage Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz, siehe Ziffer 1.3 und 3.2.2	<u>15.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungstichtag somit	<u>179.600 €</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. Abzugleichen sind diese insbesondere mit Mietrichtwert-Tabellen oder anderen Marktübersichten. Der Reinertrag ergibt sich dann aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie evtl. Betriebskosten. In dieser Wertermittlung werden die veröffentlichten Ansätze der ImmoWertV Anlage 3 zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auf Basis des § 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

8.2 Ermittlung des Ertragswertes für die Wohnung Nr. 20

Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 57 m²

- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, die zwischen 1977 und 1985 errichtet wurden, eine Bandbreite von 7,92 €/m² bis 10,20 €/m².

 Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, unterstellter Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zunächst den Wert im obersten Bereich der Bandbreite oder 10,20 €/m², zzgl. 0,30 €/m² Zuschlag für den vorhandenen Aufzug und erhalte somit rund 10,50 €/m²

- Nachrichtlicher Hinweis: die zu bewertende Wohnung ist eigengenutzt; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.

- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht des Düsseldorfer Gutachterausschusses für Eigentumswohnungen mit Baujahr 1975 – 2004, in mittlerer Lage mit 2,7 %, hier in Anbetracht der Lage innerhalb einer ruhigen Seitenstraße sowie angesichts des von außen festgestellten, ordnungsgemäß instandgehaltenen Gesamteindrucks sowie der Eigennutzung ohne Fremdvermietung, trotz der nicht erfolgten Innenbesichtigung, um 10 Basispunkte reduziert auf dann 2,6 %

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 38 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

57 m² Wohnfläche je 10,50 €/m² x 12 = **Rohertrag** **7.180 €**

abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach ImmoWertV)

- Instandhaltungskosten
 57 m² Wohnfläche je 14,00 €/m² 800 €
- Verwaltungskosten = 30,00 € x 12 360 €
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages - 140 € - 1.300 €

Reinertrag somit jährlich **5.880 €**

abzgl. 2,60 % Reinertragsanteil des Bodenwertes - 1.650 €

Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich **4.230 €**

Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	4.230 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 38 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,6 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 23,96 zu multiplizieren.	
Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	101.400 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>63.600 €</u>
vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	165.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Zulage Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz, siehe Ziffer 1.3 und 3.2.2	<u>15.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	<u>180.000 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 20

Für die hier zu bewertende Wohnung wurde der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Kleinwohnungen dienen, 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 179.600 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 180.000 € 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 Wertermittlungstichtag, den 06.01.2026, auf rund

180.000 €

(einhundertachtzigtausend Euro)

Das entspricht bei rund 57 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rd. 3.160 €/m² - ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften unter Hinweis auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Aufgrund der Bewertung nach Aktenlage kann keine Aussage zu etwaigem, mitzubewertendem Zubehör gemacht werden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwalter nach WEG: Dieser konnte vor Ort leider nicht ausfindig gemacht werden.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 06.01.2026.

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

Düsseldorf, den 05. 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.

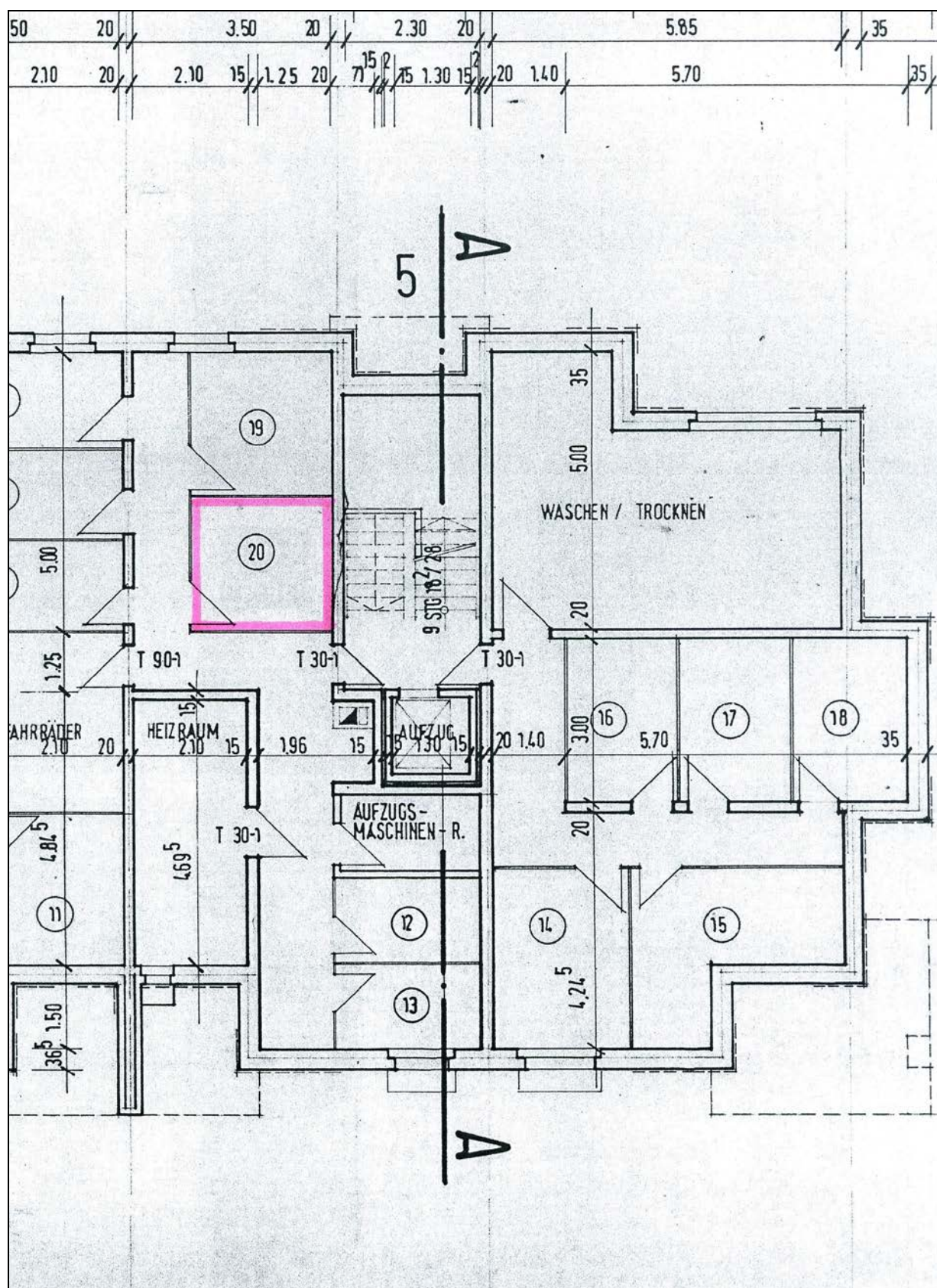
10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

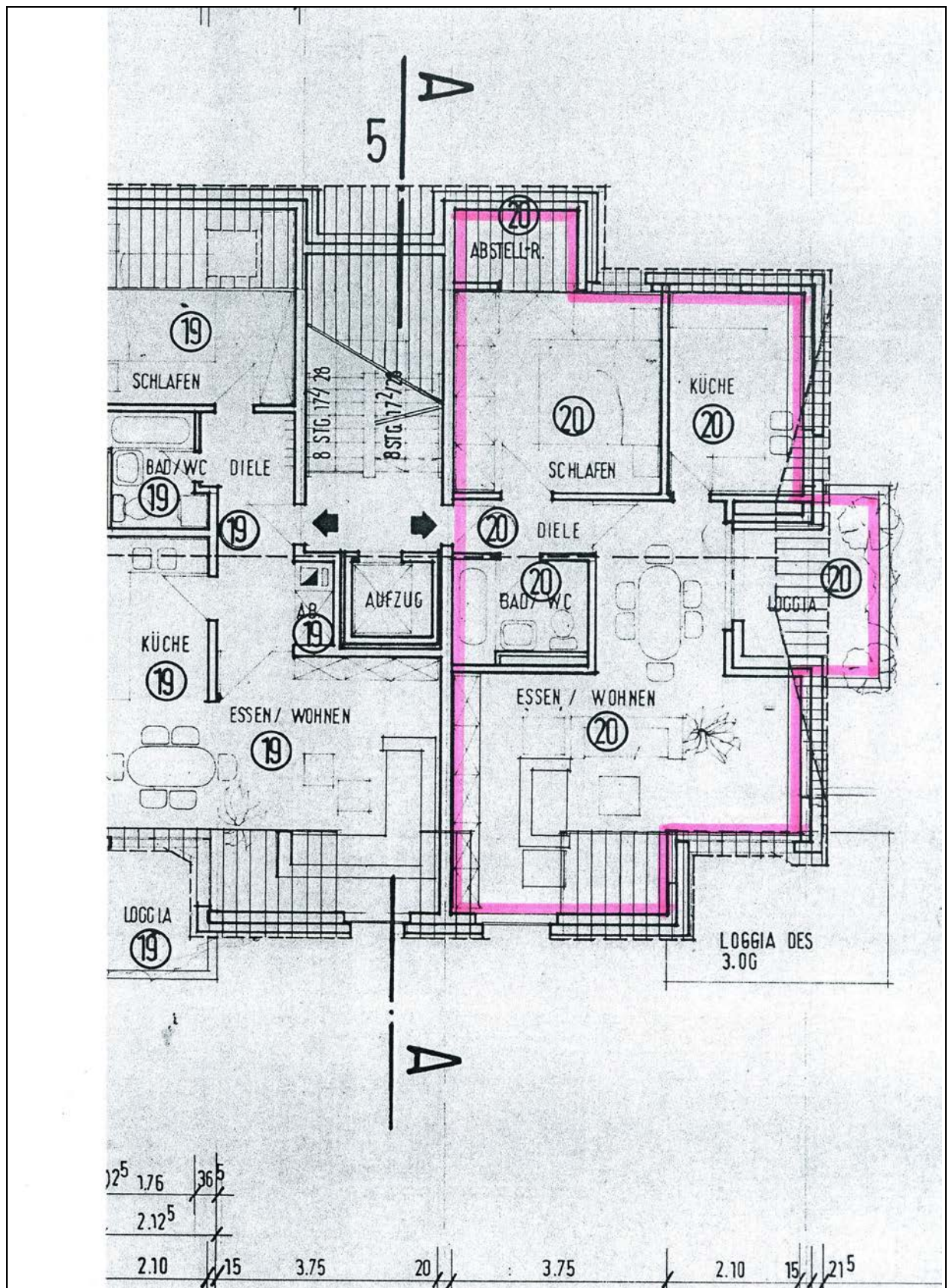
- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung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

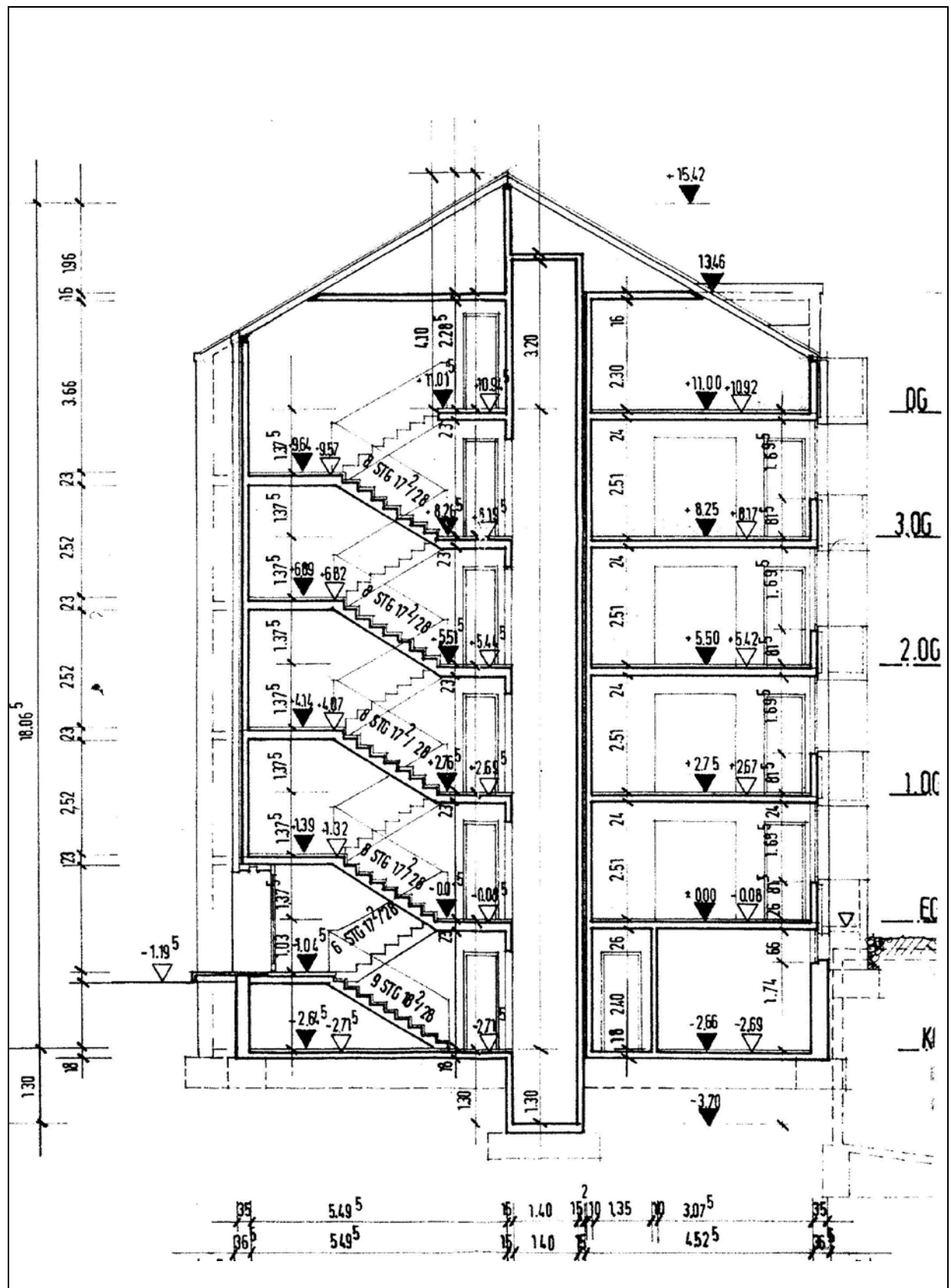
- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990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

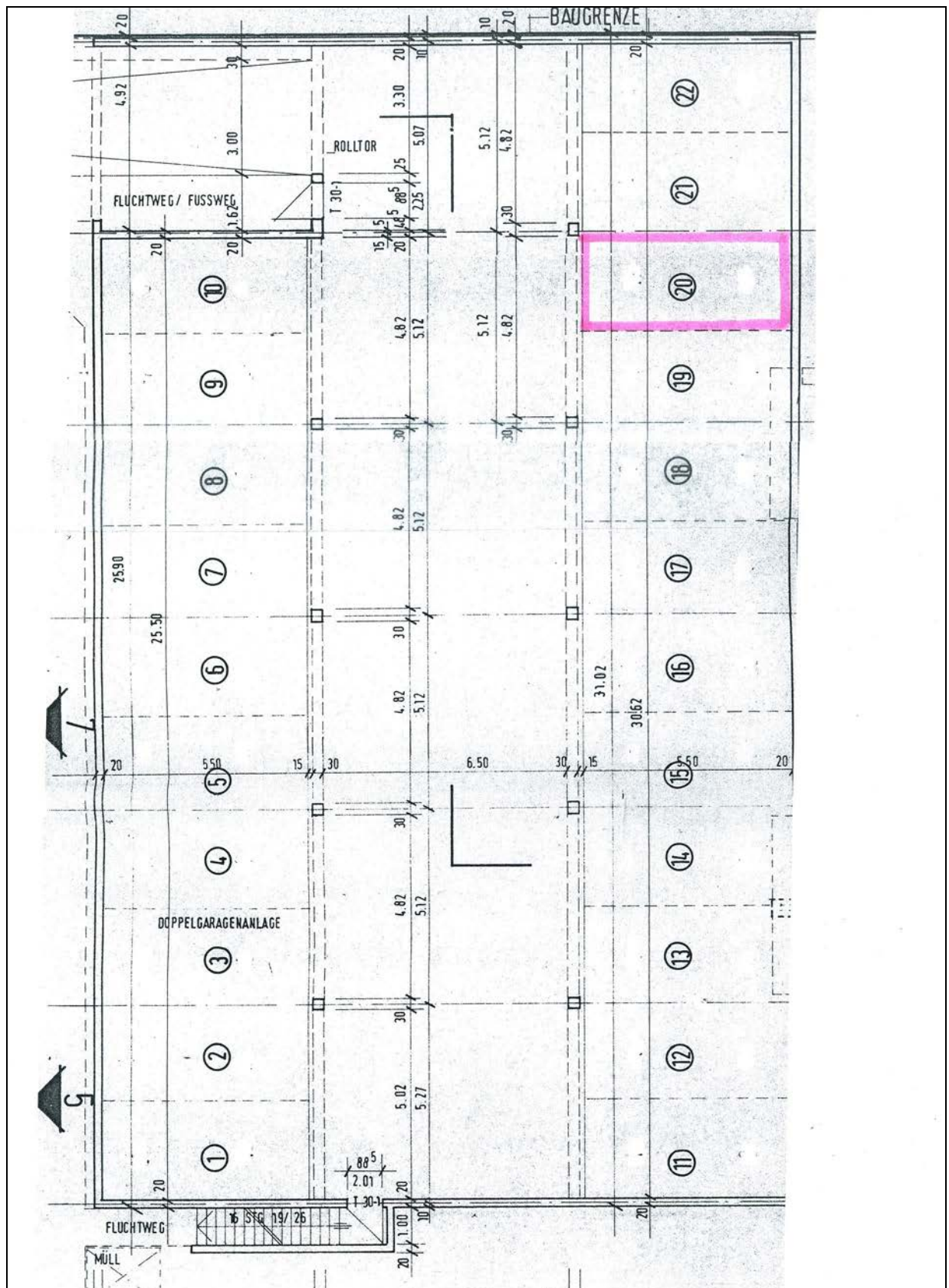


KELLERGECHOSS



DACHGESCHOSS





TIEFGARAGE SNR NR. 20 unten



Kartäuserstraße Nord



Kartäuserstraße Süd



Straßenfront



Ansicht HS Nr. 5