

DIPL.-ING. KIRCHNER

Architekt · öbv Sachverständiger für Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Kirchner
Von der Architektenkammer NW öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf

Telefon 0211 / 544 131 - 40
Telefax 0211 / 544 131 - 45
E-Mail info@immowert-kirchner.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren
(im Sinne des § 194 BauGB)
für die beiden, jeweils mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus
bebauten Grundstücke**

Herzogstraße 44 und 46 in 40215 Düsseldorf-Friedrichstadt



Der Verkehrswert der Grundstücke
wurde zum Wertermittlungstichtag 24.08.2022
ermittelt mit rund

3.740.000 € für Haus Nr. 44

6.460.000 € für Haus Nr. 46

Datum: 14.04.2023/fl

AZ: 082 K 037/20 und 044/20
Objekt: Zwei Wohn- und Geschäftshäuser

„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.....	9
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten.....	20
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	24
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	26
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des Bodenwertes.....	
7. Ertragswertermittlung.....	28
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
8. Sachwertermittlung.....	34
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
9. Verkehrswert.....	37
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	40
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Karten und Objektpläne.....	Nr. 1 - 25
11.2 Objektfotos.....	Nr. 26 - 45

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung) 082 K 037/20 und 044/20 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten sind die beiden mit je einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücke Herzogstraße 44 + 46 in 40215 Düsseldorf-Friedrichstadt.
Vorbemerkungen	Auftragsgemäß ist auf Basis des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) eine nach Grundbüchern getrennte Bewertung beider Objekte innerhalb eines Gutachtens vorzunehmen. Es wird hier jedoch darauf hingewiesen, dass beide Bewertungsobjekte in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht zusammenhängend genutzt werden und auch Modernisierungen zeitgleich durchgeführt wurden. Da in den Grundbüchern keine gegenseitigen Grunddienstbarkeiten zur Regelung einer getrennten Nutzung eingetragen sind, erscheint im Rahmen der Zwangsversteigerung ein Gesamtaufgebot beider Objekte sinnvoll.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Nach Einstweiliger Einstellung des ursprünglich am 30.12.2020 erteilten Auftrags erneut durch Beschluss vom 07.07.2022.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 24.08.2022, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse). Der Qualitätsstichtag (§ 4 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 unbeglaubigten Ausdrucken vom 18.01.2021; ich unterstelle für die nachfolgende Wertermittlung, dass sich zwischenzeitlich keine wertrelevanten Änderungen ergeben haben.

Haus Nr . 44**Deckblatt**

Amtsgericht: Düsseldorf
Grundbuch von: Unterbilk
Blatt: 5133

Bestandsverzeichnis

laufende Nr.: 2
Gemarkung: Unterbilk
Flur: 3
Flurstück: 185
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Herzogstraße 44

Grundstücksgröße: **596 m²**

Eigentümer gemäß Abteilung I

Unter lfd. Nr. 4 ist die /, Gesellschafter unter lfd. Nr. 4.1 und lfd. Nr. 4.2, als Eigentümerin eingetragen.

Eintragungen in Abteilung II

Sie enthält unter lfd. Nr. 10 den grundsätzlich nicht verkehrswertrelevanten Teilungsversteigerungsvermerk.

Haus Nr . 46

Deckblatt	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Grundbuch von:	Unterbilk
	Blatt:	4636
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	2
	Gemarkung:	Unterbilk
	Flur:	3
	Flurstück:	184
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Herzogstraße 46
	Grundstücksgröße:	536 m²
Eigentümer gemäß Abteilung I	Unter lfd. Nr. 2 ist die /, Gesellschafter unter lfd. Nr. 2.1 und lfd. Nr. 2.2, als Eigentümerin eingetragen.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält unter lfd. Nr. 7 den grundsätzlich nicht verkehrswertrelevanten Teilungsversteigerungsvermerk.	
Anmerkung zu Abteilung III	Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III verzeichnet sind, wurden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.	

1.4 Bewertungsgrundlagen

Ortsbesichtigung	Eine Besichtigung der Bewertungsobjekte nahm ich am 24.08.2022 mit den Gesellschaftern, Herrn und Herrn, sowie den jeweils anwesenden Mietern vor. Der zunächst anwesende Antragsteller, Herrn nebst Anwalt, nahm auf Wunsch der Eigentümer nicht an der Besichtigung teil. Die beiden Bewertungsobjekte konnten in einem für den Wertermittlungszweck angemessenen Umfang besichtigt werden.
------------------	--

	Der ursprünglich gewerblich genutzte Baukörper G befand sich anlässlich der Ortsbesichtigung vor dem Abschluss einer Modernisierungsmaßnahme des Innenausbaus, die für die hier durchzuführende Wertermittlung als fertiggestellt unterstellt wird.
Vertragliche Bindungen	Eine aktuelle Mietaufstellung zu den beiden Objekten wurde mir durch den Miteigentümer Herrn zur Verfügung gestellt. Demnach stehen 2 Wohneinheiten sowie die zuvor erwähnte Halle G in Haus Nr. 44 leer, Haus Nr. 46 ist bis auf den Teilbereich der Halle G voll vermietet.
Wohnungsbindung	Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 20.01.2021 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 und dem Lageplan Anlage 5 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 7 bis 25 sowie die Fotos Anlage 26 bis 45 herangezogen; im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden hier teilweise abweichende Grundrisse in der Örtlichkeit festgestellt.

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. 645.000 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, tragen seit Jahren zu einem generellen, tendenziell weiteren Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei.
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 kaum mehr als durchschnittlich sind. Die im südlichen, Richtung Bilk orientierten Bereich des Stadtteils gelegene Herzogstraße verläuft parallel zur Luisenstraße und dem Fürstenwall und führt von der Elisabethstraße zur Hüttenstraße.
Infrastruktur	Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt. Der Stadtteil mit guter Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 52 und A 46 in der Nähe. Ebenfalls gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch U-Bahn-, Straßenbahn- sowie Bus-Linien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Der citynahen Lage entsprechend gute Einkaufs- und Shopping-Möglichkeiten. An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich nordwestlich die Carl- bzw. Altstadt mit einer Vielzahl attraktiver Gaststätten, Lokalen, Museen, Galerien etc. und nicht zuletzt der Rheinuferpromenade an.
Unmittelbare Nachbarschaft	Überwiegend fünfgeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung in geschlossener Bauweise ohne Vorgärten; die Erdgeschosse und Innenhöfe überwiegend gewerblich genutzt.

Lagequalität	Mittlere, zentrale, innerstädtische Wohn- und Geschäftslage.
--------------	--

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. In besonderen Wohngebieten macht das Wohnen 70 % der Gesamtnutzung aus.
Planungsrecht	Laut Bebauungsplan Nr. 5576/078 vom 01.12.1990 Ausweisung als WB = Besonderes Wohngebiet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 BauGB in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.
Entwicklungszustand	Nach § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Baulasten	Die Einsicht in das Baulastenverzeichnis ergab, dass für die Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen vorliegen.
Erschließung	Erschlossenes Bauland mit ca. 20 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn, beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt, ebenso beidseits Längsparkplätze in Parkbuchten. Die Straße als stärker befahrene innerörtliche Durchgangsstraße mit Lärmimmissionen behaftet. 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

Die Grundstücke Herzogstraße 44 und 46 sind jeweils rechteckig geschnitten bei voller Überbauung und ebenem Geländeniveau.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung war Lärmbelastung durch die als stärker befahrene, innerörtliche Durchgangsstraße geführte Herzogstraße wahrnehmbar. Hierdurch wird der Wohn- und Nutzungswert, insbesondere im Bereich des Innenhofes, jedoch kaum beeinflusst.

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

Die Bewertungsobjekte jeweils ohne Vorgarten, direkt an den öffentlichen Straßenraum grenzend, bei voller Unterkellerung des Innenhofes durch eine Tiefgarage.

Anschlüsse

Die Grundstücke verfügen über jeweils separate Hausanschlüsse an Wasser, Kanal, Strom und Kabelanschluss; es befindet sich jedoch für beide Gebäude lediglich ein Fernwärmeanschluss im Keller Haus Nr. 44, in diesem Bereich befindet sich auch die zentrale Warmwasserbereitung mit zwei Warmwasserspeichern.

3. Gebäudebeschreibung (Lageplan 5 + Gebäudepläne 7 - 25 + Fotos Anl. 26 - 45)

3.1 Allgemeine Merkmale

Vorbemerkungen

Aus verfahrenstechnischen Gründen ist hier, wie bereits eingangs erwähnt, eine separate Bewertung der grundbuchlich getrennten Häuser Nr. 44 + 46 erforderlich; es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich beide Objekte als wirtschaftliche Einheit darstellen und lediglich über einen zusammenhängenden Fernwärmeanschluss verfügen; darüber hinaus sind beide Objekte durch die gemeinsame Tiefgarage unterbaut und verfügen über eine grundstücksübergreifende Bebauung durch den Hallenbaukörper G.

Die Ausstattungsmerkmale beider Bewertungsobjekte überwiegend gut und zum Großteil ab 2002 saniert; weitere Modernisierungen und Ausbauten fanden sukzessive nach 2010 bis zum heutigen Stichtag statt.

Da beide Objekte über nahezu gleichwertige Ausstattungsmerkmale verfügen, auch hinsichtlich der bewertungsrelevanten Daten als gleichwertig zu betrachten sind und darüber hinaus eine wirtschaftliche Einheit bilden, werden sie nachfolgend zusammenhängend beschrieben.

Art der Aufbauten

Bei Haus Nr. 44 handelt es sich um ein voll unterkellertes, fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und ausgebautem Dachraum; darüber hinaus Hofanbauten sowie eine gemeinsame Tiefgarage mit Haus Nr. 46.

Bei Haus Nr. 46 handelt es sich um ein voll unterkellertes, viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Dachausbau sowie Hofanbauten mit gewerblicher Nutzung sowie der mit Haus Nr. 44 verbundenen Tiefgarage.

Bewertungsbaujahr

Die Bauakten sah ich am 04.02.2021 ein und entnahm hieraus die nachfolgend aufgeführten baurechtlichen Daten wie folgt:

Bautechnische Daten

	Haus Nr. 44	Haus Nr. 46
Ursprungsbaujahr	nicht bekannt	nicht bekannt
Anbau Werkstatt	01.08.1940	
Wiederaufbau Wohnhaus	15.11.1951	
Schlussabnahme	12.10.1953	
Umbau und Aufbau inkl. Aufzug		09.04.1973
Schlussabnahme		nicht bekannt
Unterkellerung Hofraum + Neubau		
Lager und Parkdeck		19.01.1973
Schlussabnahme		12.11.1973
Ausbau Wohnloft 3. OG + Aufzug vorne		29.09.1998
Schlussabnahme		07.02.2001
Umbau und Ausbau Büro	08.05.2001	
Umbau und Erweiterung Büro	09.11.2001	
Ausbau Terrasse 2. OG	26.08.2002	
Spitzbodenausbau	06.03.2014	
Schlussabnahme	nicht bekannt	
Aufstockung		06.03.2014
Schlussabnahme		nicht bekannt

Aufgrund des guten Pflegezustands sowie der sukzessive ab 1998 bis heute umfangreich durchgeführten Modernisierungen und Ausbauten messe ich den vorhandenen Aufbauten beider Objekte zum Bewertungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 55 Jahren zu. Bei 80 Jahren Gesamterwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 25 Jahren und somit als **fiktives Bewertungsbaujahr 1997**.

Baurechtlicher Zustand

Die formelle und materielle Legalität der Bewertungsobjekte wird nachfolgend unterstellt.

Denkmalschutz	Gemäß Bauakteneinsicht stehen die Bewertungsobjekte nicht unter Denkmalschutz.
Energieausweis	Es liegen keine Informationen über eventuell vorhandene Bedarfs- oder Verbrauchsausweise entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Bewertungsbaujahr entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Einrichtungen und Installationen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektrik, etc.) wird ohne eigene Überprüfung im Gutachten unterstellt.
Raumkonzept	Die Art der Aufbauten stellt sich dem Lageplan, Anlage 5, entsprechend wie folgt dar: Die Vorderhäuser, Bauteil A und B, sind jeweils als Einspanner wie folgt ausgebaut: Haus Nr. 44 vorne (Bauteil A): Der Bauteil A dient vollständig der Wohnnutzung und ist insgesamt als Einspanner ausgebildet; das Dach- bzw. Staffelgeschoss ist in Verbindung mit dem Spitzboden voll ausgebaut; die Wohneinheiten insgesamt modernisiert mit zeitgemäß und höherwertig ausgestatteten Bädern. Haus Nr. 46 vorne (Bauteil B): Das Vorderhaus Bauteil B ist ebenfalls als Einspanner ausgebaut; es wird im Erd- und Obergeschoss durch ein Tonstudio genutzt; sämtliche darüber liegenden Geschosse dienen der Wohnnutzung; die Wohnung im 4.OG intern verbunden mit dem ebenfalls vollständig ausgebauten Dachgeschoss.

Hofanbau Haus Nr. 44 (Bauteil C):

Bei dem rückwärtigen Bauteil C handelt es sich um ein der Wohnnutzung dienendes, voll unterkellertes, dreigeschossiges Hofgebäude mit Flachdach.

Hofanbau Haus 46 (Bauteil D):

Hier handelt es sich um einen ebenfalls der Wohnnutzung dienenden, dreigeschossigen Hofanbau mit zusätzlichem Dachausbau; das EG hier durch offene Garagenstellplätze genutzt.

Hofüberbauung Haus Nr. 44 (Bauteil E):

Bei dem Bauteil E handelt es sich um einen lediglich im 1.OG befindlichen Verbindungsbaukörper; dieser dient in Verbindung mit Baukörper F der Wohnnutzung.

Loftgebäude Haus Nr. 46 (Bauteil F):

Hierbei handelt es sich um ein voll unterkellertes, viergeschossiges, als Einspanner ausgebautes Hofgebäude.

Hofgebäude Haus Nr. 44 und 46 (Bauteil G):

Bei dem rückwärtigen Bauteil G handelt es sich um eine grundstücksübergreifende eingeschossige Halle mit Zufahrt über eine verglaste Stahltoranlage.

Fassade Vorderhäuser

Die Fassadenflächen beider Objekte modernisiert mit Edelputz auf Wärmedämmverbundsystem.

Fenster

Sämtliche straßenseitigen Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und im Fassadenbereich mit aufgesetztem Sonnenschutzscreen.

Toreinfahrt

Die Toreinfahrt Haus Nr. 44 zur Tiefgarage führend, diese mit motorbetriebenem Alu-Sektionaltor.

Die Toreinfahrt Haus Nr. 46 zum rückwärtigen Hof führend, ebenfalls mit Alu-Sektionaltor und Motorantrieb sowie zusätzlicher Schlupftüre.

Dach

Die Dächer straßenseitig jeweils als Satteldach mit Pfanneneindeckung, erneuerten Zinkrinnen und Zinkfallrohren, Kaminköpfe in Zinkblech verkleidet.

Die Staffelgeschosse mit Massivbrüstung und Blechauflage.

Hauseingänge	Beide Hauseingänge zurücksitzend mit Außenstufen in Naturstein, die Eingangstüren in gefärbtem Massivholz erneuert mit Edelstahlstoßgriff und Glasausschnitt sowie Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung.
Treppenhaus 44	Dieses in Massivkonstruktion mit in PVC belegten Stufen, gestrichenem Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf, die Wandflächen verputzt und gestrichen. Das Treppenhaus ohne Personenaufzug.
Treppenhaus 46	Dieses ebenfalls in Massivkonstruktion mit in Betonwerkstein belegten Stufen, massivem Brüstungsgeländer verputzt mit aufgesetztem Mipolamhandlauf, die Wandflächen ebenfalls verputzt und gestrichen. Das Treppenhaus verfügt über einen Personenaufzug vom EG bis ins DG führend mit erneuerter Aufzugkabine mit Edelstahlverkleidung und Automatik-Schiebetüren. Beide Treppenhäuser verfügen über eine RWA-Anlage.
Vorderhaus Nr. 44 (A)	
Wohnungseingangstüren	Glatte lackierte Holztürblätter in entsprechenden Holzzargen mit höherwertigen Beschlägen und Spion.
Innentüren	Sämtliche Innentüren ebenfalls glatte lackierte Holztürblätter in entsprechenden Holzzargen mit Edelstahlbeschlägen.
Bodenbeläge	Diese überwiegend in hochwertigem Massivholzparkett, teilweise Fertigparkett oder Vinyl-Beläge in Holzdekor.
Wände	Diese überwiegend in Feinputz gestrichen oder Raufaser tapeziert und gestrichen.
Beheizung	Diese erfolgt hier über Stahlheizkörper mit Thermostatventilen über eine fernwärmebefeuerte Heizungsanlage. Die Bäder mit zusätzlichen Handtuchwärmekörpern ausgestattet.

Bäder	Die zeitgemäß modernisierten Bäder mit Feinsteinzeugbelag, halbhochem Wandfliesenspiegel ebenfalls in Feinsteinzeug, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch sowie bodengleicher Einbaudusche mit Ganzglasspritzschutz. Die Bäder mit zentraler Warmwasserbereitung, Abhangdecke mit Einbaustrahlern und überwiegend mit Waschmaschinenstandplätzen ausgestattet.
Elektro	Die Elektroanlage ebenfalls überwiegend zeitgemäß modernisiert mit erneuerten Sicherungskästen, Leitungen und Schaltermaterial.
Staffelgeschoss	Dieses mit Bankirai-Holzbeplankung und feuerverzinktem Stahlgeländer. Die Fenster in diesem Bereich bodentief.
Balkone	Die rückwärtigen Balkone mit Massivbrüstungen und Blechauflage sowie ebenfalls mit Massivholzbeplankung, teilweise als Wintergärten mit Glaselementen ausgebaut.
Vorderhaus Nr. 46 (B)	Das Vorderhaus ist im Erd- und 1. Obergeschoss durch ein Tonstudio genutzt; sämtliche darüber liegenden Geschosse dienen der Wohnnutzung.
Tonstudio	Das im EG und 1. OG liegende Tonstudio verbunden durch eine interne Stahlspindeltreppe, der Ausbau mit schallschluckenden Wand- und Deckenverkleidungen, einem Holzdielenbelag und den erforderlichen technischen Einrichtungen. Darüber hinaus eine Teeküche sowie ein Duschbad, insgesamt zeitgemäß und höherwertig ausgestattet.
Wohnungseingangstüren	Glatte lackierte Holztürblätter in gestrichenen Holzzargen mit höherwertigen Beschlägen und Spion.
Innentüren	Ebenfalls glatte lackierte Holztürblätter in entsprechenden Holzzargen mit Edelstahlbeschlägen.
Bodenbeläge	Diese überwiegend in höherwertigem Massivholzparkett, teilweise Laminat, vereinzelt PVC-Beläge.

	Lediglich die Einheit im 2.OG noch älteren Ausbaustandards.
Bäder	Diese zeitgemäß modernisiert und höherwertig ausgestattet mit Feinsteinzeugbelägen, Wandfliesenspiegel ebenfalls in Feinsteinzeug, wandhängende WC's mit Einbauspülkästen, bodengleiche Einbauduschen mit Ganzglasspritzschutz und vereinzelt Einbauwannen. Auch hier zentrale Warmwasserbereitung über die Fernwärmeheizung.
Beheizung	Die Beheizung des Hauses Nr. 46 vollständig über Fußbodenheizung. Die Bäder mit zusätzlichen Handtuchwärmekörpern, teilweise mit Waschmaschinenstandplätzen, ansonsten mit Abhangdecke und Einbaustrahlern.
Dachbalkon und Staffelgeschoss	Diese Bereiche ebenfalls mit Holzbeplankung und rückwärtig mit feuerverzinktem Stahlgeländer, straßenseitig mit verputzter Massivbrüstung und Blechauflage.
Keller Haus Nr. 44 und 46	Die Keller beider Gebäude erreichbar über massive Innentreppen mit Stahlhandlauf, die Wand- und Deckenflächen ursprünglich geweißt, die Kellerdecken wärmegeklämmt. Im KG diverse Abstellräume holzlattenabgeschlagen.
Hausanschlüsse	Die Häuser 44 + 46 verfügen über jeweils separate Hausanschlüsse an Wasser, Kanal, Strom und Kabelanschluss; es befindet sich jedoch für beide Gebäude lediglich ein Fernwärmeanschluss im Keller Haus Nr. 44; in diesem Bereich befindet sich die zentrale Warmwasserbereitung mit zwei Warmwasserspeichern. Die Kellergeschosse mit altersadäquat eindringender, leichter Feuchtigkeit behaftet.
Anbau Haus Nr. 44 (C)	Bei dem rückwärtigen Bauteil C handelt es sich um ein der Wohnnutzung dienendes, voll unterkellertes dreigeschossiges Hofgebäude mit Flachdach.

Die Fassadenflächen ebenfalls in Edelputz auf Wärmedämmverbundsystem.

Die Belichtung im DG zusätzlich über Kunststoff-Lichtkuppeln.

Im Anbaubereich befindet sich je Geschos eine Wohneinheit, die Einheit im EG befindet sich anlässlich der Ortsbesichtigung im Innenausbau (Modernisierung).

Die Einheit im 1.OG zeitgemäß modernisiert, die Einheit im 2.OG überaltert.

Im rückwärtigen Bereich des Bauteils C ein weiteres gewerbetypisches Treppenhaus in einfacher Betonkonstruktion mit einfachem Stahlgeländer vom KG bis ins 2.OG führend.

Hofanbau Haus 46 (D)

Hier handelt es sich um einen ebenfalls der Wohnnutzung dienenden, dreigeschossigen Hofanbau mit zusätzlichem Dachausbau; das EG hier durch offene Garagenstellplätze genutzt.

Die Fassadenflächen auch hier in Edelputz auf Wärmedämmverbundsystem.

Sämtliche Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Das Dach als leicht geneigtes Pultdach mit Pappeindeckung, vorgelagerten Zinkrinnen und Zinkfallrohren.

Der Hofanbau wird je Geschoss durch eine Wohneinheit genutzt.

Hofüberbauung Bauteil E

Bei dem Bauteil E handelt es sich um einen lediglich im 1.OG befindlichen Verbindungsbaukörper; dieser dient in Verbindung mit Baukörper F der Wohnnutzung.

Das Flachdach als Dachterrasse mit Holzbeplankung und feuerverzinkten Stahlgeländern ausgebaut.

Loftgebäude Bauteil F

Hierbei handelt es sich um ein voll unterkellertes, viergeschossiges Hofgebäude zu Haus Nr. 46.

	Dieser Baukörper überwiegend in Edelputz auf Wärmedämmverbundsystem, der Giebelbereich verklinkert und gestrichen, die Attika als auch die Dachaufbauten in Naturschiefer verkleidet. Das Dach ansonsten als Flachdach ausgebildet und zum Großteil als Dachterrasse ausgebaut. Die Dachterrasse mit Holzbeplankung, verputzten Massivbrüstungen mit Blechauflage sowie Fluchtwegkonstruktion in feuerverzinktem Stahl. Der Teilbereich F ist geschoßweise durch großzügig gestaltete Lofts genutzt und verfügt über eine Einheit je Geschoss.
Hauseingang	Der Hauseingang über den Hof über eine erneuerte Massivholztüre mit feststehenden Glaselementen sowie einer Außenstufe in Naturstein.
Treppenhaus	Dieses ebenfalls in Massivkonstruktion mit in Fliesen belegten Stufen und feuerverzinkte Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf, die Wandflächen verputzt und gestrichen. Das Treppenhaus mit RWA-Anlage.
Innentüren	Diese im Loftbereich teilweise glatte lackierte Holztürblätter in entsprechenden Holzzargen mit Edelstahlbeschlägen oder gestaltete Stahlgittertüren mit Glasausschnitt.
Bodenbeläge	Diese hier überwiegend in hochwertigem Massivholzparkett.
Küchen	Offen gestaltet mit zentraler Warmwasserbereitung.
Bäder	Diese ebenfalls insgesamt hochwertig gestaltet und modernisiert mit Feinsteinzeugbelag, Wandflächen im Spritzwasserbereich ebenfalls in Feinsteinzeug, wandhängende WCs mit Einbauspülkasten, Waschtisch oder Doppelwaschtisch auf Unterschränk, bodengleiche Einbauduschen mit Ganzglasspritzschutz oder Einbauwannen. Die Bäder mit zusätzlichen Handtuchwärmekörpern, Abhangdecken mit Einbaustrahlern und integrierten Wandspiegeln.

Fenster	Sämtlich als erneuerte Massivholzfenster mit Isolierverglasung und Sprossenteilung sowie außenliegende Sonnenschutzscreens, zu den Balkonen und Austritten bodentief.
Balkone	Rückwärtig vorgesetzte Balkone mit Massivholzbeplankung und Stahlgeländern insgesamt in Stahlkonstruktion. Die Einheit im 3.OG ist über eine Spindeltreppe mit der Dachterrasse verbunden, der Dachaufbau mit bodentiefen Schiebefensterelementen mit Isolierverglasung. Die Einheit im 1.OG ist ebenfalls über eine Stahlspindeltreppe mit dem EG verbunden, hier befinden sich sowohl Nebenräume, als auch ein Wellnessbereich mit Whirlpool, Eibausauna, WC und Einbaudusche. Im EG eine zum Wohnbereich verglaste Einzelgarage mit motorbetriebenem Alu-Sektionaltor.
Heizung	Die Beheizung im Loftbereich über Fußbodenheizung. Der Baukörper F verfügt über eine eigenständige zentrale Warmwasserbereitung in Verbindung mit der zentralen Fernwärmeheizung, im KG befinden sich zwei Warmwasserspeicher. Lediglich die Einheit im 3.OG verfügt über eine eigenständige Gasetagenheizung im darüber liegenden Dachaufbau.
Keller	Der Keller dieses Baukörpers ebenfalls erreichbar über eine Massivtreppe, hier die Wand- und Deckenflächen geweißt, der Bodenbelag in Estrich gestrichen. Der Keller dient überwiegend Abstellzwecken und der Haustechnik.
Hofgebäude Haus Nr. 44+46 (G)	Bei dem rückwärtigen Bauteil G handelt es sich um eine grundstücksübergreifende, eingeschossige Halle mit Zufahrt über eine verglaste Stahltoranlage. Das Flachdach der Halle mit einfacher Pappeindeckung und als Parkdeck genutzt. Die Zufahrt zu diesem Parkdeck über die Einfahrt im benachbarten Haus Nr. 42.

Gemäß Angabe besteht für die Zufahrt keine dingliche Sicherung, es bestehen hier gemäß Angabe lediglich privatrechtliche Vereinbarungen.

Der ursprünglich gewerblich genutzte Baukörper G wird derzeit im Innenausbau modernisiert, es ist hier ebenfalls ein hochwertiger Ausbau mit Massivholzparkett und entsprechenden Einbauten vorgesehen.

Der Bereich soll dem Unterstellen von hochwertigen und historischen Pkw sowie als Eventfläche mit unterschiedlicher Nutzung dienen.

Der Bereich wird beheizt über statische Heizkörper und verfügt über eigenständige Sanitäranschlüsse.

Hof

Der gesamte Innenhof oberhalb der Tiefgarage in Schwarzdecke befestigt und insgesamt ohne Begrünung.

Tiefgarage

Die Tiefgarage befahrbar über eine aufgeraute Rampenanlage in Haus Nr. 44.

Die Tiefgarage ansonsten in Betonkonstruktion mit einfachem Betonbelag sowie ursprünglich geweißten Wand- und Deckenflächen.

Die Tiefgarage mit Überhöhe und normal befahrbaren Pkw-Stellplätzen.

Die Garage mit natürlicher Be- und Entlüftung.

Angrenzend bestehen Zugänge zu den benachbarten Kellerräumen, diese als Lagerflächen, Abstell- und Technikräume sowie durch einen Fahrradabstellraum genutzt.

Besondere Bauteile und Einbauten

Diese sind in den Wertansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens bereits entsprechend berücksichtigt.

3.3 Zustand

Hinweis

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

	Bauschäden und Baumängel wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und für den Sachverständigen offensichtlich erkennbar waren.
Pflegezustand	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem Bewertungsbaujahr 1997 entsprechend gut. Der Abschluss der zum Stichtag noch laufenden Ausbaumaßnahmen in den Bauteilen C + G wird nachfolgend bereits unterstellt.
Schäden und Mängel	Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt. Lediglich der straßenseitige Kellerbereich in beiden Objekten mit altersadäquater Feuchtigkeit behaftet.
Belichtungsverhältnisse	Befriedigend bis gut.
Grundrissliche Lösung	Recht unterschiedliche, weitestgehend den heutigen Nutzungserfordernissen bzw. Wohnverhältnissen entsprechende Einheiten.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Zwei von außen konventionell wirkende, im Gebäudeinneren recht individuell gestaltete Wohn- und Geschäftshäuser, bestehend aus Vorderhäusern, Loft- bzw. Hofanbauten sowie einer Hofüberbauung nebst Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage, im Garagenhof sowie auf dem Parkdeck mit insgesamt rd. 2.246 m² Wohn- und Nutzfläche sowie 25 Pkw-Stellplätzen in per Saldo dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1997 entsprechender, zwischen teilmodernisiert bis durchgreifend saniert variierender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf jeweils rechteckigen, länglich geschnittenen Grundstücken in mittlerer, zentraler, innerstädtischer Wohn- und Geschäftslage des Stadtteils Friedrichstadt bei guter 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

Haus Nr. 44

- Summe der anrechenbaren Baufläche

Bauteil

A 128,41 m²C 134,49 m²E 44,95 m²G 141,65 m²insgesamt 449,50 m²oder rund 450 m²596 m² = **0,8**

- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück

Haus Nr. 46

- Summe der anrechenbaren Baufläche

Bauteil

B 128,67 m²D 49,42 m²F 170,86 m²G 148,11 m²insgesamt 497,06 m²oder rund 497 m²536 m² = **0,9**

- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche (DG = 75 %) zu Grundstücksfläche

Haus Nr. 44

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche

Bauteil

A 738,36 m²C 403,47 m²E 44,95 m²G 141,65 m²insgesamt 1.328,43 m²oder rund 1.328 m²596 m² = **2,2**

- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück

Haus Nr. 46

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche

Bauteil

B 739,85 m²D 148,26 m²F 683,44 m²G 148,11 m²insgesamt 1.719,66 m²oder rund 1.720 m²536 m² = **3,2**

- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück

4.3 Wohn- und Nutzfläche

Der vorliegenden Mietaufstellung des Herrn im Abgleich mit der Mietaufstellung der Rechtsanwälte entnommen:

Haus Nr. 44

- Wohnfläche (9 WE)

EG vorne	44,20 m ²		
EG Anbau	94,20 m ²		
1.OG vorne	94,15 m ²		
1.OG Anbau	60,60 m ²		
2.OG vorne	90,30 m ²		
2.OG Anbau	98,95 m ²		
3.OG vorne	91,00 m ²		
4.OG vorne	93,15 m ²		
DG/SP vorne	<u>115,98 m²</u>	782,53 m ² oder rund	<u>783 m²</u>

- Nutzfläche

Halle			
EG hinten (anteilig)	140,00 m ²		
Lager			
1.OG Anbau	<u>36,80 m²</u>	176,80 m ² oder rund	<u>177 m²</u>

Haus Nr. 46

- Wohnfläche (7 WE)

EG/1.OG hinten	287,28 m ²		
2.OG vorne	88,39 m ²		
2.OG hinten	126,74 m ²		
3.OG vorne	89,00 m ²		
3.OG hinten	201,19 m ²		
4.OG/DG vorne	145,00 m ²		
1.OG/2.OG Anbau	<u>79,58 m²</u>	1.017,18 m ² oder rund	<u>1.017 m²</u>

- Nutzfläche

Tonstudio			
1.OG/EG vorne	121,16 m ²		
Halle			
EG hinten (anteilig)	<u>148,14 m²</u>	269,30 oder rund	<u>269 m²</u>

- Stellplätze	<u>Haus 44</u>	<u>Haus 46</u>	
Tiefgarage	6	4 Stück	
Garagen Hof	- -	3 Stück	
Stellplätze Hof	4	- - Stück	
Parkdeck	4	4 Stück	
- insgesamt	14	11 Stück	<u>25 Stück</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

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

Haus Nr. 44

Kellergeschoss	537,13 m ²		
Erdgeschoss	404,55 m ²		
1. Obergeschoss	307,85 m ²		
2. Obergeschoss	262,90 m ²		
3. Obergeschoss	128,41 m ²		
4. Obergeschoss	128,41 m ²		
Dachgeschoss	<u>128,41 m²</u>	1.897,66 m ² oder rund	<u>1.898 m²</u>

Haus Nr. 46

Kellergeschoss	483,93 m ²		
Erdgeschoss	497,06 m ²		
1. Obergeschoss	348,95 m ²		
2. Obergeschoss	348,95 m ²		
3. Obergeschoss	348,95 m ²		
4. Obergeschoss	128,67 m ²		
Dachgeschoss	<u>128,67 m²</u>	2.285,18 m ² oder rund	<u>2.285 m²</u>

4.5 Alterswertminderung nach Ross

fiktives Bewertungsbaujahr	1997
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	25 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	55 Jahre
Alterswertminderung	20,5 %

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags-, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig.

Im **Vergleichswertverfahren** (§§ 15, 16 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. 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** (§§ 17 bis 20 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** (§§ 21 bis 23 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 § 8 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 überwiegend unter dem Aspekt der Kapitalanlage. Somit ist der aus der Liegenschaft zu erzielende Ertrag hauptsächliches Beurteilungskriterium. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Ertragswertverfahren** abgeleitet.

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

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

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

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

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

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2022 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt im Bereich der Bewertungsobjekte entsprechend Anlage 2 für Mischbebauung bei einer GFZ von 3,5 erschließungsbeitragsfrei **3.900 €/m²**. Der im darauffolgenden Jahr zum 01.01.2023 abgeleitete Bodenrichtwert ist hier unverändert geblieben.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Flurstück 183

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) deutlich vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 2,2. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Abschlag von 33 %; damit erhalte ich $3.900 \text{ €/m}^2 \times 0,67$ oder rund

2.613 €/m²

Andere Abweichungen

Der Richtwert ist durch Verkäufe zur Begründung von Wohnungseigentum maßgeblich geprägt. Bei klassischen Mehrfamilienwohnhäusern in Wohn- und Mischgebieten mit in der Regel ab III-geschossiger Bebauung ist gemäß Gutachterausschuss ein Abschlag sachverständig von bis zu 30 % erforderlich. Ich erachte diesen hier aufgrund der zentrumsnahen Lage als angemessen berücksichtigt mit

- 15 %

Sonstige wertbestimmende Eigenschaften

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

Abweichung insgesamt

- 15 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $2.613 \text{ €/m}^2 \times 0,85$ oder rund

2.220 €/m²

- Flurstück 184

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) geringfügig vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 3,2. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Abschlag von 8,5 %; damit erhalte ich $3.900 \text{ €/m}^2 \times 0,915$ oder rund

3.569 €/m²

Andere Abweichungen

Der Richtwert ist durch Verkäufe zur Begründung von Wohnungseigentum maßgeblich geprägt. Bei klassischen Mehrfamilienwohnhäusern in Wohn- und Mischgebieten mit in der Regel ab III-geschossiger Bebauung ist gemäß Gutachterausschuss ein Abschlag sachverständig von bis zu 30 % erforderlich. Ich erachte diesen hier aufgrund der zentrumsnahen Lage als angemessen berücksichtigt mit

- 15 %

Sonstige wertbestimmende Eigenschaften

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

Abweichung insgesamt

- 15 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $3.569 \text{ €/m}^2 \times 0,85$ oder rund

3.030 €/m²

6.4 Ermittlung des Bodenwertes

Flurstück 183

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für das Bewertungsgrundstück und erhalte bei 596 m² je 2.220 €/m² als Bodenwert rund **1.323.100 €**

Das entspricht bei insgesamt rund 960 m² Wohn- und Nutzfläche inklusive der 14 Pkw-Stellplätze einem durchschnittlichen Wert von rund 1.380 €/m².

Flurstück 184

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für das Bewertungsgrundstück und erhalte bei 536 m² je 3.030 €/m² als Bodenwert rund **1.624.100 €**

Das entspricht bei insgesamt rund 1.286 m² Wohn- und Nutzfläche inklusive der 11 Pkw-Stellplätze einem durchschnittlichen Wert von rund 1.260 €/m².

7. Ertragswertermittlung

7.1 Erläuterungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 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 (§ 18 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten. Ihm werden nicht die tatsächlich erzielten, sondern gemäß § 17 (1) ImmoWertV die marktüblich erzielbaren Mietwerte (Pachtwerte) zugrunde gelegt. Diese können insbesondere aus Mietrichtwert-Tabellen oder anderen Marktübersichten ermittelt werden. Der Reinertrag ergibt sich dann aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 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 marktüblichen Daten auf Basis der II. BV. zugrunde gelegt.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 oder 2 des § 20 ImmoWertV zu entnehmen.

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.

Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

7.2 Ermittlung des Ertragswertes

Basiswerte

Herzogstraße 44

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 (9 WE)

WE vorne 528,78 m ² oder rund	529 m ²
--	--------------------

WE Anbau 253,75 m ² oder rund	254 m ²
--	--------------------

Nutzfläche gemäß Ziffer 4.3

Halle hinten anteilig rund	140 m ²
----------------------------	--------------------

Lager 1. OG Anbau 36,80 m ² oder rund	37 m ²
--	-------------------

Kfz-Stellplätze Haus Nr. 44	14 Stück
hiervon sind einige leerstehend und einige in der Wohnungsmiete (die Stellplätze im Hof insgesamt) enthalten; eine gebäudebezogene Zuordnung der Mietsituation für die Stellplätze war anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich.	
- Leerstand	
WE 3. OG vorne	91 m ²
WE EG Anbau 94,20 m ² oder rund	94 m ²
Halle hinten anteilig	140 m ²
Für die vom Leerstand betroffenen Flächen gehe ich von einer kurzfristigen Neuvermietung zu ortsüblichen Mieten aus und verzichte daher auf den Ansatz einer kapitalisierten Mindermiete.	
- Eigennutzung	
Lager 1. OG Anbau 36,80 m ² oder rund	37 m ²
Auch für die eigengenutzten Lagerflächen lege ich die ortsüblichen Mieten zugrunde.	
- Nettokaltmiete Wohnfläche: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.12.2011 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, deren rechnerisches Baujahr zwischen 1986 und 1999 liegt, eine Bandbreite von 8,01 €/m ² bis 10,25 €/m ² .	
In Anbetracht der aufgrund der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage stark variierenden Ist-Mieten übernehme ich diese als orts- und marktüblich erzielbar und gelange so	
für die Wohnungen vorne zu 12,28 €/m ² oder rund	12,50 €/m ²
für die Wohnungen im Anbau zu 6,46 €/m ² oder rund	6,50 €/m ²
- Nettokaltmiete Lager- / Hallenflächen: Dem von der IHK Düsseldorf in 03/2020 veröffentlichten, nach wie vor gültigen, gewerblichen Mietspiegel entnehme ich für Lager- und Produktionsflächen mittleren Standards eine Bandbreite von 3,50 €/m ² bis 6,10 €/m ² .	
Die Nutzfläche bewerte ich	
für das eigengenutzte Lager im 1. OG Anbau mit	4,00 €/m ²
für die leerstehende Halle hinten mit	5,00 €/m ²
Für die vermieteten TG-Stellplätze und Garagen beläuft sich die Miete gemäß Mietaufstellung auf durchschnittlich 79,50 € Stück oder rund	
	80,00 €/Stück

Für die zum Stichtag vermieteten Stellplätze auf dem Parkdeck beläuft sich die Miete auf	100,00 €/Stück
Hieraus leite ich eine durchschnittliche Stellplatzmiete ab in Höhe von	90,00 €/Stück
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2022 des Düsseldorfer Gutachterausschusses für Mehrfamilienwohnhäuser mit Baujahr ab 1948 und einem gewerblichen Anteil < 20 % von 2,1 %; hier in Anbetracht der in Teilen gegebenen gewerblichen Nutzung einerseits, aber auch mit Blick auf die gut angebundene, innerstädtische Lage andererseits um 10 Basispunkte erhöht auf dann	2,2 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5	55 Jahre
Berechnung des Ertragswertes	
529 m² Wohnfläche vorne je 12,50 €/m² x 12	79.350 €
254 m² Wohnfläche Anbau je 6,50 €/m² x 12	19.810 €
37 m² Nutzfläche Lager 1. OG Anbau je 4,00 €/m² x 12	1.780 €
140 m² Nutzfläche Halle hinten je 5,00 €/m² x 12	8.400 €
14 Pkw-Stellplätze i.M. je 90 €/Stück x 12	<u>15.120 €</u>
Rohertrag	124.460 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)	
- Instandhaltungskosten	
783 m² Wohnfläche i.M. je 13,50 €/m²	10.570 €
177 m² Nutzfläche i.M. je 7,50 €/m²	1.330 €
- Verwaltungskosten = 11 Einheiten je 25,00 € x 12	3.300 €
- Mietausfallwagnis = 2,5 % des Rohertrages	3.110 €
- 14 Pkw-Stellplätze pauschal je 60,00 €	- <u>840 €</u>
	- <u>19.150 €</u>
Reinertrag somit jährlich	105.310 €
abzgl. 2,2 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	- <u>29.110 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	76.200 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 55 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 % mit einem Barwertfaktor gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV von 31,72 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	
	2.417.100 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>1.323.100 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	<u>3.740.200 €</u>

Basiswerte

Herzogstraße 46

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 (7 WE)

WE vorne 322,39 m ² oder rund	322 m ²
WE Anbau 79,58 m ² oder rund	80 m ²
Loft EG bis 2. OG hinten 414,02 m ² oder rund	414 m ²
- Nutzfläche gemäß Ziffer 4.3

Tonstudio EG/1. OG vorne 121,16 m ² oder rund	121 m ²
Halle hinten anteilig 148,14 m ² oder rund	148 m ²
- Kfz-Stellplätze Haus Nr. 46

	11 Stück
--	----------

hiervon sind einige leerstehend und einige in der Wohnungsmiete (die Stellplätze im Hof insgesamt) enthalten; eine gebäudebezogene Zuordnung der Mietsituation für die Stellplätze war anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich.
- Leerstand

Halle hinten anteilig 148,14 m ² oder rund	148 m ²
---	--------------------

Für die vom Leerstand betroffenen Flächen gehe ich von einer kurzfristigen Neuvermietung zu ortsüblichen Mieten aus und verzichte daher auf den Ansatz einer kapitalisierten Mindermiete.
- Eigennutzung

Loft 3. OG hinten 201,19 m ² oder rund	201 m ²
---	--------------------

Auch für die hier eigengenutzte Flächen lege ich die ortsüblichen Mieten zugrunde.
- Nettokaltmiete Wohn- und Nutzfläche: In Anbetracht der aufgrund der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage stark variierenden Ist-Mieten übernehme ich diese auch hier als orts- und marktüblich erzielbar und gelange so

für die Wohnungen vorne zu 9,87 €/m ² oder rund	10,00 €/m ²
für die Wohnung im Anbau zu 6,65 €/m ² oder rund	6,50 €/m ²
für das Tonstudio vorne zu 7,92 €/m ² oder rund	8,00 €/m ²
für die Loft-Wohnung im EG, 1. OG und 2. OG hinten zu 18,36 €/m ² oder, wie auch für die eigengenutzte Loft-Wohnung im 3. OG hinten, rund	18,50 €/m ²

- Nettokaltmiete Lager- / Hallenflächen: Dem von der IHK Düsseldorf in 03/2020 veröffentlichten, nach wie vor gültigen, gewerblichen Mietspiegel entnehme ich für Lager- und Produktionsflächen mittleren Standards eine Bandbreite von 3,50 €/m² bis 6,10 €/m².

Die Nutzfläche für die leerstehende Halle hinten bewerte ich mit 5,00 €/m²

Für die vermieteten TG-Stellplätze und Garagen beläuft sich die Miete gemäß Mietaufstellung auf durchschnittlich 79,50 € Stück oder rund 80,00 €/Stück

Für die hier vermieteten Stellplätze auf dem Parkdeck beläuft sich die Miete auf 100,00 €/Stück

Hieraus leite ich auch hier eine durchschnittliche Stellplatzmiete ab in Höhe von 90,00 €/m²

- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2022 des Düsseldorfer Gutachterausschusses für Mehrfamilienwohnhäuser mit Baujahr ab 1948 und einem gewerblichen Anteil < 20 % von 2,1 %; hier in Anbetracht der in Teilen gegebenen gewerblichen Nutzung einerseits, aber auch mit Blick auf die gut angebundene, innerstädtische Lage andererseits um 10 Basispunkte erhöht auf dann 2,2 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 55 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

322 m² Wohnfläche vorne je 10,00 €/m² x 12	38.640 €
80 m² Wohnfläche Anbau je 6,50 €/m² x 12	6.240 €
414 m² Wohnfläche Loft EG bis 2. OG je 18,50 €/m² x 12	91.910 €
201 m² Wohnfläche Loft 3. OG je 18,50 €/m² x 12	44.620 €
121 m² Nutzfläche Tonstudio EG/1.OG je 8,00 €/m² x 12	11.620 €
148 m² Nutzfläche Halle hinten je 5,00 €/m² x 12	8.880 €
11 Pkw-Stellplätze i.M. je 90 €/Stück x 12	<u>11.880 €</u>

Rohrertrag 213.790 €

abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)

- Instandhaltungskosten		
1.017 m² Wohnfläche i.M. je 13,50 €/m²	13.730 €	
269 m² Nutzfläche i.M. je 11,50 €/m²	3.090 €	
- Verwaltungskosten = 9 Einheiten je 25,00 € x 12	2.700 €	
- Mietausfallwagnis = 2,5 % des Rohertrages	5.340 €	
- 11 Pkw-Stellplätze pauschal je 60,00 €	- <u>660 €</u>	- <u>25.520 €</u>

Reinertrag somit jährlich 188.270 €

Übertrag: Reinertrag jährlich	188.270 €
abzgl. 2,2 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	- <u>35.730 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	152.540 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 55 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 % mit einem Barwertfaktor gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV von 31,72 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	4.838.600 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>1.624.100 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>6.462.700 €</u>

8. Sachwertermittlung

8.1 Erläuterungen

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 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 (§ 22 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 2000 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.

Baunebenkosten (§ 22 (2) ImmoWertV)

Sie gehören üblicherweise zu den Normalherstellungskosten und setzen sich aus den Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierungen zusammen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen, dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung sowie der Ausstattung der Gebäude ab. Ihr Ansatz kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

Alterswertminderung (§ 23 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.

Marktanpassungsfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV)

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren). 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.

8.2 Ermittlung des Sachwertes

Basiswerte

Herzogstraße 44

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	1.898 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2000 unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale sowie der Regional- und Korrekturfaktoren	725 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	190,2 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag	1.379 €/m ²
- Baunebenkosten (Kostengruppe 700 DIN 276)	14 %
- Alterswertminderung nach Ross gemäß Ziffer 4.5	20,5 %

Berechnung des Sachwertes

1.898 m ² Brutto-Grundfläche i.M. je 1.379 €/m ²	2.617.300 €
hierauf 14 % Baunebenkosten	<u>366.400 €</u>
Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit	2.983.700 €
abzgl. 20,5 % Alterswertminderung	- <u>611.700 €</u>
Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit	2.372.000 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen pauschal	25.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>1.323.100 €</u>
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	3.720.100 €
Marktanpassung	
Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht der in Teilen gegebenen gewerblichen Nutzung einerseits, aber auch mit Blick auf die gut angebundene, innerstädtische Lage andererseits erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,0 als angemessen. Damit erhalte ich 3.720.100 € x 1,0 oder als marktangepassten Sachwert rund	
	<u>3.720.100 €</u>

Basiswerte**Herzogstraße 46**

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	2.285 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2000 unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale sowie der Regional- und Korrekturfaktoren, unter Berücksichtigung der höherwertig ausgestatteten Loft-Wohnungen	1.000 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	190,2 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.902 €/m ²
- Baunebenkosten (Kostengruppe 700 DIN 276)	14 %
- Alterswertminderung nach Ross gemäß Ziffer 4.5	20,5 %

Berechnung des Sachwertes

2.285 m ² Brutto-Grundfläche i.M. je 1.902 €/m ²	4.346.100 €
hierauf 14 % Baunebenkosten	<u>608.500 €</u>
Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit	4.954.600 €
abzgl. 20,5 % Alterswertminderung	- <u>1.015.700 €</u>
Gebäudesachwert am Wertermittlungstichtag somit	3.938.900 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen pauschal	25.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>1.624.100 €</u>
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag somit	5.588.000 €

Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht der in Teilen gegebenen gewerblichen Nutzung einerseits, aber auch mit Blick auf die gut angebundene, innerstädtische Lage sowie die hochwertig ausgestatteten Loft-Wohnungen andererseits erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,15 als angemessen. Damit erhalte ich 5.588.000 € x 1,15 oder als **marktangepassten Sachwert** rund

6.426.200 €

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes

Für die Bewertungsobjekte wurde der Ertrags- und unterstützend der Sachwert ermittelt. Gemischt genutzte Liegenschaften dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel als Kapitalanlage. Daher wird der Verkehrswert aus dem jeweiligen, unter Ziffer 7.2 ermittelten Ertragswert von 3.740.200 € / 6.462.700 € abgeleitet. Der jeweils unter Ziffer 8.2 unterstützend ermittelte marktangepasste Sachwert von 3.720.100 € / 6.426.200 € liegt für beide Objekte in einer ähnlichen Größenordnung.

Der Verkehrswert Herzogstraße 44

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 24.08.2022, auf rund

3.740.000 €

(drei Millionen siebenhundertvierzigtausend Euro)

Das entspricht bei insgesamt 960 m² Wohn- und Nutzfläche inklusive der 14 Pkw-Stellplätze einem durchschnittlichen Wert von rund 3.900 €/m² und darüber hinaus dem 30,1-fachen Jahresrohertrag – Werte, die ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften als marktgerecht erachte.

Der Verkehrswert Herzogstraße 46

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 24.08.2022, auf rund

6.460.000 €

(sechs Millionen vierhundertsechzigtausend Euro)

Das entspricht bei insgesamt 1.286 m² Wohn- und Nutzfläche inklusive der 11 Pkw-Stellplätze einem durchschnittlichen Wert von rund 5.020 €/m² und darüber hinaus dem 30,2-fachen Jahresrohertrag – auch dies Werte, die ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Mitzubewertendes Zubehör war in beiden Objekten nicht vorhanden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden schriftlich eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Die Bewertungsobjekte unterliegen nicht der Bindung nach dem WoBindG, ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 24.08.2022. Eventuelle sich nach dem Stichtag ergebende Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt können hier keine Berücksichtigung finden.

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 14. April 2023

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; 6. Auflage 2010.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Sprengnetter:** Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattsammlung aktualisiert; Sprengnetter-Immobilienbewertung Sinzig.
- **Gerardy/Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung.
- **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 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585).
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
- **ImmoWertV** Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (BGBl. I. 2010, 639), tritt nach § 24 ImmoWertV am 01.07.2010 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.
- **BMBau** Erlass des BMBau zu den Normalherstellungskosten 2000 - NHK 2000 - vom 01.12.2001.
- **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 (56. Auflage mit Stand 01.03.2005).