

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

14.10.2025

G u t a c h t e n

über die Verkehrswerte

der Grundstücke

40593 Düsseldorf-Benrath, Marschnerstraße 12
und Flurstück 523 sowie Anteile an Flurstück 526

Geschäfts-Nr. 84 K 12/25

[Einfamilienhaus (Reihenhaus), Garage]

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

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

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

Internetversion

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite 3
2.0 Grundbuchangaben	Seite 4
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.0 Objektbeschreibung	Seite 8
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 12
6.0 Kaufpreise	Seite 14
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 14
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 17
9.0 Ermittlung des Sachwertes	Seite 21
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 25
11.0 Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 1	Seite 27

Anlagen

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

1.0 Allgemeine Angaben:

Beschluss vom 9. Juli und Schreiben vom 2. September 2025:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 9. Juli und Schreiben vom 2. September 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Grundstücks zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025.

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

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienten:

- Einsicht in die Bauakten am 31.07.2025 einschl. Kopien der Bauzeichnungen vom 12.09.1956,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 04.08.2025,
- Grundbuchabschrift vom 06.06.2025,
- Einsicht in das Grundbuch am 15.07.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 01. und 24.09.2025 in Gegenwart eines Miteigentümers vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Das Wohnhaus konnte im Inneren nicht besichtigt werden, da es verschlossen war.

Das Gutachten wird in 2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 27 Seiten sowie 10 Seiten Anlagen inkl. 5 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertenden Grundstücke sind eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,
Grundbuch von Benrath, Blatt 6628,

lfd. Nr. 1, Flur 25, Flurstück 382 mit 262 m² Größe,
lfd. Nr. 2, Flur 25, Flurstück 523 mit 28 m² Größe,
lfd. Nr. 3/ zu 2, 2/20 Miteigentumsanteile an Flur 25, Flurstück 526 mit 361 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – in Erbenge-
 meinschaft.

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 (lastend auf dem Flurstück 382): Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – zum Zwecke der Erhaltung der Gebäulichkeiten, Menschen als Wohnungen zu dienen, des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke: a) bauliche Veränderungen sowie Neubauten, An- und Umbauten nur mit Zustimmung der – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – vornehmen darf, b) auf den Grundstücken keine Gast- oder Schankwirtschaft, keine Gewerbe und auch keine Viehhaltung bestreiten darf, c) die angelegte Hecke um den Mülltonnenstandplatz dauernd zu erhalten und zu unterhalten hat. Mit Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. September 1957 eingetragen am 24. September 1958 in Blatt 3178 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 29. Juli 1977.

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 84 K 12/25). Eingebracht am 05.06.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf werden für die Bewertungsobjekte unbelastete Verkehrswerte ermittelt. Das Recht in Abt. II Nr. 1 wird separat bewertet. Das Recht in Abt. II Nr. 3 wird als wertneutral angesehen und bleibt in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

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

Auf den Bewertungsgrundstücken sind entsprechend Internetabfrage vom 24.09.2025 keine Baulast eingetragen.

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 11.07.2025, „*keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)*“.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Die Bewertungsgrundstücke liegen in einem voll erschlossenen reinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Benrath.

Der Stadtteil Benrath befindet sich im Stadtbezirk 9 und liegt rd. 10 km südöstlich des Innenstadtbereiches.

Die Nähe des Rheines mit den angrenzenden Flußauen, der Schloßpark sowie die gewachsene Strukturen haben den Stadtteil zu einem gefragten Viertel werden lassen. Südöstlich und westlich des Schloßparkes befinden sich einige der attraktivsten Wohngebiete von Düsseldorf.

Im städtisch bebauten Norden findet man überwiegend Miet- und Eigentumsanlagen. Im Osten liegt ein größeres Gewerbe- und Industriegebiet, das jedoch durch die höhergelegte Schnellstraße abgegrenzt ist.

Mittelpunkt des Stadtteiles ist das Barocke Schloß mit angrenzenden ausgedehnter Parkanlage. Benrath hat sich bis heute ein gewisses Maß an Eigenständigkeit bewahrt. Die Nahversorgung erfolgt durch ortsansässige Geschäfte im, als Fußgängerzone ausgebauten Bereich Hauptstraße - Marktplatz.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Schnellstraße Münchener-/ Frankfurter Straße und die Benrather Schloßallee.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über Straßen- und S-Bahnen und verschiedene Buslinien.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 2geschossiger geschlossener Bauweise voll bebaut.

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

Entsprechend B-Plan Text WR₁₃, Stadtbezirk 9 ist das Gebiet als WR-Gebiet, geschlossene Bauweise, 2geschossig, GRZ = 0,4, 12 m Bebauungstiefe ausgewiesen.

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

Die Marschnerstraße ist im Bewertungsbereich rd. 5,50 m breit.

Bus-, Stadt- und S-Bahnverbindungen sind in unmittelbarer bzw. angemessener Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „Benrath“ beträgt rd. 1 km.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in angemessener Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Östlich unmittelbar angrenzend befindet sich eine Sportgelände. Weiterhin verlaufen hier die Bundesstraße B228 und Eisenbahntrassen. Es ist zeitweise mit Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Die Höhenlagen der Grundstücke zu den Straßen und Nachbargrenzen sind normal.

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

Für die Bewertungsgrundstücke wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, handelt es sich bei den nachbarlichen Gemeinsamkeiten des Wohnhauses um beidseitige gemeinsame Brandgiebel.

Das zu bewertende Hausgrundstück – Flurstück 382 – hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 5,00 m Frontlänge und rd. 52,00 m Tiefe und ist mit einem voll unterkellerten 2geschossigen Wohnhaus bebaut. Das Flurstück 523 hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 3,10 m x 9,00 m Größe und ist mit einer nicht unterkellerten 1geschossigen Garage bebaut. Das Flurstück 526 ist unbebaut und dient derzeit als Garagenvorplatzfläche.

Die Grundstücke sind im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 24.09.2025 nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) -Erweiterung und Verbesserung von Straßen- bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Benrath gelegenes voll unterkellertes 2geschossiges Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus mit rd. 84 m² Wohnfläche und eine separate Garage mit Anteilen am Garagenvorplatz mit folgender Aufteilung entsprechend vorliegenden Bauzeichnungen:

KG: Haustechnische und Vorratsräume.
EG: 1 Zimmer, Küche, Windfang, Flur, WC.
1.OG: 2 Zimmer, Flur, Bad.
DG: 1 Zimmer, Flur.

Die Terrassenanlage wird bei der Wohnflächenangabe nicht erfasst, hier aufgrund der problematischen Abgrenzung der anrechenbaren Fläche sowie dem Umstand, dass Terrassenanlage üblicherweise Bestandteile bei Einfamilienhäusern sind.

Es wird eine formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baujahr: Gebrauchsabnahme 16.09.1957.

Aufgrund des Baualters (68 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren für das Wohnhaus und eine Restnutzungsdauer von 15 Jahre für die Garage bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der ImmoWertV veröffentlichte „*Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen*“ (das Modell kann bei der Bewertung von Verwaltung-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier nicht modernisiert (0 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

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

Da das Wohnhaus im Inneren nicht besichtigt werden konnte, werden in der folgenden Baubeschreibung nur die Bereiche erfasst, die aus der vorhandenen Aktenlage sowie des besichtigten Bereiches darstellbar sind.

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungswände:	30 cm – 24 cm Mauerwerk.
Innenwände:	25 cm Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Massivdecke.
Geschoßdecke:	Massivdecke.
Fassaden:	Zementputz.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.
Treppe:	K. A.
Garage:	Massive Bauweise mit Flachdach und Stahlschwingtoranlage.

Technische Anlagen:

Heizung:	Nach Angabe ölgefeuerte Zentralheizung.
Versorgungsltg.:	Strom, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	K. A.
Sonstige Anlagen:	K. A.

Innenausbau:

Fenster:	Alufenster mit Isolierverglasung, teilw. Holzfenster, teilw. Rollläden.
Türen:	K. A.
Fußboden:	K. A.
Heizung:	Über Zentralheizung.
Warmwasser:	K. A.
Wandflächen:	K. A.
Elt.-Install.:	K. A.
Sani.-Install.:	K. A.

Außenanlagen:

Zuwegung Unterbau mit Betonsteinplatten. Einfriedigung. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung. Vereinzelt Großbäume.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an Einfamilienhäuser.

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

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

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

Besondere sichtbare Baumängel und Bauschäden wurden optisch nicht festgestellt. Der Asphaltüberbelag der Garagenvorplatzfläche – Flurstück 526 – ist teilw. schadhaft. Die Garage weist teilw. Feuchtigkeitsschäden auf. Der besichtigte Bereich des Wohnhauses sowie der Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten und vernachlässigten Zustand. Vorgenannte Baumängel und Bauschäden werden in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Bewertungsobjekte bewohnt bzw. genutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen ungepflegten und modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Das Gebäude entspricht einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

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

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

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

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

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt und wird für Immobilien angewandt, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht; die Renditeüberlegungen also eine untergeordnete Rolle spielen.

Es werden die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt und mit dem Bodenwert zum Sachwert zusammengefasst.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen werden mittels Normalherstellungskosten ermittelt. Im nächsten Schritt ist die Alterswertminderung zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung berechnet sich nach dem Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer, wobei das Baujahr, der bauliche Zustand, Mängel und Schäden, Modernisierungsmaßnahmen und die Konzeption angemessen zu berücksichtigen sind.

Bei der **Wahl des Wertermittlungsverfahrens** sind nach § 6 ImmoWertV die Art des Bewertungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Art des Bewertungsobjektes und der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lässt sich eine generelle, nicht abschließende Unterteilung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens aufstellen:

Vergleichswertverfahren: Bodenwertanteile,
 unbebaute Grundstücke,
 Eigentumswohnungen,

Ertragswertverfahren: Mietwohnhäuser,
 gemischt genutzte Grundstücke,
 gewerblich-industriell genutzte Grundstücke,

Sachwertverfahren: Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstückes/Bewertungsobjektes. Auf subjektive Nutzungsabsichten kommt es nicht an. Weiterhin sind zur Verfügung stehende Daten sowie sonstige Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit separater Garage und Anteilen an einer Garagenvorplatzfläche.

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

6.0 Kaufpreise:

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

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

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

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

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 1.350,- EUR/m², reines Wohngebiet, Ein-/ Zweifamilienhäuser, 2geschossig, 50 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2025, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

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

Hinsichtlich der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz und dem Erschließungszustand sind die Bewertungsgrundstücke mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar.

Die Lagequalität wird durch die Beeinflussungen des angrenzenden Sportplatzes, der östlich verlaufenden Bundesstraße B 228 und der Eisenbahntrassen negativ beeinflusst. Vorgenannte Beeinträchtigung wird mit einem Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Demnach: $1.350,00 \text{ EUR/m}^2 - 10 \% = 1.215,00 \text{ EUR/m}^2$.

Das Flurstück 382 ist mit einem 2geschossigen Reihenmittelhaus bebaut. Entsprechend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wird ein Zuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt. Die geringe Grundstücksbreite (5,00 m) in Verbindung mit der großen Grundstückstiefe (rd. 52,00 m) sowie der kleinteiligen Konzeption im Bewertungsbereich wird sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 20 % berücksichtigt.

Demnach: $1.215,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1,05 \times 0,80 = 1.020,60 \text{ EUR/m}^2$.

Das Flurstück 523 ist mit einer 1geschossigen Reihengarage bebaut. Das Flurstück 526 wird derzeit als Garagenvorplatzfläche genutzt.

Für vergleichende Garagengrundstücke und Verkehrsflächen werden aufgrund der geringeren Wertigkeit rd. 30 % bzw. 5 % des Bodenwertes der Wohnbauflächen in Ansatz gebracht.

Demnach: $1.020,60 \text{ EUR/m}^2 \times 30 \% = 306,18 \text{ EUR/m}^2$
bzw. $1.020,60 \text{ EUR/m}^2 \times 5 \% = 51,03 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 1.000,- EUR/m² für das Hausgrundstück und ein angemessener mittlerer Bodenwert von 300,- EUR/m² für das Garagengrundstück sowie ein angemessener mittlerer Bodenwert von 50,- EUR/m² für das Garagenvorplatzgrundstück für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 **Bodenwert:**

Flurstück 382:

262 m ² Grundstücksfläche	x 1.000,00 EUR/m ² =	262.000,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>262.000,00 EUR</u>

Flurstück 523:

28 m ² Grundstücksfläche	x 300,00 EUR/m ² =	8.400,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>8.400,00 EUR</u>

Flurstück 526:

361 m ² Grundstücksfläche	x 50,00 EUR/m ² =	18.050,00 EUR
hiervon 2/20 Miteigentumsanteile		1.805,00 EUR
Bodenwert rd.:		<u>1.800,00 EUR</u>

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Hausgrundstück handelt es sich um ein 2geschossiges Einfamilienhaus als Reihennittelhaus. Das Garagengrundstück ist mit einer Garage bebaut. Für das Garagenvorplatzgrundstück wird aufgrund der Nutzung auf eine Ertragswertberechnung verzichtet.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden das Wohnhaus und die Garage durch einen Miteigentümer bewohnt bzw. genutzt. Angaben über Mietzahlungen liegen nicht vor.

In der folgenden Ertragswertberechnung werden Mietwerte in Ansatz gebracht, die entsprechend der Lage, Größe und Ausstattung der Räume unter Berücksichtigung des Düsseldorfer Mietspiegels als orts- und marktüblich erzielbar (§ 27 ImmoWertV) anzusehen sind.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) werden pauschal berechnet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 ist für für Reihenhäuser Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 %, Baujahr 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,30 %, Baujahr 1975 bis 2004 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,30 %, Baujahr ab 2005 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 % und Neubau (3 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,60 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage und Konzeption wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,30 % berechnet.

Die Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer wird entsprechend den Überlegungen zu „4.1 *Planungskonzeption*“ in Ansatz gebracht.

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden – Kostenpauschale Garage (-1.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung Flurstück 382

rd. 84 m ² Wohnfläche x	10,00 EUR/m ² =	840,00 EUR
	geschätzter Jahresrohertrag	10.080,00 EUR
./ 17 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-1.713,60 EUR</u>
	Jahresreinertrag	8.366,40 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,3% von	334.100,00 EUR	<u>-7.684,30 EUR</u>
		682,10 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,3 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	15 Jahre	
Barwertfaktor:	12,57	
	12,57 x 682,10 EUR =	8.574,00 EUR
Ertragswert rd.:		8.600,00 EUR
+ Bodenwert:		<u>334.100,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		342.700,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>342.700,00 EUR</u></u>

Berechnung Flurstück 523

1 Garage	60,00 EUR/St. =	60,00 EUR
	geschätzter Jahresrohertrag	720,00 EUR
./ 22 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-158,40 EUR</u>
	Jahresreinertrag	561,60 EUR
./ Bodenertragsanteil:	2,3% von 8.400,00 EUR	<u>-193,20 EUR</u>
		368,40 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,3 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	15 Jahre	
Barwertfaktor:	12,57	
	12,57 x 368,40 EUR =	4.630,80 EUR
Ertragswert rd.:		4.600,00 EUR
+ Bodenwert:		<u>8.400,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		13.000,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-1.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>12.000,00 EUR</u></u>

9.0 Ermittlung des Sachwertes:

In der folgenden Ermittlung werden Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) in Ansatz gebracht, die entsprechend vorhandener Ausführungskonzeption, Ausstattung und Zustand als angemessene Mittelwerte anzusehen sind. Das gleiche gilt für die besonders zu veranschlagenden Bauteile und Anlagen. Abgeleitet aus NHK 2010.

Für das Garagenvorplatzgrundstück wird aufgrund der Nutzung auf eine Sachwertberechnung verzichtet.

Entsprechend der Einteilung nach Anlage 4 ImmoWertV Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 sowie der Gebäudeart wird das Bewertungsobjekt als Typ 3.11 beurteilt.

Gebäudetyp 3.11

Reihenmittelhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

(Kostenkennwerte in EUR/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Gebäudestandardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert	575	640	735	885	1105

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausführung sowie der Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser – wird für das Bewertungsobjekt nach sachverständiger Würdigung eine wertrelevante Gebäudekennwertzahl von 2,00 somit 1.205,- EUR/m² (interpoliert und indiziert) ermittelt.

Die Garage wird als Typ 14.1 (Einzelgarage), massive Bauweise und Standardstufe 4 mit Kostenkennwert von 915,- EUR/m² (interpoliert und indiziert) nach Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen – nach sachverständiger Würdigung beurteilt.

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist bei der Alterswertminderung „*in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen*“ (lineare Alterswertminderung). Weiterhin sollen nach § 12 ImmoWertV die vom Gutachterausschuss abgeleiteten erforderlichen Daten herangezogen werden.

Die Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer wird entsprechend den Überlegungen zu „4.1 *Planungskonzeption*“ in Ansatz gebracht.

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden – Kostenpauschale Garage (-1.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung Flurstück 382

rd. 180,00 m² Brutto-Grundfläche Whs. x 1.205,00 EUR/m² = 216.900,00 EUR

./. Lineare Alterswertminderung 68 Jahre Baualter,
des Zustandes, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
sowie einer Restnutzungsdauer von
15 Jahren = 81,3 %

-176.339,70 EUR

Zeitbauwert: 40.560,30 EUR

Zeitbauwert rd.: 40.600,00 EUR

Zeitwert der Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen 5.000,00 EUR

45.600,00 EUR

+ Bodenwert: 262.000,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Sachwert: 307.600,00 EUR

marktangepasster Sachwert (entsprechend Grundstücks-
marktbericht) mit aktuellem Sachwertfaktor von 1,25
korrigiert auf 1,00 aufgrund der augenscheinlich nicht
durchgreifenden Modernisierung, der geringen Wohnfläche
und der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt.

307.600,00 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 EUR

unbelasteter Sachwert: 307.600,00 EUR

Berechnung Flurstück 523

rd. 17,00 m ² Brutto-Grundfl. Garage	x	915,00 EUR/m ² =	15.555,00 EUR
./.. Lineare Alterswertminderung 68 Jahre Baualter, des Zustandes, einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren sowie einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren = 75,0 %			
			<u>-11.666,25 EUR</u>
Zeitbauwert:			3.888,75 EUR
Zeitbauwert rd.:			3.900,00 EUR
Zeitwert der Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen			<u>250,00 EUR</u>
			4.150,00 EUR
+ Bodenwert:			<u>8.400,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Sachwert:			12.550,00 EUR
Sachwertfaktoren für Garagengrundstücke sind nicht veröffentlicht. Sachverständig wird unter Berücksichtigung der Konzeption als Reihengarage in einem Garagenblock sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt ein Sachwertfaktor von 1,10 berechnet.			
			<u>13.805,00 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>-1.000,00 EUR</u>
unbelasteter Sachwert:			<u><u>12.805,00 EUR</u></u>

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

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

Wie bereits vorerwähnt, konnte das Wohnhaus im Inneren nicht besichtigt werden. Daher kann in diesem Gutachten auch nicht eindeutig bestätigt werden, dass die getroffenen Annahmen wertmäßig zutreffen. Für die nicht besichtigten Bereiche wird ein mangelfreier baujahrsbedingter Zustand unterstellt.

Aufgrund der Markteinflüsse im Bewertungsbereich orientieren sich Verkehrswerte von Garagen überwiegend an der Ertragsfähigkeit.

Die Anteile an dem Garagenvorplatzgrundstück werden aufgrund des unbebauten Zustandes und Nutzung aus der Bodenwertermittlung abgeleitet.

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungen und Feststellungen sowie den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs schätze ich daher die unbelasteten Verkehrswerte der Grundstücke

40593 Düsseldorf, Marschnerstraße 12

zum Stichtag 24.09.2025 wie folgt:

1. Flurstück 382 auf:

305.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertfünftausend Euro)

2. Flurstück 523 auf:

12.000,00 EUR

(in Worten: Zwölftausend Euro)

3. Flurstück 526 – hier 2/20 Miteigentumsanteile – auf:

1.800,00 EUR

(in Worten: Eintausendachthundert Euro)

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

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

Düsseldorf, 14.10.2025

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

11.0 Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 1:

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 1 (lastend auf dem Flurstück 382) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke: a) bauliche Veränderungen sowie Neubauten, An- und Umbauten nur mit Zustimmung der – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – vornehmen darf, b) auf den Grundstücken keine Gast- oder Schankwirtschaft, keine Gewerbe und auch keine Viehhaltung bestreiten darf, c) die angelegte Hecke um den Mülltonnenstandplatz dauernd zu erhalten und zu unterhalten hat eingetragen worden.

Das Hausgrundstück (Flurstück 382) ist wertmäßig von der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, der Bebauung, der Bewilligung, dem derzeitigen Kenntnisstand, einem Lösungsinteresse sowie unter sachverständiger Einschätzung wird der belastungswert auf 50,00 EUR geschätzt.

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 1:

50,00 EUR

40593 Düsseldorf,
Marschnerstraße 12

Fotodokumentation zu Besichtigungsterminen am 01. und
24.09.2023



Berechnung der Brutto-Grundfläche nach vorl. Zeichnungen und Örtlichkeit Din 277-2005

Ebene	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]	Höhe in [m]
<u>1. Wohnhaus</u>				
KG	5,00	8,99	44,95	2,20
EG	5,00	8,99	44,95	2,75
1.OG	5,00	8,99	44,95	2,75
DG	5,00	8,99	44,95	3,70
			179,80	

Für die Garage liegen keine Bauzeichnungen vor. Maße wurden aus der Flurkarte abgegriffen.

2. Garage

EG	3,10	5,50	17,05
----	------	------	--------------

Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]	
<u>EG</u>				
Zimmer	4,76	3,77	17,95	
	+2,195	1,62	3,56	21,51
Küche	2,51	2,885		7,24
Windfang	1,135	1,20		1,36
Flur	2,135	3,065	6,54	
	+0,315	1,125	0,35	
	-0,85	3,30	-2,81	4,08
WC	0,885	1,20	1,06	
			35,25	34,19 (./ 3 %)

1.OG

Zimmer	4,76	3,895		18,54		
Zimmer	2,51	4,38	10,99			
	-0,315	1,495	-0,47	10,52		
Flur	2,135	2,755	5,88			
	+0,315	1,125	0,35			
	-0,85	3,30	-2,81	3,42		
Bad	2,135	1,51		3,22		
				35,70	34,63	(./ 3 %)

DG

Zimmer	4,76	4,03	19,18			
	-2,25	1,24	-2,79			
	-0,255	0,44	-0,11			
	-3,76	0,15	-0,56			
	-3,76	1,05/2	-1,97	13,75		
Flur	1,065	1,38		1,47		
				15,22	14,76	(./ 3 %)



Stadt Düsseldorf Katasteramt

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 382
Flur: 26
Gemarkung: Benrath
Marschnerstraße 12, Düsseldorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 04.08.2025

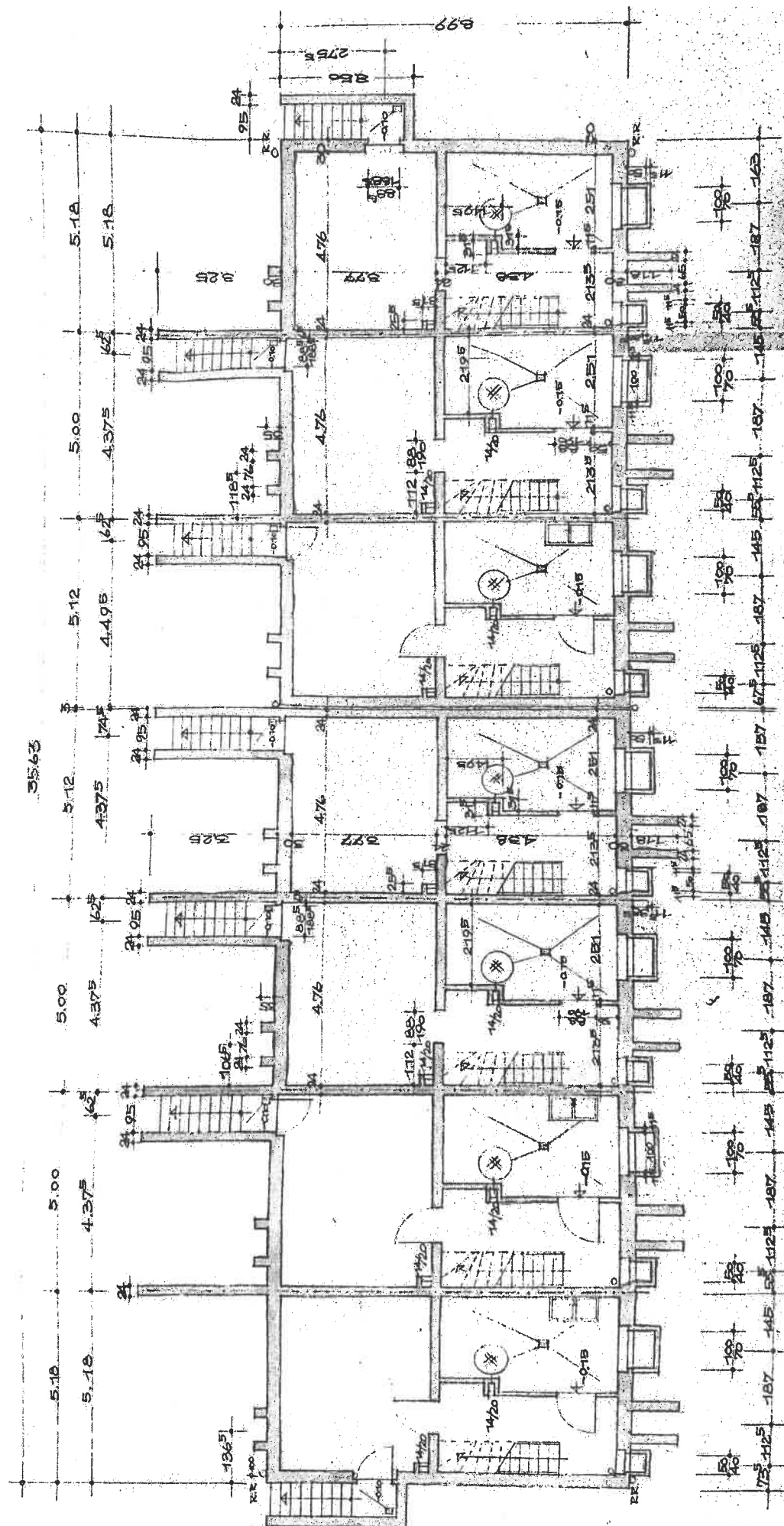


Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

X



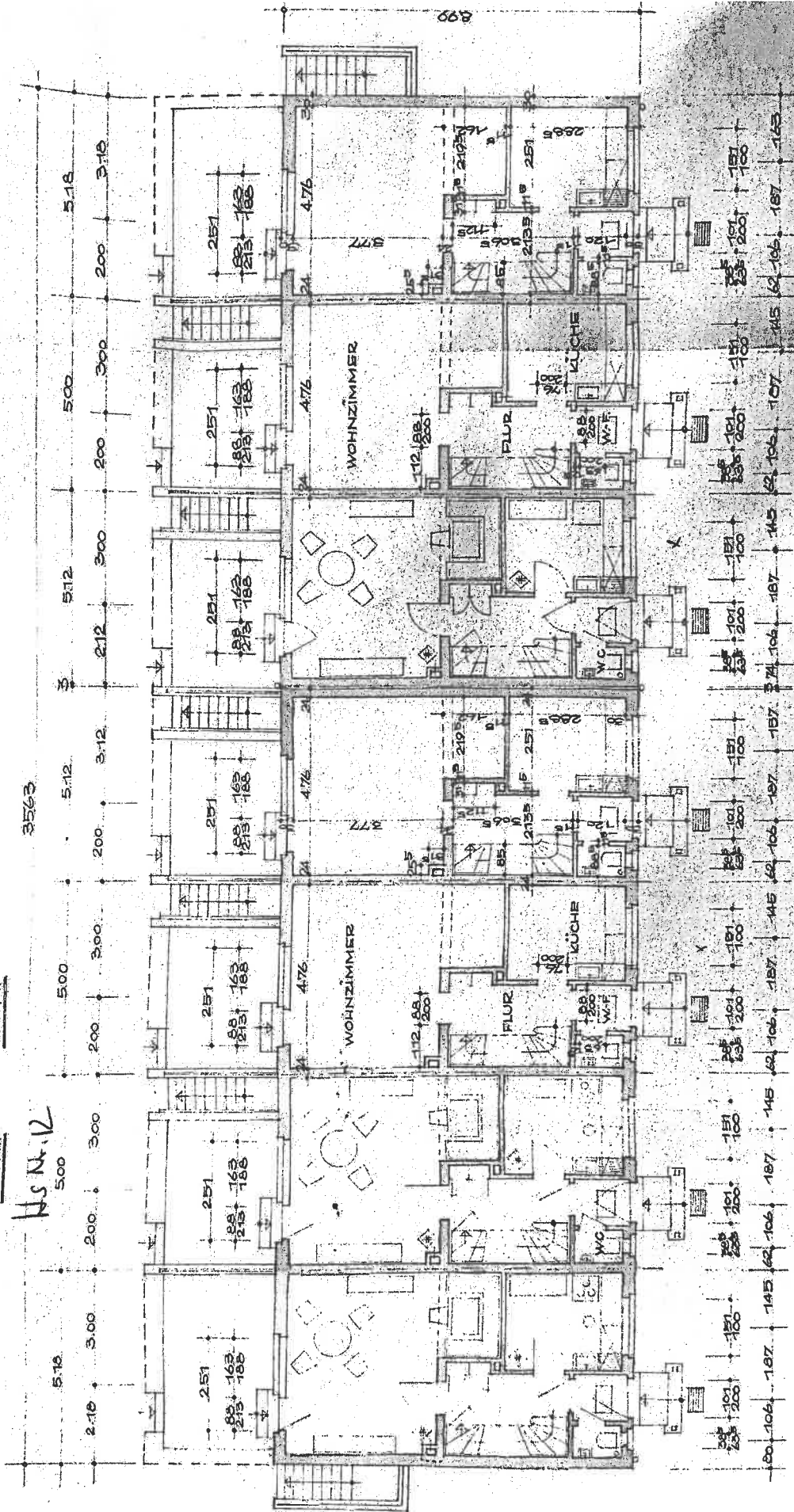
✕

WOHNFLÄCHEN - ENDTYP LINKS - MITELTYP + ENDTYP RECHTS (DIN 283)

ERDGESCHOSS:	20,78 m ²
WOHNZIMMER	7,02 "
KÜCHE	3,29 "
WINDFANG	1,32 "
W.C. (EYTL)	1,03 "
OBERGESCHOSS:	17,88 "
SCHLAFZIMMER	10,20 "
KINDERZIMMER	3,12 "
BAD	2,95 "
FLUR	
DACHGESCHOSS:	13,43 "
KINDERZIMMER	1,47 "
FLUR	82,40 m ²

hs N. 12

3563

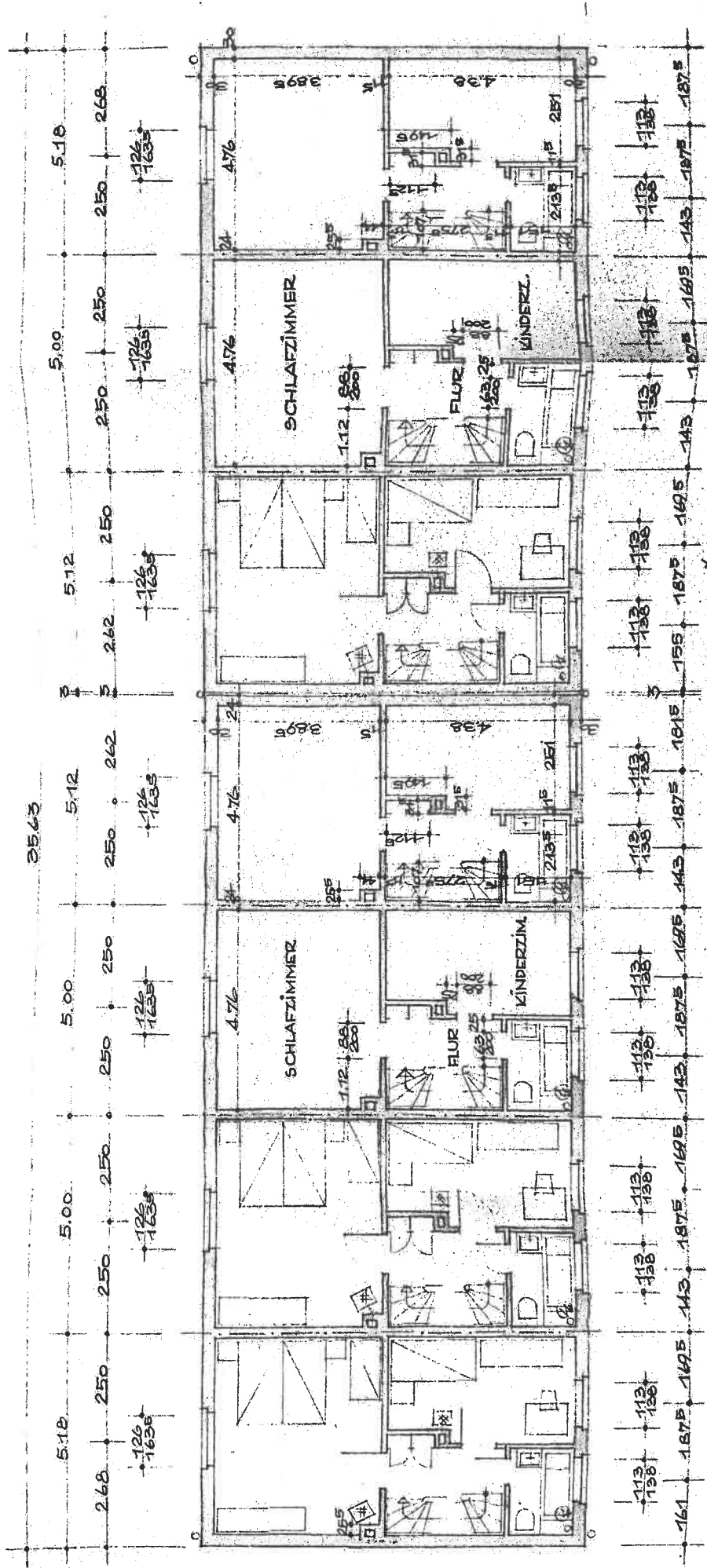


BRÜSTUNGSHÖHE D. FENSTER 285/285 = 1,28m

FUGENMATEN-RAHMEN 405x705cm IN D. WINDFÄNGEN

ERDGESCHOSS

Nr. 12



OBERGESCHOSS.

BLATT NR. 36/85
BLATTGR. 36/85
MASSSTAB 1:100

BAUVORHABEN
DÜSSELDORF
PLOTOW-MARSCHNERSTRASSE
HEIMSTÄTTENTYP K2/53

BLOCK 5/6/7

GARTENANSICHT
UND SCHNITT

Gepüft

Düsseldorf, den 12. 9. 1956

Bauaufsichtsamt

Lg. -

Reichle
Techn. Stadtingenieur

BAUHERZ
CACFAH
ZN. ESSEN

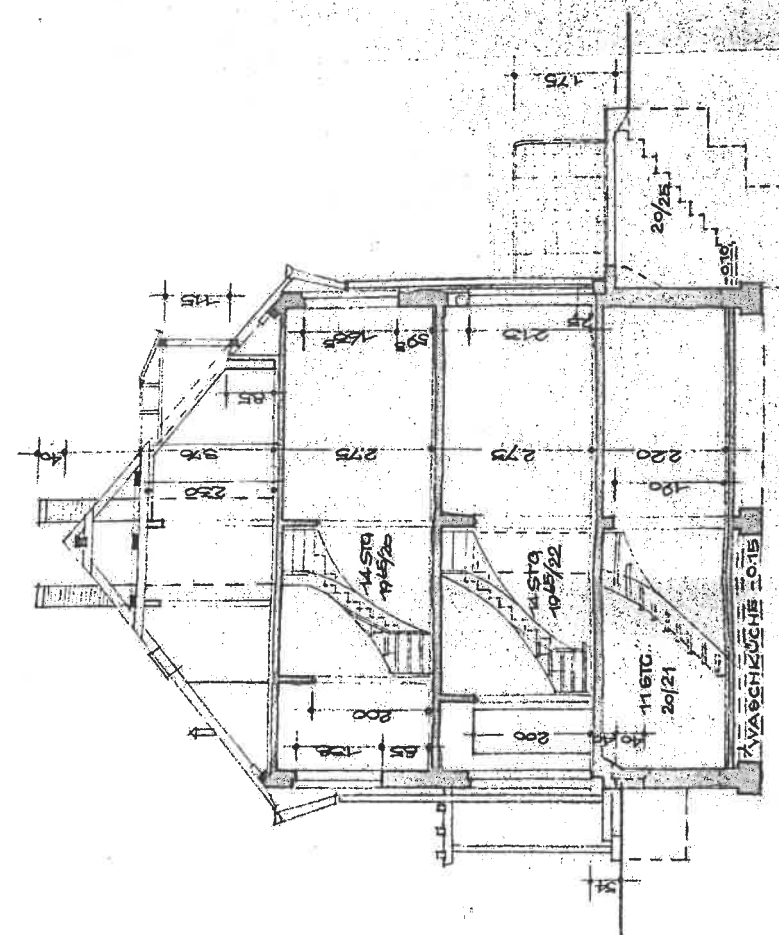
Perold

ENTWURF
CACFAH

ZN. ESSEN
ESSEN, DEN 3. 5. 1956

Perold

BEARB. LG.
ÄNDERUNG:



SCHNITT