

DIPL.-ING. KIRCHNER

Architekt · öbv Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren
(im Sinne des § 194 BauGB)
der

Eigentumswohnung Nr. 3 im DG + SP
Pigageallee 7 in 40597 Düsseldorf-Benrath



Der Verkehrswert des Sondereigentums
wurde zum Wertermittlungstichtag 08.04.2026
ermittelt mit rund

620.000 €

Datum: 30.04.2026/ck

AZ: 81 K 55/25
Objekt: Eigentumswohnung (1 bis 4 Zi.)

„Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass sie lediglich die wesentlichen Anlagen enthält. Sie können das Originalgutachten inkl. der hier fehlenden Anlagen (Übersichtsplan, RW-Karte, Grundkarte, Katasterplan, Wohnungsbindung, evtl. Baulasten und tlw. Fotos) auf der zuständigen Serviceeinheit des Amtsgerichtes von Montag bis Freitag in der Zeit von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 13.30 Uhr bis 14.30 Uhr einsehen.“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	2
1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	
1.2 Auftragsdaten.....	
1.3 Grundbuch.....	
1.4 Bewertungsgrundlagen.....	
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Gebäudebeschreibung.....	9
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten.....	16
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....	
4.6 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	20
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	22
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung.....	23
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung.....	25
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert.....	28
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	30
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Karten und Objektpläne	Nr. 1 - 10
11.2 Objektfotos.....	Nr. 11 - 17

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 81 K 55/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb des Dreifamilien-Wohnhauses Pigageallee 7 in 40597 Düsseldorf-Benrath der 297/1.000stel Miteigentumsanteil (das sind 29,7 %), verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Dachgeschoss und Spitzboden nebst Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
Vorbemerkung	Das Bewertungsobjekt sollte bereits in 2024 im Rahmen einer Zwangsversteigerung bewertet werden. Das Verfahren wurde jedoch seinerzeit eingestellt und aktuell in 2026 wieder aufgenommen. Dem aktuellen Gutachten werden daher bereits in 2024 gewonnene Rechercheerkenntnisse zugrunde gelegt, soweit diese weiterhin anwendbar und aktuell sind.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 24.02.2026.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 08.04.2026, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse). Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).

Auftragsrahmen

Auftragsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt. Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Hierzu sind gegebenenfalls Sonderfachleute einzuschalten, aus deren eigenständigen Untersuchungen dann wertbeeinflussende Erkenntnisse gesondert zu berücksichtigen sind.

1.3 Grundbuch**Grundbuchdaten**

Gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 11.02.2026.

Deckblatt

Amtsgericht: Düsseldorf

Grundbuch von: Urdenbach

Blatt: 9026

Bestandsverzeichnis

laufende Nr.: 1

Gemarkung: Urdenbach

Flur: 3

Flurstück: 374

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

Lage: Pigageallee 7

Grundstücksgröße: **948 m²**

Sondernutzungsrechte

Entsprechend Grundakte besteht zugunsten des Bewertungsobjektes ein Sondernutzungsrecht an einem offenen oberirdischen Pkw-Abstellplatz, im Lageplan Anlage 10 mit ST 1 bezeichnet, sowie an dem Gartenteil, im Lageplan Anlage 10 mit G 3 bezeichnet.

Den Wert des Sondernutzungsrechtes an dem offenen Pkw-Außenstellplatz berücksichtige ich bei der Wertermittlung mit einer nutzungs- und ertragsorientierten pauschalen Zulage in Höhe von **3.500 €**

Das Sondernutzungsrecht an dem mit Wildwuchs bewachsenen Gartenteil G 3 berücksichtige ich bei der Wertermittlung angesichts des vorgefundenen deutlichen Pflegebedarfs mit einer nutzungs- und ertragsorientierten pauschalen Zulage in Höhe von **4.500 €**. Die erforderlichen Instandsetzungs- und Pflegekosten wurden hierbei entsprechend wertmindernd berücksichtigt (siehe Ziff. 3.2.2).

Eigentümer gemäß Abteilung I

Unter lfd. Nr. 2 des Blattes ist Frau geb., als Eigentümerin eingetragen.

Eintragungen in Abteilung II

Sie enthält unter lfd. Nr. 3 den grundsätzlich verkehrswertneutralen Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung zu Abteilung III

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III verzeichnet sind, wurden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

1.4 Bewertungsgrundlagen

Ortsbesichtigung

Eine Besichtigung des Bewertungsobjektes nahm ich am 08.04.2026 mit dem anwesenden Nutzer, Herrn, vor.

Vertragliche Bindungen

Die zu bewertende Einheit wird gemäß Angabe des Anwaltes der Eigentümerin seit Jahren durch Herrn unentgeltlich genutzt. Im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens sei Herrn die Eigentumsübertragung der Bewertungseinheit zugesprochen worden, diese jedoch bisher nicht vollzogen. Die Eigentümerin und Herr einigten sich gemäß Angabe, Herrn die Nutzung der Einheit gegen Zahlung der Lasten (insbesondere Grundsteuer und Wohngelder) ansonsten unentgeltlich zu überlassen. Da diese Zahlungen jedoch bisher nicht geleistet worden seien, werde von Seiten der WEG-Verwaltung nun die Zwangsversteigerung betrieben.

Mietvertragliche Bindungen bestehen demnach keine.

Wohnungsbindung	Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 15.04.2024 steht das Objekt nicht unter Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).
Planunterlagen und Fotos	Zur Bewertung wurden neben dem Katasterplan Anlage 4 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 6 bis 10 sowie die Fotos Anlage 11 bis 17 herangezogen.

2. Grundstücksbeschreibung · (vgl. Anlage 1 bis 4)

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl	Düsseldorf, in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr und des zentralen europäischen Wirtschaftsraums gelegen, bildet als Landeshauptstadt das politische Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist mit knapp 658.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt. Hierzu gehören Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht, ein bedeutendes Handels- und Bankenzentrum, die Messe sowie der Flughafen Düsseldorf International.
Städtebauliche Impulse	Zahlreiche in der Durchführung begriffene, bzw. zum Teil zwischenzeitlich abgeschlossene Umstrukturierungsmaßnahmen in der City und in den citynahen Bereichen, wie etwa der Bau des Kö-Bogens I und II, der Wehrhahn-Linie, des Le Quartier Central u.v.a., die den urbanen und dabei zugleich überschaubaren Charakter Düsseldorfs mit großstädtischem Flair weiter unterstreichen, trugen in den letzten Jahren zu einem tendenziell weiteren Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei. Aufgrund der gegenwärtigen Zins- und Immobilienmarktentwicklung ist diese positive Tendenz aktuell jedoch nicht mehr in diesem Umfang zu verzeichnen.

Lage im Stadtgebiet

Der Stadtteil Benrath befindet sich in südöstlicher Randlage. Er besitzt gesuchte Lagen, etwa am Rhein und dem an das bekannte barocke Schloss Benrath mit seiner großzügigen Parkanlage anschließenden, sogenannten Musikantenviertel, aber auch weniger attraktive im östlich der S-Bahn liegenden, teilweise durch Gewerbebebauung geprägten Bereich.

Der ehemalige Stadtkern der bis in die 1920er Jahre selbständigen Gemeinde weist eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen auf.

Die Pigageallee führt, benachbart zum Schlosspark Benrath, in Verlängerung des Benrather Schloßufers, als innerörtliche verkehrsberuhigte Anliegererschließung in nördlicher Richtung bis zum Benrather Schlossallee; das Bewertungsobjekt rückwärtig unmittelbar an den Benrather Schloßpark angrenzend.

Infrastruktur

Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt; sie ist im Bereich des Bewertungsobjekts insgesamt als befriedigend einzustufen.

Befriedigende Anbindung an die Innenstadt über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 59 über Hauptverkehrsstraßen erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch eine Straßenbahnlinie in der Benrather Schlossallee, diverse Buslinien mit Haltestellen in der näheren Umgebung sowie den S-Bahnhof Benrath.

Befriedigende Einkaufsanbindung; das Subzentrum am Benrather Markt in fußläufiger Entfernung.

An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich der Schlosspark Benrath sowie das Rheinufer in unmittelbarer Nachbarschaft an.

Unmittelbare Nachbarschaft

Überwiegend ein- bis maximal zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise hinter Vorgärten.

Lagequalität

Sehr gute und gesuchte Wohnlage unweit des Rheins sowie unmittelbar angrenzend an den Schlosspark.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Wohnbauflächen sind solche Flächen, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen.
Planungsrecht	Laut B-Plan Nr. 6069/007 vom 06.04.1968 ist reine zweigeschossige Wohnbebauung (WR) bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 zulässig; Baugrenzen sind festgesetzt; als weitere planungsrechtliche Festsetzung liegt die Baulinie 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.
Entwicklungszustand	Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Baulasten	Die Einsicht in das digitale Baulastenverzeichnis der Stadt Düsseldorf ergab, dass für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorliegen.
Erschließung	Erschlossenes Bauland mit ca. 14,0 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn; beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt, beidseits Längsparkplätze am Straßenrand; die Straße mit älterem alleeartigen Baumbestand, im Zone 30-Verkehr verkehrsberuhigt geführt. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine anteiligen Erschließungskosten im Sinne des § 127 ff. BauGB bzw. Kanalanschlussgebühren entsprechend § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) mehr zu entrichten sind. Für den Ersatz des Aufwandes für eventuelle Erneuerungs-, Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen von öffentlichen Erschließungsanlagen kann die Stadt jedoch generell Ausbaubeiträge gemäß § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) erheben.

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie	Straßenfront ca. 21,50 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 44,0 m; rechteckiger Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.
---------------------------	--

Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine über das lageübliche Maß hinausgehenden störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Bodenverhältnisse	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere im Hinblick auf Altlasten, wurden nicht angestellt, da kein entsprechender Verdacht vorliegt.
Naturschutzrechtliche Auflagen	Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei Grundstücken, welche im Innenbereich nach BauGB zu bebauen sind, keine Auflagen zu beachten, welche nicht im B-Plan festgesetzt wurden. Aufgrund fehlender Satzung findet hier auch der § 135c BauGB keine Anwendung.
Bodenordnung	Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Grenzregelung oder Flurbereinigung) einbezogen.

2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung

Außenanlagen	Der Vorgarten mit Bodendeckern und Büschen bewachsen; die Umfriedung zur Straße in Stahlzaunanlage auf verputztem Mauerwerkssockel mit Pfeilern; die seitliche Zufahrt als auch der Hauseingang in Betonpflaster befestigt; die im Sondernutzungsrecht stehenden offenen Pkw-Stellplätze ebenfalls in Betonpflaster befestigt. Die rückwärtige Gartenfläche (siehe Anlage 10) in Sondernutzungsrecht aufgeteilt und erreichbar über einen Kiesweg. Der zur Bewertungseinheit gehörige Teilbereich mit altem Baumbestand und Wildwuchs, ungenutzt und ungepflegt. Die Umfriedung des rückwärtigen Grundstücks zum Benrather Schloßpark und zu den übrigen Sondernutzungsberechtigten über Stahlzaunanlage oder Maschendrahtzaun.
--------------	--

Anschlüsse	Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas, Breitbandkabel und elektrischen Strom.
------------	--

3. Gebäudebeschreibung (vgl. Anlage 6 bis 17)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten	Vollunterkellertes zweigeschossiges Wohngebäude als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Spitzboden, entsprechend Grundakten-einsicht aufgeteilt in 3 Wohneinheiten.
-------------------	---

Bewertungsbaujahr	Die Bauakte sah ich ursprünglich am 29.04.2024 ein. Danach wurden die Aufbauten ursprünglich 1922 errichtet.
-------------------	--

Eine Doppelgarage wurde am 12.10.1961 genehmigt. Eine Ölheizung mit 1.200 Liter Tank wurde am 07.04.1964 genehmigt. Die Umstellung auf Gas wurde am 05.03.1987 genehmigt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde hier am 22.01.2003 ausgestellt.

Auf Grundlage des zum Wertermittlungstichtag vorliegenden Bau- und Unterhaltungszustands sowie den daraus abgeleiteten, im Umfang „kleiner bis mittlerer Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ durchgeführter Maßnahmen messe ich den vorhandenen Aufbauten zum Stichtag eine auf Basis der Sachwertrichtlinie Anlage 4 AGVGA NRW abgeleitete modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren zu (siehe Ziffer 4.5).

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungserwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 52 Jahren und somit zum Wertermittlungstichtag als **fiktives Bewertungsbaujahr 1974**.

Baurechtlicher Zustand	Der als Wohnfläche ausgebauter Spitzbodenbereich (bisher lediglich teilausgebaut) ist baurechtlich <u>nicht</u> zur Nutzung als Wohnfläche und zum dauernden Aufenthalt genehmigt.
------------------------	--

Für die im Spitzboden teilweise bereits ausgebaute Fläche (rd. 23,5 m²) ist für die Genehmigung als Wohnfläche eine nachträgliche baurechtliche Genehmigung (Nutzungsänderung) erforderlich.

Für die mit der Genehmigung verbundenen Unwägbarkeiten und Kosten, welche insbesondere behördliche Gebühren sowie Aufwendungen für erforderliche Bauvorlagen und Nachweise (u.a. Architektenleistungen, brandschutztechnische und statische Nachweise, etc.) umfassen, wird unter Berücksichtigung der Objektgröße, des teilweise vorhandenen Ausbauzustands, der bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit sowie erwartbaren Auflagen eine pauschale Rückstellung in Höhe von **ca. 10.000 €** als angemessen angesetzt. Bauliche Anpassungs- oder materielle Herstellungskosten zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit sind hier nicht Bestandteil dieser Rückstellung und werden unter Ziff. 3.3 gesondert berücksichtigt.

Hinweis: Nach heutigem Kenntnisstand kann lediglich in Aussicht gestellt werden, dass im Rahmen eines Bauantrages (Nutzungsänderung) einer Wohnnutzung zugestimmt wird, letztendliche Rechtssicherheit kann hier jedoch nur durch ein entsprechendes Antragsverfahren erlangt werden.

Die sonstige formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Bauakteneinsicht am 24.04.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Energieausweis

Es liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Bewertungsbaujahr 1974 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.

3.2.1 Gemeinschaftseigentum

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Fassade

Fassadenflächen insgesamt in Edelputz gestrichen, der Sockel farbig abgesetzt; die Fassadenflächen insgesamt ohne zeitgemäße Wärmedämmung.

Dach

Walmdach mit Pfanneneindeckung, Zinkrinnen und Zinkfallrohre, die Dachgauben sowie der Kaminkopf in Zinkblech verkleidet.

Fenster

Sämtlich in Kunststoff mit Isolierverglasung, im Bad ein Dachflächenfenster mit gesprungener Scheibe.

Hauseingang

Der seitliche Hauseingang mit Außenstufen in Natursteinbelag nebst seitlichen Edelstahlhandläufen, der Hauseingang zurücksitzend als Massivholztüre mit Glasausschnitt und satiniertem Glasoberlicht; Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung.

Treppenhaus

Holzkonstruktion mit in Teppich belegten Stufen, gedrechseltes Holzgeländer mit Holzhandlauf, die Wandflächen verputzt und farbig gestaltet.

Wohnungseingangstüre

Profiliertes Holztürblatt in entsprechender Holzzarge mit Edelstahlbeschlägen und Glasausschnitt.

Heizungsanlage

Die Beheizung erfolgt über 3 Gasetagenheizungen im Kellergeschoss, diese mit Brennwerttechnik; Neuinstallation erfolgte gemäß Angabe der WEG-Verwaltung in 2022.

Warmwasserversorgung	Dezentral über Elektrodurchlauferhitzer.
Keller	Erreichbar über eine einfache Holzstiege, Wand- und Deckenflächen geweißt, Kellerdecke in Beton, Bodenbelag in einfachem Estrich. Die Kellerräume sind abgemauert und mit Holzverbretterten Türen abgesperrt.
Gemeinschaftsanlagen	Den Bewohnern steht ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung; hier Waschmaschinenstandplätze auf die einzelnen Wohneinheiten geschaltet. Darüber hinaus ein älterer Waschkübel sowie ein rückwärtiger Ausgang zur Kelleraußentreppe.
Kellerfeuchtigkeit	Der Kellerbereich ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, trocken.
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe; Dachgauben. Sie werden in den Wertansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens bereits angemessen berücksichtigt.

3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 3

Hinweis Grundriss	Entgegen dem Grundrissplan Anlage 7 ist der als Arbeitsraum dargestellte Bereich durch eine Trennwand im Flur und Treppenhaus separat erschlossen und über eine interne Verbindungstreppe mit dem Spitzboden verbunden. Diese Fläche ist somit baulich von der übrigen Dachgeschossfläche getrennt und bildet eine in sich abgeschlossene Einheit, die künftig separat vermietet / genutzt werden könnte. Diese Bereiche sind jedoch bisher lediglich teilausgebaut, hier sind noch Arbeiten hinsichtlich des Innenausbaus, der Sanitär- und Heizungsinstallation sowie der Elektroinstallation erforderlich. Die hier noch erforderlichen Fertigstellungskosten werden nachfolgend wertmindernd berücksichtigt.
Innentüren	Profilierte Massivholztürblätter mit Sprossenteilung und Glasausschnitt sowie Edelstahlbeschlägen in entsprechenden Holzzargen.

Fußböden	Im Flurbereich und in den Wohnräumen Teppichware, Küche in PVC ; Bad mit Fliesenbelag.
Innenansichten	Wandflächen in Raufaser oder Strukturtapete gestrichen; Decke im Bad mit Holzpaneelen verkleidet.
Beheizung	Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen; das Bad mit zusätzlichem Handtuchwärmekörper.
Warmwasserversorgung	Dezentral über Elektrodurchlauferhitzer.
Sanitäre Ausstattung	Badezimmer mit Einbauwanne, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschtisch, türhohe Wandverfliesung mit umlaufendem Fries.
Elektroinstallation	Erneuerte Elektroanlage mit erneuertem Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter; Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung zur Hauseingangstür.
Besondere Bauteile	Straßenseitiger Balkon mit Massivbrüstung, eternitverkleidet, mit Blechauflage, der Balkon mit Flachdachabdichtung und PVC-Auflage. Dieser wird im Sach- und Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.
Besondere Einbauten	Einbauküche, aufgrund des Alters sowie des Abnutzungsgrades ohne besonderen Restwert.
Separater Dachausbau / Spitzboden	Dieser über eine separate Zugangstüre vom Treppenhaus erreichbare Ausbau noch nicht fertiggestellt; die Wände hier zum Ausbau vorbereitet, Dachschrägen in großen Teilen bereits in Gipskarton verkleidet; das Dach insgesamt mit 140 mm Zwischensparrendämmung und Folie belegt; Deckenkonstruktion in Holz; dieser Bereich teilweise mit sichtbaren Holzdielen, Spanplatten und teilweise mit Teppich belegt. Belichtung über erneuerte Dachflächenfenster; im Giebelbereich ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Der Bereich derzeit ohne Heizung und ohne Sanitär- und Elektroinstallation (sämtliche Anschlüsse vorbereitet).

	Der Spitzboden offen ausgebaut bis in die Dachschräge und erreichbar über eine interne Spartreppe in Stahlkonstruktion mit Massivholzstufen, derzeit noch ohne Stahlgeländer; dieser Bereich ebenfalls teilausgebaut mit Fertigparkett; die Dachschrägen ebenfalls in Gipskarton verkleidet, teilweise sichtbare Holzdachkonstruktion; Belichtung über erneuerte Dachflächenfenster, eines der Fenster bodentief mit Austritt.
Wohnungskeller	Der Kellerraum ist abgemauert mit Holzverbretterter Türe; Boden in einfachem Estrich. Der Kellerraum befindet sich an der in Plan Anlage 6 eingezeichneten Stelle.
Sondernutzungsrechte	Wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, besteht zugunsten des Bewertungsobjektes ein Sondernutzungsrecht an dem aus Plan Anlage 10 ersichtlichen, offenen Pkw-Außenstellplatz; dieser in Betonpflaster befestigt; er befindet sich an der in unserer Plananlage eingezeichneten Stelle. Ich berücksichtige dieses Sondernutzungsrecht bei der Wertermittlung mit einer nutzungs- und ertragsorientierten pauschalen Zulage in Höhe von 3.500 € Wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, besteht zugunsten des Bewertungsobjektes zudem ein Sondernutzungsrecht an der aus Plan Anlage 10 ersichtlichen Gartenfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich, welche rd. 106 m² umfasst; der Garten insgesamt ungepflegt und instandsetzungsbedürftig mit Wildwuchs, Sträuchern und älterem Baumbestand; er befindet sich an der in unserer Plananlage eingezeichneten Stelle. Den marktüblichen Ansatz für das Sondernutzungsrecht dieser Größenordnung schätze ich auf rd. 10.000 €. Aufgrund des verwilderten Zustands sind jedoch Wiederherstellungskosten (Garten- und Rodungsarbeiten, Entsorgung etc.) erforderlich, die ich überschlägig auf rund 5.500 € schätze. Unter Berücksichtigung dieses wertmindernden Zustands wird der Wert des Sondernutzungsrechts daher mit einer nutzungs- und ertragsorientierten pauschalen Zulage in Höhe von rd. 4.500 € angesetzt.

3.3 Zustand

Hinweis	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bauschäden und Baumängel wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und für den Sachverständigen offensichtlich erkennbar waren.
Gemeinschaftseigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt instandgehalten und gepflegt. Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt. Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 24.04.2026 sei die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft soweit in Ordnung und sie verfüge über eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 1.600 €; es werden pro Wohneinheit monatlich 80,00 € in die Rücklage eingezahlt, das Hausgeld betrage demnach monatlich insgesamt 240 €; Sonderumlagen seien in nächster Zeit nicht geplant.
Sondereigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die Ausstattungsqualität ist insgesamt als ausreichend zu bezeichnen und mit deutlichen Gebrauchsspuren behaftet. Der Spitzboden sowie der separate Teilbereich des Dachgeschosses befinden sich, wie bereits erwähnt, lediglich in teilausgebautem Zustand; hier sind noch Restarbeiten erforderlich, insbesondere hinsichtlich des Innenausbaus (Wände / Dachschrägen, Böden) sowie der Sanitär- / Heizungs- und Elektroinstallation.
Wertbeeinflussung	Ich schätze die für den erforderlichen Ausbau noch aufzuwendenden Kosten im Sondereigentum auf rd. 650 €/m² oder bei rd. 54 m ² x 650 €/m ² auf insgesamt rd. 35.000 € und bringe diesen Betrag als „Wertminderung für erforderliche Ausbauarbeiten“ in Abzug.

Anmerkungen	Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertminderung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme und Vorplanung geschätzt wurde. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel tatsächlich erforderliche Aufwendungen zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt ist.
Belichtungsverhältnisse	Gut bis befriedigend.
Grundrissliche Lösung	Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende, zentral erschlossene 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Balkon nebst einer separat erschlossenen und separat nutzbaren, noch fertigzustellenden Wohneinheit mit interner Verbindungstreppe zwischen Dachgeschoss und Spitzboden.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 79 m² große 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit einer separat nutzbaren, lediglich teilausgebauten rd. 54 m² umfassenden Einheit im Dachgeschoss und Spitzboden eines Dreifamilienhauses als Doppelhaushälfte nebst Sondernutzungsrecht an einem offenen Pkw-Außenstellplatz sowie an einer Gartenfläche, das Ganze in dem fiktiven Bewertungsbaupjahr 1974 entsprechender, hinsichtlich der separaten Fläche im DG/SP lediglich teilausgebauter Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem rechteckig geschnittenen, unmittelbar an den Benrather Schloßpark angrenzenden Grundstück in sehr guter und gesuchter Wohnlage des in südlicher Düsseldorfer Randlage befindlichen Stadtteils Benrath bei insgesamt befriedigender Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

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

4.1 GRZ (Grundflächenzahl)

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche (inkl. Garage)

- Summe der anrechenbaren Baufläche inkl. Garage 235,63 m ²	oder rund	$\frac{236 \text{ m}^2}{948 \text{ m}^2}$	=	<u>0,3</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück				

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche (DG = 75 %) 572,36 m ²	oder rund	$\frac{572 \text{ m}^2}{948 \text{ m}^2}$	=	<u>0,6</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück				

4.3 Wohnfläche

Sie entnehme ich den Berechnungen zur Abgeschlossenheit nach überschlägiger Prüfung und Abgleich mit den vorliegenden Planunterlagen. Der Balkon wurde hier zu 50 % berücksichtigt. Ich erhalte:

- Wohnung Nr. 3, Dachgeschoss <u>ausgebaut</u>				
Küche	8,89 m ²			
Schlafen	15,65 m ²			
Raum 1	18,68 m ²			
Raum 2	10,57 m ²			
Raum 3	7,26 m ²			
Flur	12,65 m ²			
Bad	<u>4,06 m²</u>	77,76 m ²		
Balkon	anteilig 50 %	<u>1,42 m²</u>		
		79,18 m ² oder rund		79 m²
- Wohnung Nr. 3, Dachgeschoss <u>nicht ausgebaut</u>				
Arbeiten	21,25 m ²			
Flur	7,95 m ²			
Treppe	1,32 m ²			
Spitzboden	<u>23,51 m²</u>	<u>54,03 m²</u> oder rund		<u>54 m²</u>
Wohnfläche insgesamt		133,21 m ² oder rund		<u>133 m²</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,83 schätze. Damit erhalte ich für die

- Wohnung Nr. 3

$$133,21 \text{ m}^2 \text{ (mit Balkon)} \times 1,83 = 243,77 \text{ m}^2 \text{ oder rund } \underline{\underline{244 \text{ m}^2}}$$

4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

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

Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1922 errichtet; die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 22.01.2003 ausgestellt. Die Umstellung auf Gas wurde am 05.03.1987 genehmigt. Hieraus wird als durchschnittliches Baujahr rund 1950 abgeleitet. Hieraus ergibt sich ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag von 76 Jahren oder rund 75 Jahren. Nachfolgend werden die durchgeführten Modernisierungen im Rahmen der AGVGA NRW Punktetabelle sachverständig gewürdigt:

a	Modernisierungselemente	Punkte max.	Ansatz hier
	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,5
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
	Modernisierung von Bädern	2	0,5
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
	Gesamtpunkte	20 Pkt.	<u>6,0</u>

Aus dieser Würdigung wird der Modernisierungsgrad anhand der Punktetabelle ermittelt:

b	Modernisierungsgrad	
	< 1 Punkt	= nicht modernisiert
	4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
	8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
	13 Punkte	= überwiegend modernisiert
	> 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Bei dem Bewertungsobjekt liegt mit der Vergabe von 6,0 Punkten ein „kleiner bis mittlerer Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung“ vor; daraus resultiert folgende modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zum Stichtag:

c	Modifizierte Restnutzungsdauer bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer				
	Modernisierungsgrad				
	< 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	40	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22 Jahre	33 Jahre	44	56
80	12	21	32	44	56

Bei einem Gebäudealter von rd. 75 Jahren und einem „kleinen bis mittleren Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich demnach mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von rund 28 Jahren (22 Jahre + 33 Jahre / 2) bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein modifiziertes Alter von rund 52 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Bewertungsbaujahr von 2026 - 52 oder 1974**.

4.6 lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	1974
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	52 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	28 Jahre
Alterswertminderung	65,0 %

5. Zur Wertermittlung

5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis

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

Der Preis wird demgegenüber durch Angebot und Nachfrage bestimmt und ist damit abhängig von ungewöhnlichen (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönlichen Verhältnissen (unerfahrener Verkäufer - geschäftstüchtiger Käufer bzw. umgekehrt), wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite von +/- 10 % liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Von der TEGoVA, der Vereinigung der Europäischen Bewerterverbände, wurde der Begriff Marktwert im Jahre 1991 definiert. Er stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Vor dem Hintergrund dieser Definition muss es demnach das Ziel jeder Verkehrswertermittlung sein, den am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks am wahrscheinlichsten erzielbaren (rentierlichen) Kaufpreis unter normal üblichen örtlichen Marktgegebenheiten zu bemessen. Dies verlangt vom Sachverständigen das Verhalten wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im Rahmen der Verkehrswertermittlung sowohl in den Bewertungsansätzen (Bewertungsdaten), als auch in den angewendeten Wertermittlungsverfahren sachgemäß zu berücksichtigen.

5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags-, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig.

Im **Vergleichswertverfahren** (§§ 24, 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Die Praxis zeigt, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken und ggf. auch Eigentumswohnungen in der Regel nur herangezogen werden kann, wenn genügend Verkaufspreise vorliegen. Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei können auch geeignete mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmende Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Sind im Bereich des Bewertungsobjektes nicht genügend Vergleichskaufpreise bekannt, so können auch Preise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden; zur Erkundung des Grundstücksmarktes können bedingt auch Verkaufsangebote herangezogen werden. Die hier enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen jedoch nach einer veröffentlichten Untersuchung von Streich³⁰ zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kommt demgegenüber bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nur unwesentlich ankommt, wo also die Eigennutzung im Vordergrund steht.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, insbesondere unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der zur Verfügung stehenden Daten vollzieht sich die Wertbildung des hier zu bewertenden Objekts sowohl nach substanzorientierten Kriterien unter dem Aspekt der Eigennutzung als auch nach ertragsorientierten Gesichtspunkten mit Blick auf die Renditefähigkeit. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Sach- und Ertragswertverfahren** abgeleitet.

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

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

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

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

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2026 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt entsprechend Anlage 2 für zweigeschossige Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) im reinen Wohngebiet bei 40 m Grundstückstiefe erschließungsbeitragsfrei **1.650 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Spezielle Lage des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück grenzt rückwärtig unmittelbar an den Benrather Schlosspark an; die gartenseitige Ausrichtung ist somit unverbaubar. Aufgrund der nuanciert besseren Lage innerhalb der Richtwertzone erachte ich einen leichten Zuschlag als angemessen in Höhe von

+ 5 %

- Andere Abweichungen

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

Abweichung insgesamt

+ 5 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $1.650 \text{ €/m}^2 \times 1,05$ oder rund

1.730 €/m²

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 3

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 3 und erhalte bei 948 m² je $1.730 \text{ €/m}^2 \times 29,7 \%$ als anteiligen Bodenwert rund

487.100 €

Das entspricht bei insgesamt 133 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 3.660 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.1 Erläuterungen

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, wie er bereits unter Ziffer 6 ermittelt wurde, und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der letztere entspricht der Summe aus dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen inkl. Grundleitungen und Anschlusskosten. Dabei wird der Gebäudewert im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt, während der Wert der Außenanlagen auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden kann. Die zur Sachwertermittlung herangezogenen Daten werden nachfolgend erläutert:

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die marktüblichen Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2010 angesetzt. Bei ihrer Ermittlung wird ein Schema zugrunde gelegt, das die Ausstattungsqualität, die Relation der Brutto-Grundfläche zur Wohn- und Nutzfläche, die Größe und andere wertbeeinflussende Faktoren berücksichtigt. Sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen, dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung sowie der Ausstattung der Gebäude ab.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen als in der Regel gleichmäßige Wertminderung zu ermitteln. Sie setzt sich zusammen aus der wirtschaftlichen Alterswertminderung zum einen und den speziellen Wertminderungen wegen Baumängeln und/oder Bauschäden zum anderen. Dabei wurde die wirtschaftliche Alterswertminderung bereits unter Ziffer 4.5 ermittelt.

Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind insbesondere Marktanpassungen des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Marktanpassungsfaktoren). Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

7.2 Ermittlung des Sachwertes für die Wohnung Nr. 3**Basiswerte**

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	244 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.1 (825 – 985 – 1.190 €/m ²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 3 oder rund	825 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q1 /2026	192,2 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.586 €/m ²
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	65,0 %

Berechnung des Sachwertes

244 m² Brutto-Grundfläche je 1.586 €/m² =

Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit 387.000 €

abzgl. 65,0 % Alterswertminderung - 251.600 €

Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit 135.400 €

Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal 4.000 €

Bodenwert gemäß Ziffer 6.4 487.100 €

vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit 626.500 €

Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Aufgrund der sehr guten und gesuchten Wohnlage sowie dem unmittelbar angrenzenden Benrather Schlosspark erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,05 als angemessen. Damit erhalte ich 626.500 € x 1,05 oder als **marktangepassten Sachwert** rund

657.800€

Übertrag: marktangepasster Sachwert	657.800 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Zulage Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz, siehe Ziffer 1.3 und 3.2.2	3.500 €
Zulage Sondernutzungsrecht Gartenfläche, siehe Ziffer 1.3 und 3.2.2	<u>4.500 €</u>
Zwischensumme	665.800 €
Wertminderung für Genehmigungskosten Spitzboden, siehe Ziffer 3.1	- 10.000 €
Wertminderung für erforderliche Ausbauarbeiten, siehe Ziffer 3.3	- <u>35.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	<u>620.800 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.1 Erläuterungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert gemäß Ziffer 6 dieses Gutachtens und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die Restnutzungsdauer ermittelt. Hier die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten:

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten. Ihm werden die tatsächlich erzielten Erträge zugrunde gelegt, wenn sie denn marktüblich zu erzielen sind. Abzugleichen sind diese insbesondere mit Mietrichtwert-Tabellen oder anderen Marktübersichten. Der Reinertrag ergibt sich dann aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

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

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

8.2 Ermittlung des Ertragswertes für die Wohnung Nr. 3

Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3

Dachgeschoss ausgebaut	79 m ²
------------------------	-------------------

Dachgeschoss / Spitzboden derzeit nicht vollständig ausgebaut	54 m ²
---	-------------------

- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für gute Wohnlagen bei Gebäuden, deren rechnerisches Baujahr zwischen 1961 und 1976 liegt, eine Bandbreite von 9,32 €/m² bis 11,32 €/m².

Dachgeschoss ausgebaut:

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit zunächst einen Wert im mittleren Bereich der Bandbreite oder rd. 10,00 €/m². In Anbetracht der gesuchten Lage im Stadtteil Benrath am unmittelbar angrenzenden Schlosspark sowie der Lage innerhalb eines Dreifamilienhauses erachte ich hierauf einen Zuschlag als angemessen in Höhe von rd. 10 % und erhalte somit rund

11,00 €/m²

Dachgeschoss / Spitzboden derzeit nicht vollständig ausgebaut:

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe und Beschaffenheit sowie der unterstellten neuzeitlichen Ausstattung nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten zunächst den Wert im obersten Bereich der Bandbreite oder rd. 11,30 €/m².

In Anbetracht der gesuchten Lage im Stadtteil Benrath am unmittelbar angrenzenden Schlosspark sowie der Lage innerhalb eines Dreifamilienhauses erachte ich hierauf ebenfalls einen Zuschlag als angemessen in Höhe von rd. 10 % und erhalte somit rund

12,50 €/m²

- Nachrichtlicher Hinweis: die zu bewertende Einheit wird gemäß Angabe des Anwaltes der Eigentümerin unentgeltlich genutzt; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht des Düsseldorfer Gutachterausschusses 2026 für nicht vermietete Eigentumswohnungen, Baujahre 1948 – 1974 von 2,1 %; hier aufgrund der guten gesuchten Lage am unmittelbar angrenzenden Benrather Schlosspark einerseits aber auch dem rechtlich unsicheren Nutzungsstatus andererseits um 40 Basispunkte reduziert auf dann
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5

1,7 %

28 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

79 m² Wohnfläche (DG ausgebaut) je 11,00 €/m² x 12	10.430 €
54 m² Wohnfläche (DG/SP teilausgebaut)	
je 12,50 €/m² x 12	<u>8.100 €</u>
Rohertrag	18.530 €

Übertrag: Rohertrag	18.530 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach ImmoWertV)	
- Instandhaltungskosten	
133 m² Wohnfläche je 14,00 €/m²	1.860 €
- Verwaltungskosten = 28,50 € x 12	340 €
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages	- <u>370 €</u>
	- <u>2.570 €</u>
Reinertrag somit jährlich	15.960 €
abzgl. 1,7 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	- <u>8.280 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	7.680 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 28 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,7 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 22,13 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	
	170.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>487.100 €</u>
vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	657.100 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Zulage Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz, siehe Ziffer 1.3 und 3.2.2	3.500 €
Zulage Sondernutzungsrecht Gartenfläche, siehe Ziffer 1.3 und 3.2.2	<u>4.500 €</u>
Zwischensumme	665.100 €
Wertminderung für Genehmigungskosten Spitzboden, siehe Ziffer 3.1	- 10.000 €
Wertminderung für erforderliche Ausbauarbeiten, siehe Ziffer 3.3	- <u>35.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	<u>620.100 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 3

Für die zu bewertende Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums wurde der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, neben der Eigennutzung zusehends auch als Renditeobjekt mit Anlagecharakter. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert von 620.800 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 620.100 € ermittelten Ertragswert abgeleitet. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sind hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 08.04.2026, auf rund

620.000 €

(sechshundertzwanzigtausend Euro)

Das entspricht bei insgesamt rund 133 m² Wohnfläche unter Berücksichtigung der noch erforderlichen Ausbauarbeiten einem durchschnittlichen Wert von rund 4.660 €/m² - ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Mitzubewertendes Zubehör war nicht vorhanden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwalter nach WEG: Herr, , -, Tel.: /.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungstichtag 08.04.2026.

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

Düsseldorf, den 30. April 2026

Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Hiervon ausgenommen sind Zwangsversteigerungsverfahren.

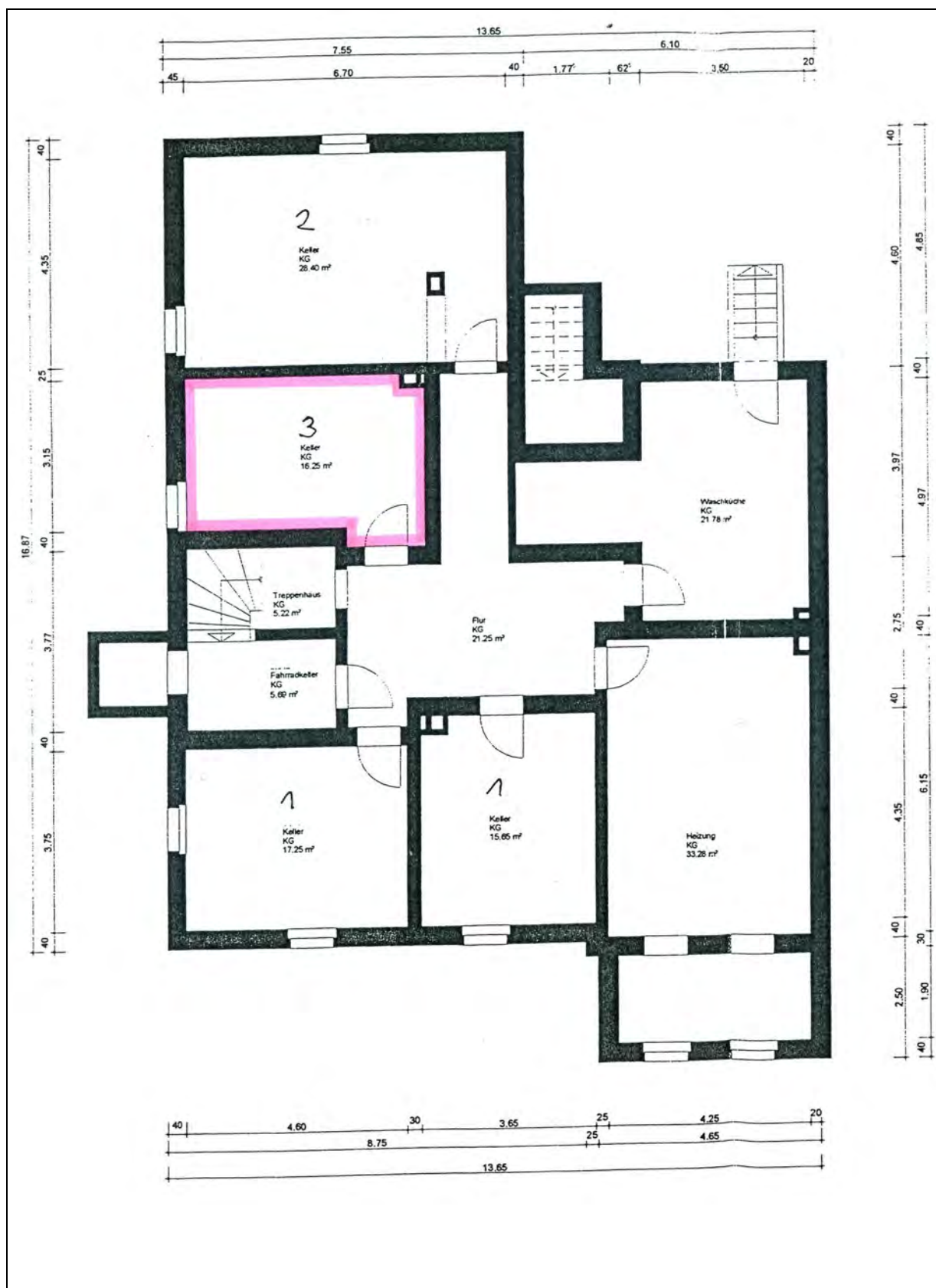
10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

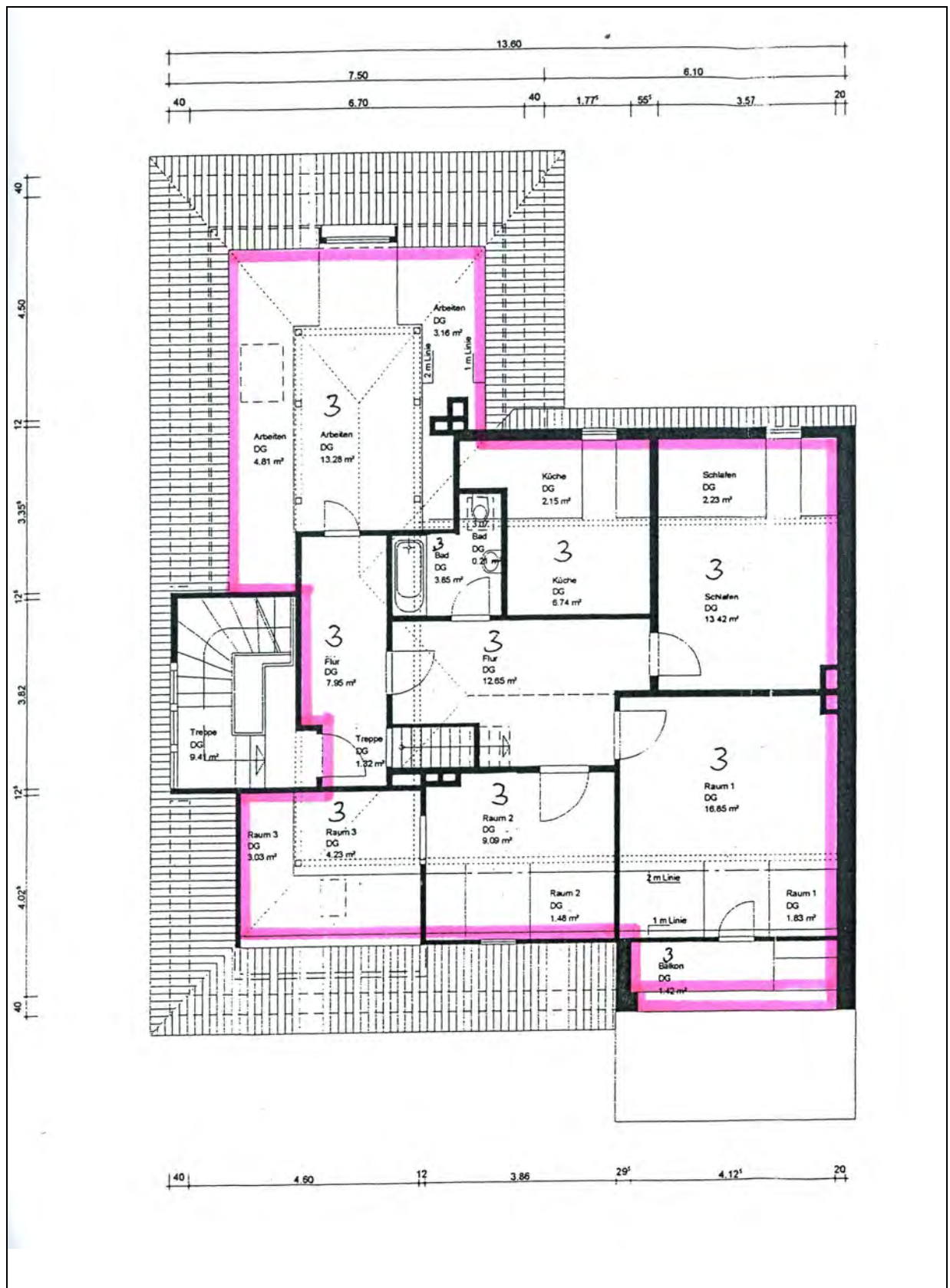
- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht; 5. Auflage 1996.
- **BKI:** Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern in Stuttgart.
- **IFS:** Informationszeitschrift des Institutes für Sachverständigenwesen e.V. in Köln.
- **GuG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Verlag.
- **Gutachterausschuss:** Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte, jeweils in der für den Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

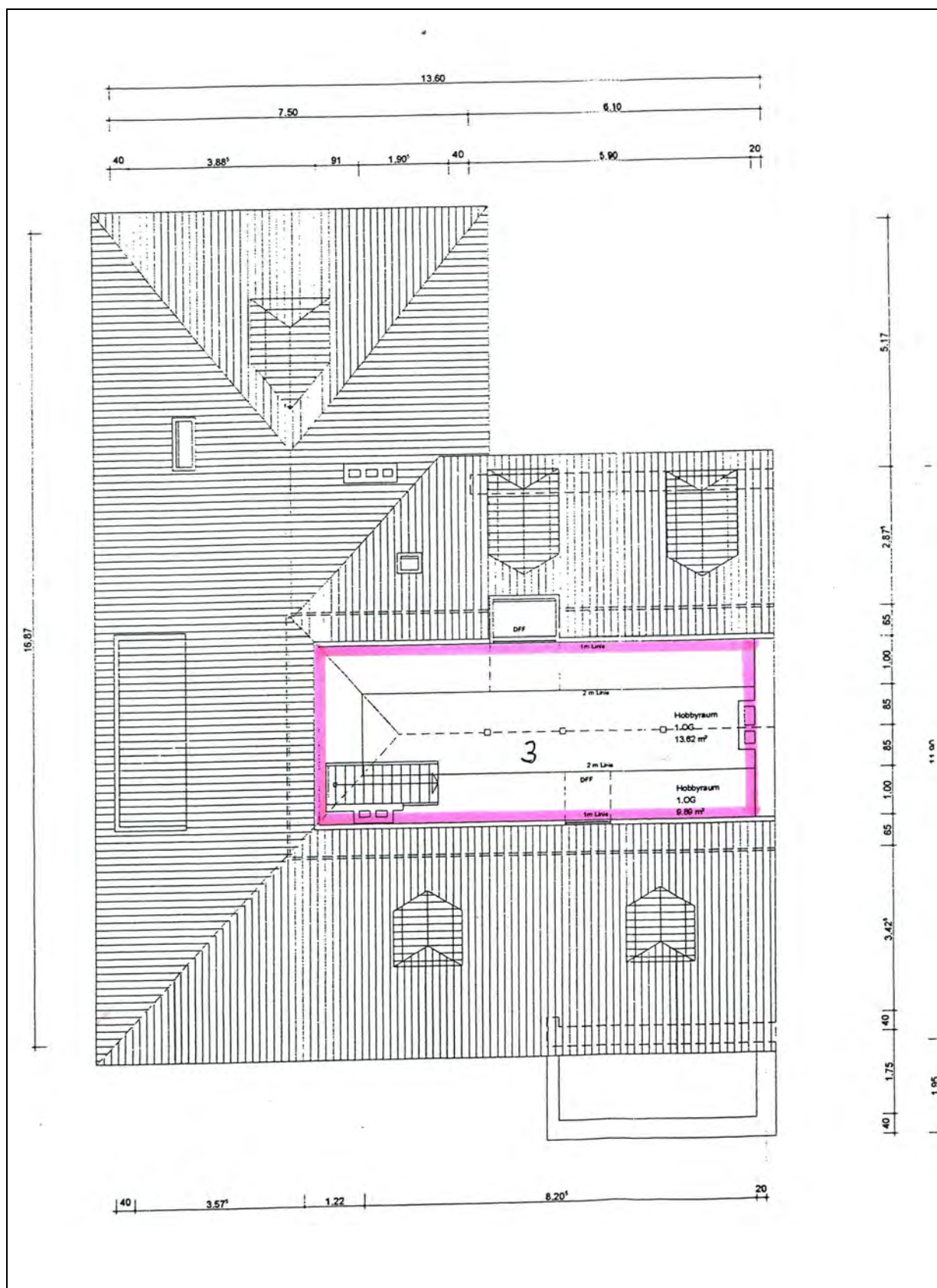
- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- **Immo WertV 2021** Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 vom 14.07.2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet durch die Bundesregierung; tritt nach § 54 ImmoWertV am 01.01.2022 in Kraft.
- **WertR** Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06) i.d.F. vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006), einschließlich der Berichtigung vom 01.07.2006. Sie ist bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien in der hier wiedergegebenen Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vereinbar ist.
- **WoFIVO** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25.11.2003 (BGBl. IS. 2346).
- **II.BV.** Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, Betriebskostenverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, usw. vom 17.10.1957 (BGBl. IS. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. IS. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. IS. 2614).
- **BGB** In der Fassung vom 02.01.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023.



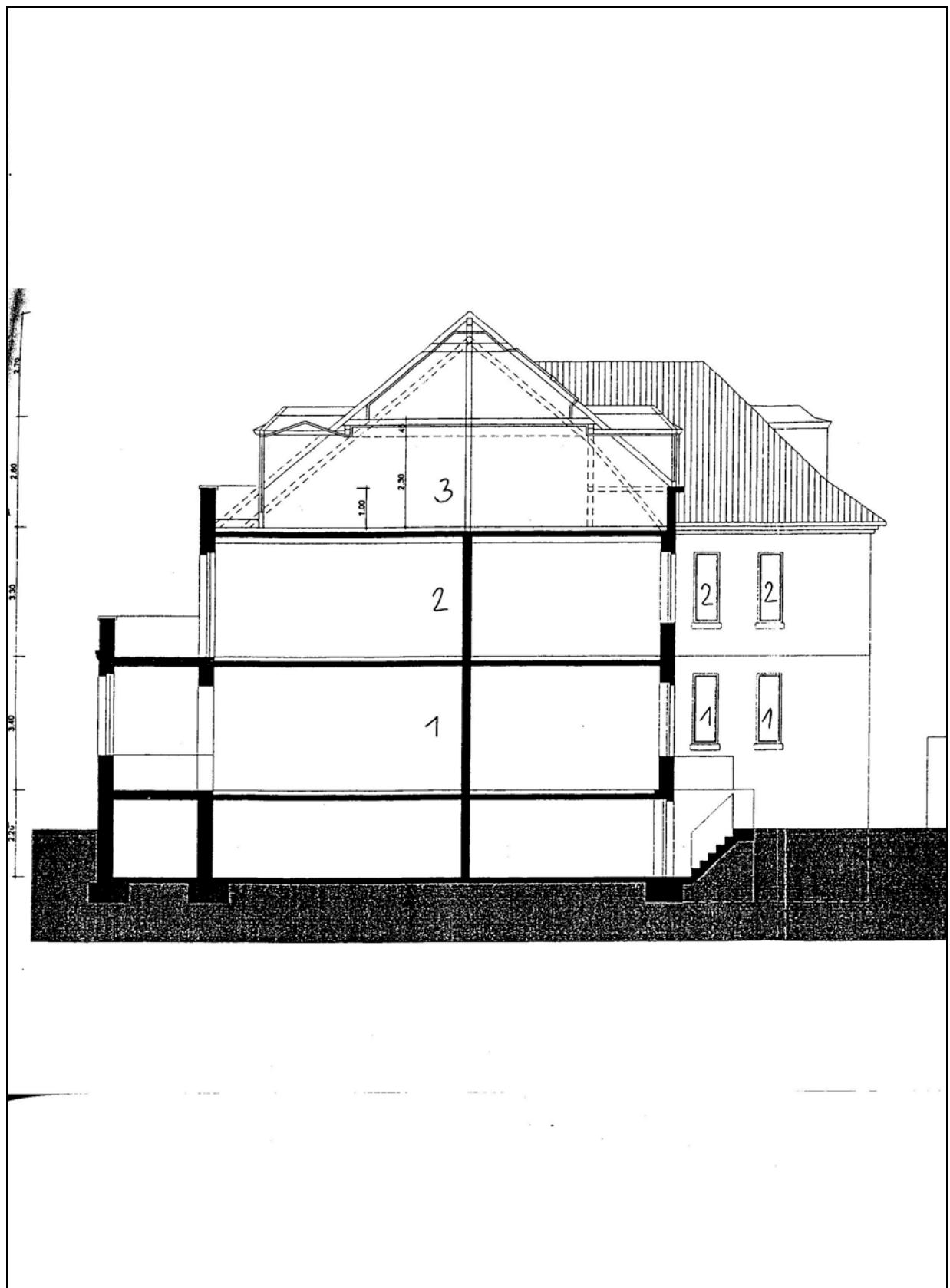
KELLERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN



SCHNITT



SNR AN G3 UND ST1



Pigageallee Nord



Pigageallee Süd



Straßenfront



Ansicht Garten



Garten SNR