

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

17.10.2025

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Grundstücks

40217 Düsseldorf-Friedrichstadt, Talstraße 11 - 13

Geschäfts-Nr. 82 K 3/25

[gewerblich genutzte Grundstücke, Garagengrundstück]

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 13
6.0 Kaufpreise	Seite 15
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 15
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 18
9.0 Ermittlung des Sachwertes	Seite 20
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 21
11.0 Belastungswert des Rechts Abt. II	Seite 23

Anlagen

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

1.0 Allgemeine Angaben:**Beschlüsse vom 26. Juni 2025:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 26. Juni 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Grundstücks zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen zum Wertermittlungstichtag 08.09.2025.

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

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- eine Einsicht in die städtische geführte Bauakte war nicht möglich, da diese, entsprechend Mail des Bauaktenarchives Düsseldorf vom 04.07.2025, unauffindbar sei,
- Schriftverkehr mit dem Bauaufsichtsamt vom 18.09.2025,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 15.07.2025,
- Grundbuchabschrift vom 04.02.2025,
- Grundbucheinsicht am 07.07.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 08.09.2025 vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Die straßenseitigen Gebäude sowie der Anbau konnten im Inneren nicht besichtigt werden, da sie verschlossen waren.

Das Gutachten wird in 2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 23 Seiten sowie 9 Seiten Anlagen inkl. 12 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertenden Grundstücke sind eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Unterbilk, Blatt 4894:

lfd. Nr. 5, Flur 3, Flurstück 126 mit 919 m² Größe,

lfd. Nr. 6, Flur 3, Flurstück 152 mit 563 m² Größe,

lfd. Nr. 7, Flur 3, Flurstück 153 mit 311 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 (lastend auf Flurstück 126): An der von dem Eigentümer auf nebenstehendem Grundstück zu erbauenden Mauer steht dem Eigentümer und dessen Rechtsnachfolger des Grundstücks Flur 16 Nr. 2355/55 eingetragen in Band I Artikel 12 das Recht des Anbaues und zwar in deren vollen Höhe und Breite zu, gemäß Bewilligung vom 27. Dezember 1901 resp. 2. Januar 1902 für den Rentner Josef Stelzmann zu Haus Sennerof bei Oberwesel am Rhein eingetragen am 10. Januar 1902 und umgeschrieben am 6. November 1936.

Lfd. Nr. 13: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 82 K 3/25). Eingegeben am 04.02.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Das Recht in Abt. II Nr. 1 wird separat bewertet. Das Recht in Abt. II Nr. 13 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 Flurstücken 126 und 153 sind entsprechend schriftlicher Auskunft vom 15.07.2025 keinen Baulast eingetragen.

Für das Flurstück 152 besteht eine Baulast. Der genaue Wortlaut der Verpflichtungserklärung ist den diesem Gutachten beigefügten Kopien zu entnehmen. Bei der Baulast handelt es sich um die Sicherung einer Fläche als Zuwegung zum Flurstück 126.

Die Baulast erlischt entsprechend ständiger Rechtsprechung nicht in einer Zwangsversteigerung (BVerwG, Az. 4 B 218/92). Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Baulast in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand (mündliche Auskunft vom 24.09.2025) liegen Anträge für weitere Baulasten vor. Angaben über den Wortlaut der möglichen Baulasten liegen nicht vor.

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 23.07.2025, *„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 Mischgebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Friedrichstadt.

Der Stadtteil Friedrichstadt befindet sich im Stadtbezirk 3 und grenzt unmittelbar südlich an den Innenstadtbereich an.

Der stark verdichtete Stadtteil ist geprägt durch bauliche und soziale außerordentlich durchmischte Strukturen mit 4- bis 6geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern sowie teilweise Hinterhofbebauung. Des Weiteren sind meist örtliche kleinere Gewerbebetriebe ansässig.

Der nördliche Teil des Viertels weist teilweise City-Nutzung auf und ist als eine Erweiterung des Stadtzentrums anzusehen. In diesem Bereich sind verstärkt Büro- und Verwaltungsgebäude vorhanden.

Die Nahversorgung erfolgt durch ortsansässige Geschäfte.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Corneliusstraße, Friedrichstraße, Hüttenstraße und Herzogstraße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über Stadtbahn- und S-Bahnverbindungen sowie verschiedene Buslinien.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 5geschossiger geschlossener Bauweise voll bebaut.

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

Für das Bewertungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Bauliche Maßnahmen richten sich nach § 34 BauGB und sind im Einzelfall zu entscheiden.

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

Die Talstraße ist rd. 15,00 m breit.

Bus- und Stadtbahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Einzugsbereich des Geschäftsgebietes „*Friedrichstadt*“.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besondere störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart.

Die Höhenlage der Grundstücke zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal.

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

Für die Bewertungsgrundstücke wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Gesicherte Angaben über eventuelle nachbarliche Gemeinsamkeiten können, aufgrund der fehlenden Bauzeichnungen und der eingeschränkten Ortsbesichtigung, nicht gegeben werden.

Das Flurstück 152 hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 11,50 m Frontlänge und rd. 44,00 m Tiefe und ist mit zwei 1- bis 2geschossigen Gebäuden bebaut. Das Flurstück 153 hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 9,50 m Frontlänge und rd. 32,50 m Tiefe und ist mit zwei 1- bis 2geschossigen Gebäuden bebaut. Das Flurstück 126 hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 35,00 m x 25,00 m Größe und ist mit einer 1geschossigen Garagenhalle bebaut.

Die Flurstücke 152 und 153 sind im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 09.09.2025 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. Das Flurstück 126 hat keine eigene Anbindung an die Talstraße. Die Erschließung (Zuwegung) erfolgt über das Flurstück 152.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen – bis auf die Garagenhalle - konnte nicht durchgeführt werden, da die Zugänglichkeit nicht ermöglicht wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurde optisch festgestellt, dass die baulichen Anlagen, bis auf die Garagenhalle, augenscheinlich nicht mehr genutzt werden. Fensteranlagen und Türen sind teilw. verbarrikadiert. Der Bewertungsbereich wurde ehemals als Verwaltungs- und Lagerfläche sowie Kfz-Stellplatz- und Fahrradabstellfläche durch die Buchhandlung „Stern-Verlag“ genutzt.

Eine Einsicht in die städtische geführte Bauakte war nicht möglich, da diese, entsprechend Mail vom Bauaktenarchiv Düsseldorf vom 04.07.2025, unauffindbar sei.

Detaillierte Angaben zur Größe der Nutzfläche und Konzeption der baulichen Anlagen, außer der Garagenhalle, liegen somit nicht vor. Die Garagenhalle hat insgesamt 32 markierte Kfz-Stellplatzflächen. Im Hofbereich – hier Flurstück 152 – sind 7 Kfz-Außenstellplatzflächen markiert.

Angaben zum Baujahr liegen nicht vor.

Aufgrund des erkennbaren einfachen baulichen Zustandes, der optisch feststellbaren Baumängel und Bauschäden sowie, der im Vergleich zur Nachbarbebauung geringen Gebäudehöhe, sind die Bewertungsgrundstücke als Abbruch-/ Liquidationsobjekte zu beurteilen und zu bewerten.

Entsprechend den vorgenannten Ausführungen sind die Bewertungsgrundstücke im derzeitigen Zustand auch nachhaltig nicht mehr ertragsfähig.

Von einem Liquidationsobjekt spricht man in den Fällen, in denen die baulichen Anlagen ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren haben, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden und der Erhalt der baulichen Anlagen auch sonst nicht sinnvoll ist.

In der weiteren Bewertung werden Freilegungskosten berücksichtigt, da die bestehenden baulichen Anlagen im Rahmen der Realisierung einer neuen baulichen Nutzung keine wirtschaftlich sinnvolle Verwendung finden können sowie entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes.

Die Freilegungskosten können aufgrund ungenauer Massenangaben nur geschätzt werden.

Zu Flurstück 152:

rd. $1.250 \text{ m}^3 \times 70,- \text{ EUR/m}^3 = 87.500,00 \text{ EUR}$

Zu Flurstück 153:

rd. $1.250 \text{ m}^3 \times 70,- \text{ EUR/m}^3 = 87.500,00 \text{ EUR}$

Zu Flurstück 126:

rd. $6.750 \text{ m}^3 \times 25,- \text{ EUR/m}^3 = 168.750,00 \text{ EUR}$

Nach schriftlicher (vom 18.09.2025) und telefonischer (vom 18.09.2025) Rücksprache mit dem Bauaufsichtsamt Düsseldorf ergab nachfolgende Bauvoranfrage/ -antragshistorie:

Bauvoranfrage – BV-0103/18:

„*Neubau eines Wohnquartiers mit Tiefgarage*“. Rücknahme am 10.07.2018.

Bauvoranfrage – BV-0165/18:

„*Neubau eines Wohnquartiers mit Tiefgarage*“. Rücknahme am 21.09.2018.

Bauvoranfrage – BV-0027/19:

„*Neubau von drei Wohngebäuden mit Tiefgarage*“. Rücknahme am 18.11.2019.

Bauvoranfrage – BV-0089/19:

„*Neubau von drei Wohngebäuden mit Tiefgarage*“. Rücknahme am 18.11.2019.

Bauantrag – BA-1802/19:

„*Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 80 Wohnungen , Tiefgarage mit 46 Einstellplätzen für PKW*“, Rücknahmefiktion am 09.04.2020.

Bauvoranfrage – BV-0258/21:

„*Neubau von drei Wohngebäuden mit Tiefgarage*“. Genehmigt am 11.05.2022. Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides 63/21-BV-0258/21 vom 11.05.2022 bis zum 11.05.2026. Rücknahmefiktion 09.04.2020.

Bauantrag – BA-1433/24:

„*Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage*“. Entscheidung: steht noch aus. Fachdienststellenbeteiligung ist noch nicht abgeschlossen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Grundstücksgröße und Grundstücksformen, der Erschließungssituation sowie der Bebauungsmöglichkeiten werden die drei Grundstücke als eine sogenannte wirtschaftliche Einheit beurteilt und bewertet.

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

Baukonstruktion:

Fundamente:	K. A.
Umfassungswände:	Mauerwerk.
Innenwände:	Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	K. A.
Geschoßdecke:	K. A.
Fassaden:	Straßenseitig Naturstein- und Klinkerverblendung. Hofseitig Zementputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Flachdach mit Bitumendeckung.

Zu Technische Anlagen und Innenausbau: K. A.

Garagenhalle in massiver Bauweise (Ziegelmauerwerk), Stahlbinder und Oberlichter.

Außenanlagen: Hoffläche Unterbau mit Asphaltoberbelag.

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

Für den Bereich von Baumängel und Bauschäden wurden folgende Feststellungen getroffen: Die Hofffläche weist teilw. großflächige Abplatzungen und Rissbildungen auf. Die 1- bis 2geschossigen Gebäude weisen teilw. Putz- und Betonschäden auf. Die Garagenhalle weist an diversen Stellen Feuchtigkeitsschäden an der Decke und an den Außen- und Innenwände auf. 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-Friedrichstadt 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. 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.

Augenscheinlich war, bis auf die Kfz-Stellplätze, keine weitere Nutzungen erkennbar.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen modernisierungs- und teilw. sanierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt, sind jedoch augenscheinlich schon mehrere Jahrzehnte vergangen. Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

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

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

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

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

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 sogenanntes Abbruch-/Liquidationsobjekt.

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 2.800,- EUR/m², GFZ * = 3,5, Mischgebiet, Wohn- und Geschäftshäuser, 4geschossig, 30 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2025, ausgewiesen.

* Es handelt sich hierbei um eine sogenannte wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl nach § 16 ImmoWertV bzw. den Vorgaben der Bodenrichtwert-Richtlinie.

7.2 Auswertung:

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

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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Grundstücksgröße und Grundstücksformen, der Erschließungssituation sowie der Bebauungsmöglichkeiten werden die drei Grundstücke als eine sogenannte wirtschaftliche Einheit beurteilt und bewertet.

Bauliche Maßnahmen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich straßenseitig um 5geschossige Gebäude mit Mischnutzung und hofseitig um überwiegend 1- bis 2geschossiger Bebauung mit Büro- und Lagerflächen-nutzung. Der Bewertungsbereich ist im rückwärtigen Grundstücksbereich stark verdichtet, dies auch historisch bedingt.

In der weiteren Bewertung wird unter Berücksichtigung der Bauvoranfrage/ -antrags-historie straßenseitig eine 5geschossige sowie hofseitig eine 2- bis 3geschossige Bebauung mit Tiefgarage unterstellt.

Es wird eine überwiegende Wohnbebauung unterstellt, hier aufgrund der im Bewertungs-bereich vorherrschenden Nutzung und der Bauvoranfrage/ -antragshistorie.

Somit wird unter Berücksichtigung der Erläuterung zum Bodenrichtwert ein angemessener Abschlag von 5 % berechnet.

Demnach: $2.800,00 \text{ EUR/m}^2 - 5 \% = 2.660,00 \text{ EUR/m}^2$

Als mögliche Ausnutzung wird unterstellt – hier unter Berücksichtigung der Bauvoranfrage/ -antragshistorie:

$$\frac{\text{rd. } 5.200}{1.793} = 2,90 \text{ GFZ} *$$

* Es handelt sich hierbei um eine sogenannte wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl nach § 16 ImmoWertV bzw. den Vorgaben der Bodenrichtwert-Richtlinie.

Aufgrund der Örtlichkeit wird als zulässige/lagetypische Geschossflächenzahl (GFZ) die realisierte GFZ unterstellt.

Aufgrund der geringeren Ausnutzung der Bewertungsgrundstücke erfolgt eine Umrechnung unter Einbeziehung der Umrechnungsprozentsätze des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf:

Demnach: $2.660,00 \text{ EUR/m}^2 - 17 \% = 2.207,80 \text{ EUR/m}^2$

Die Bodenrichtwerte sind durch Grundstückskäufe zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum geprägt. In Bereichen, in denen der klassische Mehrfamilienhausbau die ortstypische Bebauung darstellt, soll für Mehrfamilienhäuser – in Wohn- und Mischgebieten mit in der Regel ab III-geschossiger Bebauung – ein Abschlag vom Bodenrichtwert sachverständig von bis zu 30 % vorgenommen werden. Bei bebauten Grundstücken ist dies regelmäßig der Fall, wenn das Bewertungsobjekt nicht nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist, eine Aufteilung nicht geplant ist oder aufgrund der Gebäudestruktur, Nutzung, Ausstattung etc. eher unwahrscheinlich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf einen Abschlag verzichtet.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 2.200,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

1.793 m ² Grundstücksfläche	x 2.200,00 EUR/m ² =	3.944.600,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>3.944.600,00 EUR</u>

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Aufgrund der vorgenannten Begründung wird das Bewertungsobjekt als ein so genanntes Abbruch-/ Liquidationsobjekt beurteilt und bewertet.

Die Garagenhalle sowie die Kfz-Außenstellplätze werden augenscheinlich durch ein Fremdunternehmen gewerblich vermietet. Angaben zur Miethöhe, Mietdauer bzw. Mietvertrag liegen nicht vor, da einerseits der Eigentümer hierzu keine Angaben mitteilte und andererseits der entsprechende Mieter hier auf den Vermieter/ Eigentümer verweist.

Die eventuelle Neubebauung ist also auch abhängig vom Mietverhältnis der Garagenhalle und der Kfz-Außenstellplätzen. Unter Berücksichtigung der Eigentumseintragung in das Grundbuch (12.04.2018) wird ein Mietende zum 11.04.2028 unterstellt. Somit noch rd. 2,5 Jahre Mietdauer. Die möglichen Erträge sind entsprechend § 8 ImmoWertV wertmäßig zu berücksichtigen. Die unten genannten Freilegungskosten sind entsprechend zu diskontieren.

Mieten für die Stellplätze werden unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Ausstattung und einer Immobilien-Onlinerecherche in Ansatz gebracht – hier entsprechend (§ 27 ImmoWertV).

32 Stellplätze Garagenhalle x 100,- EUR/Stk. =	3.200,00 EUR
7 Außenstellplätze x 40,- EUR/Stk. =	<u>280,00 EUR</u>
	3.480,00 EUR

Jahresrohertrag:	41.760,00 EUR
------------------	---------------

abzgl. Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach WertR

auf ein Mietausfallwagnis wird aufgrund der geringen Laufzeit verzichtet:	0,00 EUR
39 Stellplätze x 46,- EUR/Stellplatz Verwaltungskosten:	-1.794,00 EUR
auf Instandhaltungskosten wird aufgrund der geringen Laufzeit verzichtet:	<u>0,00 EUR</u>
	-1.794,00 EUR

Jahresreinertrag:	39.966,00 EUR
-------------------	---------------

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 ist für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil $\leq 20\%$ Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von $2,80\%$ und Baujahr ab 1948 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von $3,30\%$ und für gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil $35-45\%$ Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von $3,60\%$ und Baujahr ab 1948 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von $4,20\%$ veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage und Konzeption wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von $3,30\%$ berechnet.

Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz von $3,30\%$ und Laufzeit von 2,5 Jahren = 2,36.

Demnach: $39.966,00 \text{ EUR} \times 2,36 = 94.319,76 \text{ rd. } 95.000,- \text{ EUR}$.

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,
- Erträge bis zum Neubau in 2,5 Jahren (95.000,- EUR)
- überschläglich ermittelte und diskontierte Abbruchkosten (rd. -318.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Demnach:

Bodenwert:	3.944.600,00 EUR
diskontierte Freilegungskosten:	<u>- 223.000,00 EUR</u>
(entsprechend vorgenannter Begründung)	
unbelasteter Ertragswert:	<u>3.721.600,00 EUR</u>

9.0 Ermittlung des Sachwertes:

Aufgrund der vorgenannten Begründung wird das Bewertungsobjekt als ein so genanntes Abbruch-/ Liquidationsobjekt beurteilt und bewertet.

Bodenwert:	3.944.600,00 EUR
diskontierte Freilegungskosten:	<u>- 223.000,00 EUR</u>
(entsprechend vorgenannter Begründung)	
unbelasteter Ertragswert:	<u>3.721.600,00 EUR</u>

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,
- Erträge bis zum Neubau in 2,5 Jahren (95.000,- EUR)
- überschläglich ermittelte und diskontierte Abbruchkosten (rd. -318.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Der Verkehrswert wird aufgrund der Beurteilung als Abbruch-/ Liquidationsobjekt und der Neubauüberlegungen aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Die straßenseitigen Gebäude sowie der Anbau konnten im Inneren nicht besichtigt werden, da sie verschlossen waren.

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

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

40217 Düsseldorf, Talstraße 11, 13
(hier Gesamtwert der Flurstücke 152, 153 und 126)

zum Stichtag 08.09.2025 auf:

3.720.000,00 EUR

(in Worten: Dreimillionensiebenhundertzwanzigtausend Euro)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Grundstücksgröße und Grundstücksformen, der Erschließungssituation sowie der Bebauungsmöglichkeiten wurden die drei Grundstücke als eine sogenannte wirtschaftliche Einheit beurteilt und bewertet.

Einzelne Verkehrswerte für die drei Flurstücke würden in der Summe einen geringeren Verkehrswert als den oben ausgewiesen Wert ergeben – hier begründet durch die baulichen Einschränkungen bei einer Neubebauung durch die Grundstücksgröße und Erschließung.

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, 17.10.2025

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 Flurstück 126 – ein Anbaurecht an eine Mauer eingetragen.

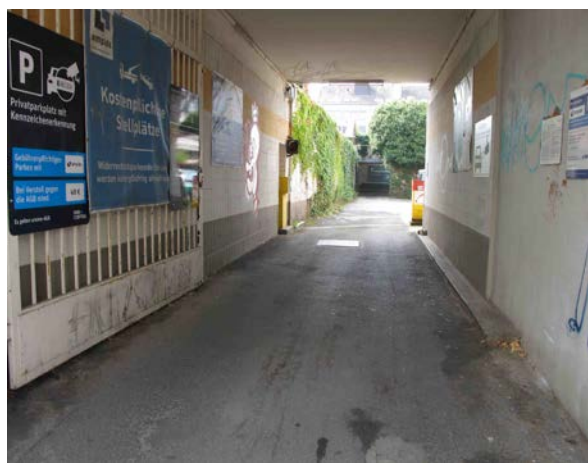
Das Flurstück 126 ist von dem Anbaurecht wertmäßig nicht betroffen.

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

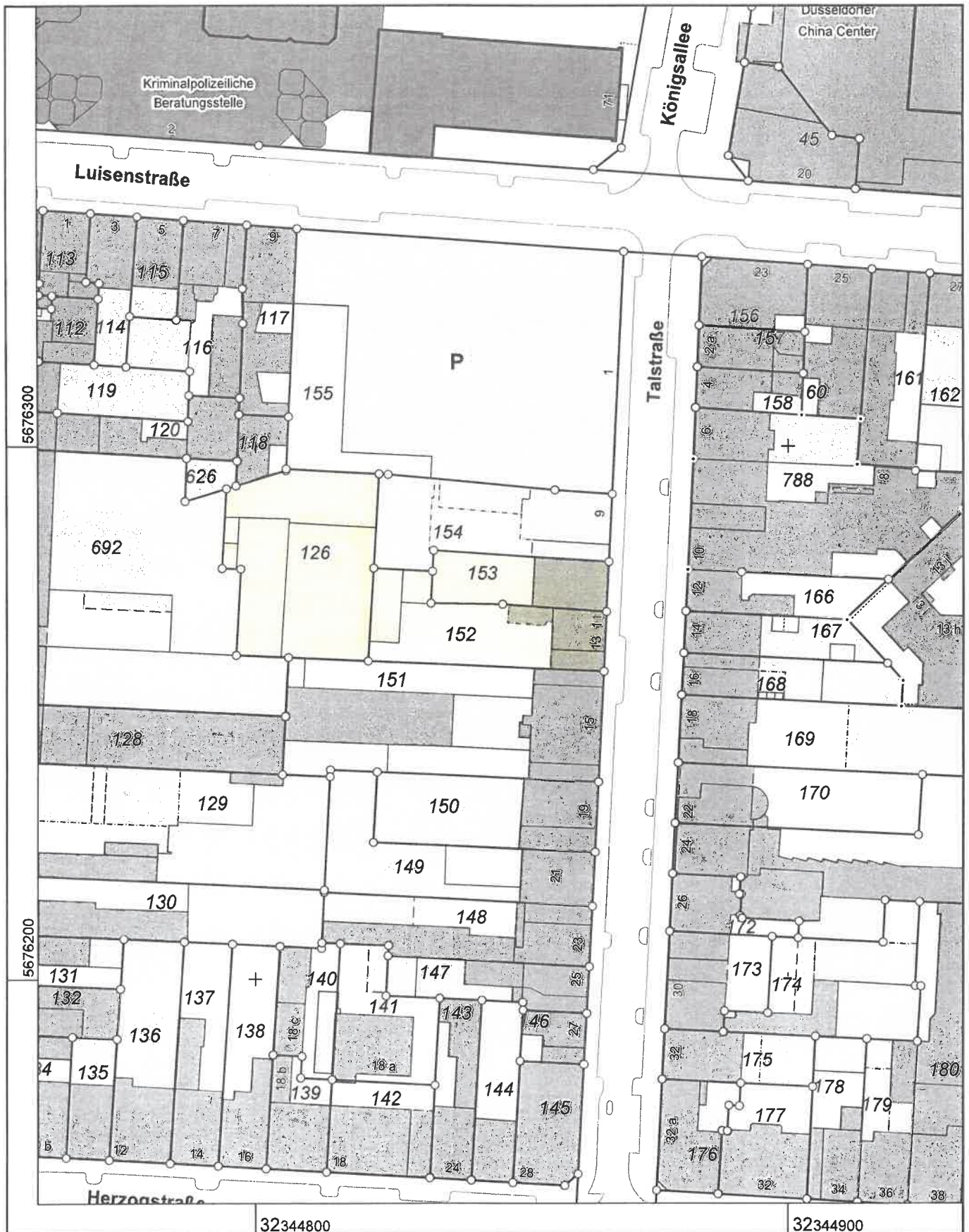
40217 Düsseldorf,
Talstraße 11 - 13

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 08.09.2025



40217 Düsseldorf,
Talstraße 11 - 13





Maßstab 1 : 1000

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



Landeshauptstadt Düsseldorf Bauaufsichtsamt

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 63, 40200 Düsseldorf

Herrn
Dipl.-Ing. Andreas Wedemeier
Ringelsweide 16
40223 Düsseldorf

**Landeshauptstadt
Düsseldorf**
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt

Brinckmannstr. 5
40225 Düsseldorf

Kontakt
Maximilian Houben
Zimmer
Raum
3018
Telefax
0211.8929083

E-Mail
max.houben@duesseld
orf.de

Datum:
15.07.2025
AZ
63/14-BL-1955/25

Baulastauskunft

Grundstück: Düsseldorf, Talstraße 11-13
Ihr Zeichen:
Antrag vom: 03.07.2025
Eingang am: 03.07.2025
Registrier-Nr.: 14-BL-1955/25

Sehr geehrter Herr Wedemeier,

auf den nachstehend angegebenen Flurstücken ruhen keine Baulasten.

Gemarkung	Flur(en)	Flurstück(e)
Unterbilk	3	126 und 153

auf dem nachstehend angegebenen Flurstück ruhen Baulasten. Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist als Anlage beigefügt.

Gemarkung	Flur(en)	Flurstück(e)
Unterbilk	3	152

Die zu zahlende Gebühr ergibt sich aus dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Houben

Anlagen: 4

**Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit**

Telefonzentrale
0211.89-91

Internet
[www.duesseldorf.de/
/bauaufsichtsamt/](http://www.duesseldorf.de/bauaufsichtsamt/)

[bauaufsichtsamt@
duesseldorf.de](mailto:bauaufsichtsamt@duesseldorf.de)

Sprechzeiten
nach Vereinbarung

**Telefonische
Sprechzeiten**
dienstags 9 - 12 Uhr

Bus, Bahn, U-Bahn
Auf'm Hennekamp
Feuerbachstraße
Uni-Kliniken

Bankkonto
Stadtsparkasse
Düsseldorf
IBAN DE61 3005 0110
0010 0004 95
BIC DUSSEDDXXX

Gläubiger-ID
DE15DUS00000011727

Baulastenverzeichnis von Düsseldorf

Grundstück Talstraße 13

Gemarkung Unterbilk

Flur 3

Flurstück 152, 426-

Bestand Nummer

14229

Seite 1

lfd. Nr. Inhalt der Eintragung

1 2

Bemerkungen

3

1 Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Talstraße 13, Gemarkung Unterbilk Flur 3 Flurstück 152 dulden auf Dauer, daß die im Erdgeschoßgrundriß vom 13.09.1996 grün schraffierte Fläche als Zuwegung gemäß § 4 Abs. 1 BauO NW zum Grundstück Talstraße 13, Flurstück 126 derselben Flur, genutzt wird.

Sie tragen dafür Sorge, daß sich diese Fläche stets in verkehrssicherem und benutzbarem Zustand befindet.



Peschken

eingetragen am 15.04.1998

VE Nr. 8164

Vorgang siehe Husakte
Talstraße 13

nur lastend auf dem Flurstück 152

2

~~a) Verpflichtung, die in den Erdgeschoßgrundrissen des Parkhauses und der Hoffläche orange umrandeten und mit den Ziffern 1 bis 36 bezeichneten 36 Kfz-Stellplätze dem Bauvorhaben "Stern-Verlag" auf den Grundstücken Friedrichstraße 26/Talstraße 21, Flurstück 129 und 149 derselben Flur als notwendige Stellplätze einschließlich Zufahrt und Zugang über die verbleibende Hoffläche auf dem Flurstück 152 sowie die Verkehrsfläche innerhalb des Parkhauses auf dem Flurstück 126 zur Verfügung zu stellen und die Nutzung als solche zu dulden.~~

b) Verpflichtung, die im Erdgeschoßgrundriß des Parkhauses grün schraffierten 26 Fahrradstellplätze dem Bauvorhaben "Stern-Verlag" auf den Grundstücken Friedrichstraße 26/Talstraße 21, Flurstück 129 und 149 derselben Flur als notwendige Fahrradstellplätze einschließlich Zufahrt und Zugang über die verbleibende Hoffläche auf dem Flurstück 152 sowie die Verkehrsfläche innerhalb des Parkhauses auf dem Flurstück 126 zur Verfügung zu stellen und die Nutzung als solche zu dulden.

eingetragen am 01.10.1999



Helmonts

VE Nr. 8559

Vorgang in Hausakte
Talstraße 13.

^N
gelöscht, siehe
14d. Nr. 3

folgende Seite 2

Baulastenverzeichnis von Düsseldorf

Grundstück Talstraße 13

Gemarkung Unterbilk

Flur 3

Flurstück

152

Bestands-Nr.
14229

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Seite	Bemerkungen
1	2	2	3

3 Auf die unter lfd. Nr. 2 eingetragenen Baulasten wird verzichtet, da hieran kein öffentliches Interesse mehr besteht. Sie werden daher aus dem Verzeichnis gelöscht.
Das Flurstück 126 ist jetzt nicht mehr belastet und wird auf diesem Blatt ebenfalls gelöscht.

eingetragen am: 08.10.2019


Helmonts

Vorgang in
Talstraße 13
Hausakte

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberstadtdirektor
Baunfachsamt

Dieser Plan ist Bestand
Nr. 8164 vom 07.04.1998



BAUHERREN:

ARCHITEKTEN:

VARIANTE ① FL
VARIANTE ② FU

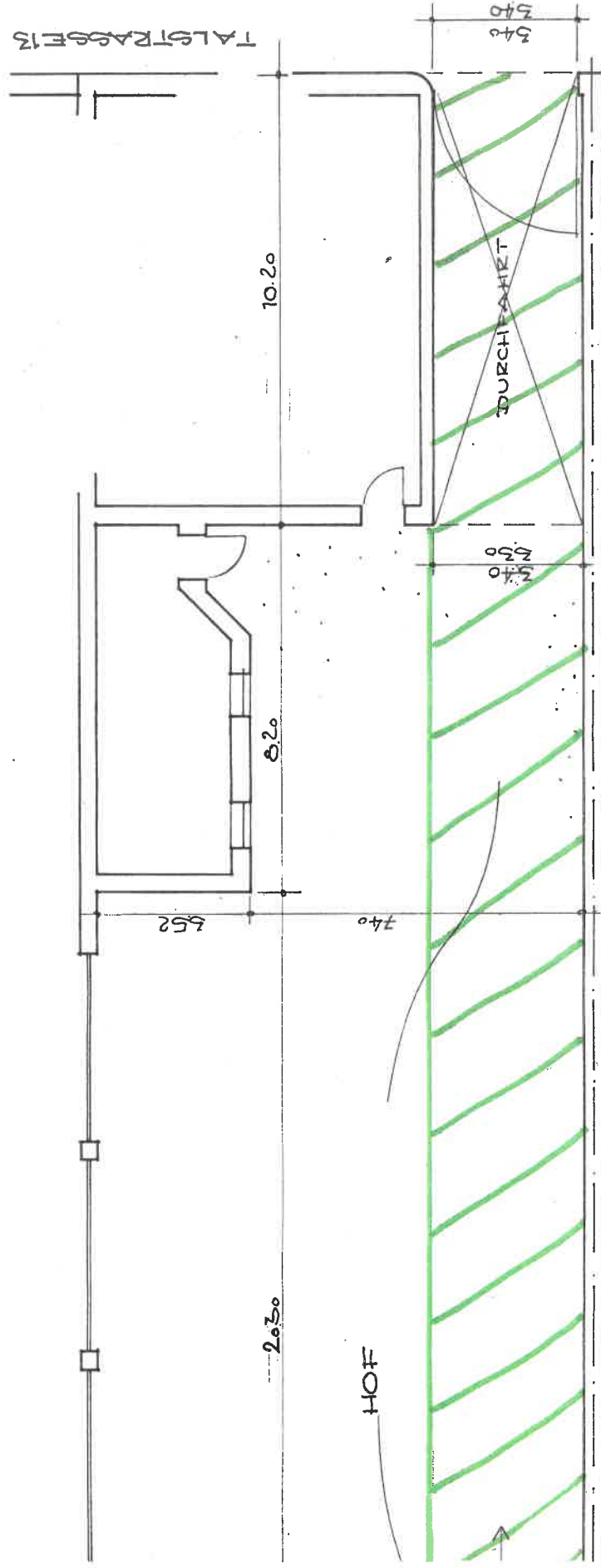
F3 FAHR + BRUNNEN
40470 DÜSSELDORF
TELEFON (02 11) 40470

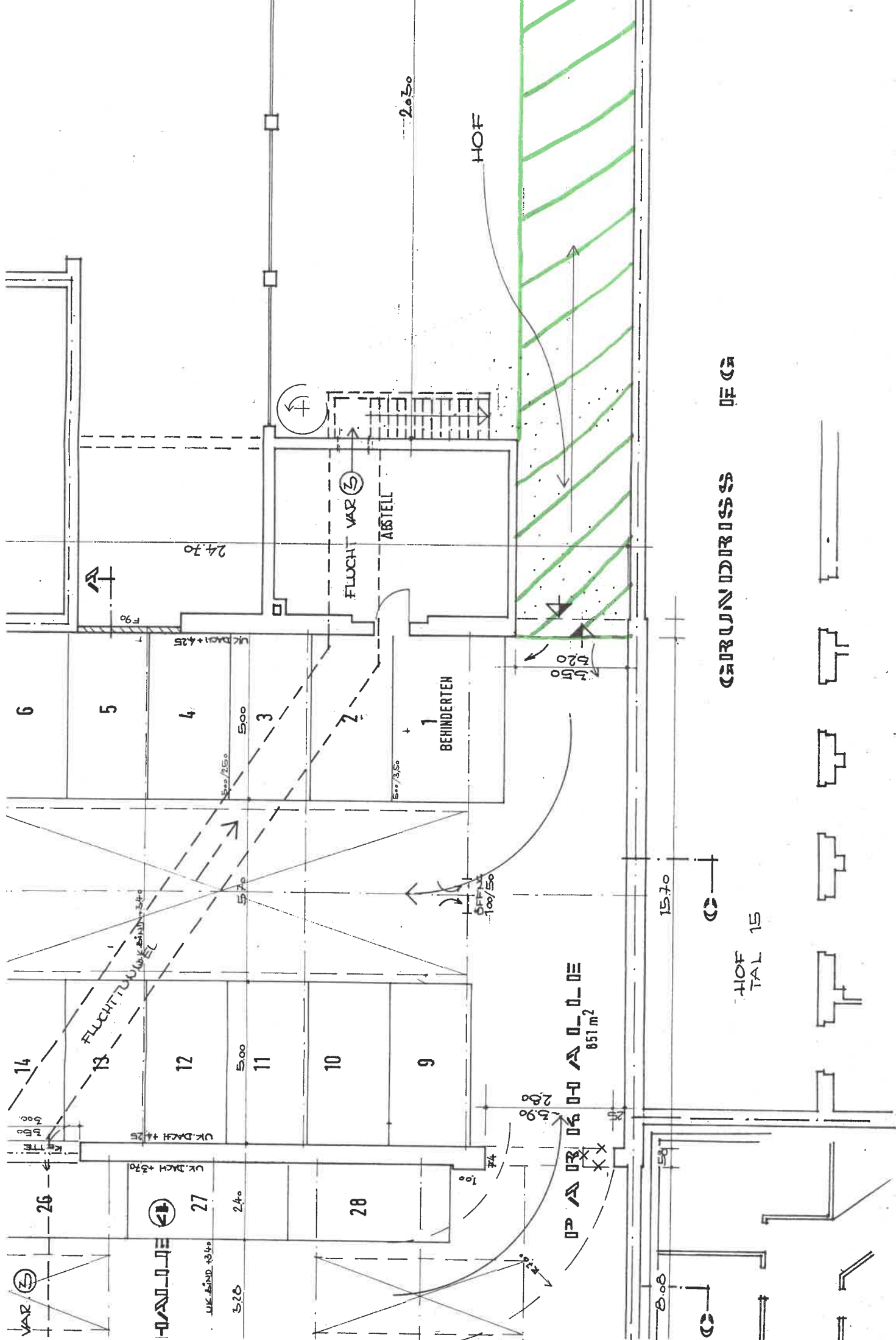
PROJEKT:

STERNVERGÄSSEL
TALSTRASSE

BAUTYP:

PARKHALLE
GRUNDRISS
SCHNITT A-A





BEHINDERTE

FLUCHT VAR 2

ABSTELL

FLUCHT VAR 1

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15

HOF

TAL 15