

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)
des

Ladenlokals Nr. G1 im EG
Fürstenwall 30 A
in 40219 Düsseldorf-Unterbilk



Der Verkehrswert des Sondereigentums
wurde zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026
ermittelt mit rund

160.000 €

Datum: 20.03.2026/ck

AZ: 84 K 17/25

Objekt: Gewerbeinheit (Laden / Büro)

„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.....	4
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.....	13
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	15
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	17
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung.....	18
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung.....	20
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert.....	23
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	24
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Karten und Objektpläne	Nr. 1 - 6
11.2 Objektfotos.....	Nr. 7 - 9

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 84 K 17/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses Fürstenwall 30A in 40219 Düsseldorf-Unterbilk der 51/1.000stel Miteigentumsanteil (das sind 5,1 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G1 gekennzeichneten Gewerbefläche im Erdgeschoss.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 26.11.2025.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 20.01.2026, der Tag der zweiten Ortsbesichtigung von außen. Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse). Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).
Auftragsrahmen	Auftragsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt. Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages. Hierzu sind gegebenenfalls Sonderfachleute einzuschalten, aus deren eigenständigen Untersuchungen dann wertbeeinflussende Erkenntnisse gesondert zu berücksichtigen sind.

1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten	Gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 08.10.2025.	
Deckblatt	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Grundbuch von:	Neustadt
	Blatt:	2000
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	1
	Gemarkung:	Neustadt
	Flur:	1
	Flurstück:	116
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Fürstenwall 30A
	Grundstücksgröße:	187 m²
Sondernutzungsrechte	Entsprechend Grundakte besteht zugunsten des Bewertungsobjektes kein Sondernutzungsrecht.	
Eigentümer gemäß Abteilung I	Unter lfd. Nr. 5 des Blattes ist Herr als Eigentümer eingetragen.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält unter lfd. Nr. 7 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 erste Besichtigung des Bewertungsobjektes nahm ich am 06.01.2026 vor.	
	Hierbei konnten lediglich Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums sowie die Liegenschaft von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde nicht ermöglicht.	
	Eine erneute Besichtigung erfolgte dann nach schriftlicher Ankündigung am 20.01.2026. Auch diesmal wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.	

	Ich bewerte daher nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine altersadäquate Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand unterstelle. Ich muss es im Zwangsversteigerungsverfahren dem Bieter überlassen, den Umstand der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bei seinem Gebot entsprechend zu berücksichtigen.
Vertragliche Bindungen	Das Bewertungsobjekt scheint von außen erkennbar ungenutzt, es bestehen hier keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung durch eine Außenbeschilderung oder sonstige Werbemaßnahmen. Es wird somit im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine mietvertraglichen Bindungen bestehen.
Planunterlagen und Fotos	Zur Bewertung wurden neben dem Katasterplan Anlage 4 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 5 und 6 sowie die Fotos Anlage 7 bis 9 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 Unterbilk befindet sich in südlicher citynaher Lage; er ist stark verdichtet und beherbergt neben dem Regierungsviertel andere öffentliche und privatwirtschaftliche Verwaltungsgebäude. Die Wohnlagen zählten bislang zu den durchschnittlichen, wenn man von den gesuchten am Schwanenspiegelpark absieht, profitierten jedoch mit von der Aufwertung durch die Umstrukturierung des Hafenbereichs.

Der Fürstenwall verläuft vom Fürstenplatz im Stadtteil Friedrichstadt in nord-östlicher Richtung bis zur parallel zum Rheinufertunnel und entlang der Landtagswiese verlaufenden Moselstraße im Regierungsviertel des Stadtteils Unterbilk.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich unmittelbar im Eckbereich Fürstenwall / Neusser Straße und damit nahe der Landtagswiese am nord-westlichen Ende des Fürstenwalls. Die als innerörtliche Erschließungsstraße geführte Neusser Straße mit zusätzlichem Straßenbahnverkehr der Linien 704 und 709.

Infrastruktur

Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt; sie sind im Bereich des Bewertungsobjektes als gut zu bezeichnen.

Der Stadtteil mit guter Kfz-Anbindung über städtische Straßen an das ost- und westrheinische Autobahnsystem; Autobahnauffahrt zur A 46 und A 52 in ca. 3 km Luftlinie. Ebenfalls gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch diverse Straßenbahn- und Bus-Linien mit Haltestellen in unmittelbarer Nachbarschaft; darüber hinaus befindet sich die S-Bahnhaltestelle Völklinger Straße in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen in der näheren Umgebung im Bereich der Lorettostraße und darüber hinaus der citynahen Lage entsprechend zur Verfügung.

An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelegenheiten bieten sich in unmittelbarer Nähe der Hafenbereich sowie die Carl- bzw. Altstadt mit einer Vielzahl von attraktiven Gaststätten, Lokalen, Museen, Galerien etc. und nicht zuletzt der Rheinuferpromenade an.

Unmittelbare Nachbarschaft

Auf Seiten des Bewertungsobjektes überwiegend drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung in geschlossener Bauweise ohne Vorgärten; die Erdgeschosse in großen Teilen gewerblich genutzt.

Unmittelbar gegenüberliegend das Polizeipräsidium sowie das Innenministerium des Landes NRW, gegenüberliegend am Fürstenwall Wohnbebauung und ein Kindergarten.

Lagequalität

Trotz der innerstädtischen Lage für die gewerbliche Nutzung befriedigend aufgrund der eher schwachen Fußgängerfrequenz.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.

	Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. In besonderen Wohngebieten macht das Wohnen 70 % der Gesamtnutzung aus.
Planungsrecht	Laut B-Plan Nr. 5375/068 vom 23.07.1994 ist geschlossene fünf-geschossige Bebauung im besonderen Wohngebiet (WB) mit einer GRZ von 0,6 und einer Bautiefe von 13,0 m zulässig.
Entwicklungszustand	Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Baulasten	Die Einsicht in das Baulastenverzeichnis ergab, dass für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorliegen.
Erschließung	Erschlossenes Bauland als Eckgrundstück mit ca. 22,0 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich des Fürstenwalls sowie ebenfalls ca. 22,0 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich der Neusser Straße; beide Straßen in schwarzdeckenbefestigter Fahrbahn sowie mit beidseits in Betonplatten befestigten Gehwegen. Der Fürstenwall mit Längs- und Querparkplätzen in Parkbuchten; die Straße als reine innerörtliche Anliegererschließung ohne besondere Lärmimmissionen geführt. Die Neusser Straße mit Längsparkplätzen in separat abgesetzten Längsparkbuchten sowie mittigem Straßenbahngleiskörper. Die Straße als stärker befahrene innerörtliche Durchgangsstraße 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 zum Fürstenwall ca. 16,0 m und zur Neusser Straße ca. 11,0 m; rechteckiger Zuschnitt; das Grundstück ist vollständig überbaut, die Grundstückstiefen daher entsprechend ca. 11,0 m vom Fürstenwall und ca. 16,0 m von der Neusser Straße; ebenes Geländenniveau.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung war angesichts der Lage an der stärker befahrenen Neusser Straße überdurchschnittliche Lärmbelastung wahrnehmbar. Hierdurch wird der Nutzungswert der Gewerbeeinheit jedoch nicht beeinflusst.
Bodenverhältnisse	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere im Hinblick auf Altlasten, wurden nicht angestellt, da kein entsprechender Verdacht vorliegt.
Naturschutzrechtliche Auflagen	Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei Grundstücken, welche im Innenbereich nach BauGB zu bebauen sind, keine Auflagen zu beachten, welche nicht im B-Plan festgesetzt wurden. Aufgrund fehlender Satzung findet hier auch der § 135c BauGB keine Anwendung.
Bodenordnung	Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Grenzregelung oder Flurbereinigung) einbezogen.

2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung

Außenanlagen	Das Bewertungsobjekt vollständig überbaut und somit ohne Vorgarten direkt an den öffentlichen Straßenraum grenzend und auch ohne Hausgarten oder Innenhof.
--------------	--

Anschlüsse

Ich unterstelle für die Wertermittlung, dass das Grundstück über die im Bewertungsbereich ortsüblichen Anschlüsse an Wasser, Kanal, elektrischen Strom und Gas verfügt.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 5 bis 9)**3.1 Allgemeine Merkmale****Art der Aufbauten**

Vollunterkellertes fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in 9 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten und eine Garage.

Bewertungsbaujahr

Die Bauakte sah ich am 02.02.2026 ein. Danach wurden die Aufbauten ursprünglich 1959/60 errichtet. Die Schlussabnahme erfolgte am 22.12.1960.

Eine Ölheizung mit 9.300 Liter Tank wurde am 18.12.1967 genehmigt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der 9 Wohneinheiten nebst Änderung der 2 Gewerbeeinheiten wurde am 19.05.2000 ausgestellt.

Die Nutzungsänderung und der Umbau des Hauseingangs im EG wurden am 15.08.2002 genehmigt.

Der Umbau des Dachgeschosses sowie der Einbau eines Personenaufzugs wurden am 15.02.2002 genehmigt; die Schlussabnahme erfolgte am 29.03.2004. Ein Wintergarten im DG wurde am 20.02.2006 genehmigt.

Aufgrund des angesichts der Ortsbesichtigung lediglich von außen vorgefundenen Pflegezustands sowie den gemäß Bauakte durchgeführten Modernisierungen und Ausbauten messe ich den heute vorhandenen Aufbauten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren zu. Bei 80 Jahren Gesamtlebenserwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 40 Jahren und somit als **Bewertungsbaujahr 1986**.

Baurechtlicher Zustand	Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend unterstellt.
Denkmalschutz	Gemäß Bauakteneinsicht steht das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> 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 1986 entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der am 06.01. und 20.01.2026 durchgeführten Ortsbesichtigungen von außen festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Einrichtungen und Installationen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektrik, etc.) wird ohne eigene Überprüfung im Gutachten unterstellt.
---------	--

3.2.1 Gemeinschaftseigentum

Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Fassade	Fassadenflächen in Edelputz gestrichen, das Sockelgeschoß in Edelputz auf Wärmedämmverbundsystem farbig abgesetzt; die Fassaden mit Erkern gestaltet, die Dachflächen mit eingeschnittenen Balkonen.
Dach	Walmdach mit Pfanneneindeckung, Zinkrinnen und Zinkfallrohre.
Hauseingang	Hauseingang über einbrennlackierte Alu-Türanlage mit großflächiger Isolierverglasung und Edelstahlstoßgriff, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung, eine Außenstufe in Feinsteinzeug.

	Der Eingangsbereich zum Wohnhaus in Feinsteinzeug belegt, die Wandflächen Gittervlies tapeziert und gestrichen, Metallbriefkästen innenliegend.
Treppenhaus	Ein Zutritt zum Treppenhaus war nicht möglich.
Aufzuganlage	Gemäß Plananlage 6 und 7 ist im Objekt ein Personenaufzug vorhanden.
Heizungsanlage / Warmwasserversorgung	Hierzu können keine Angaben gemacht werden. Da der Zutritt zum Treppenhaus nicht ermöglicht wurde, konnten auch keine Hinweise auf eine WEG-Verwaltung in Erfahrung gebracht werden.
Keller	Dieser konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Er ist über das allgemeine Treppenhaus erreichbar; ich unterstelle hier eine übliche Ausführung mit Estrichbelag; gestrichenen Wandflächen einer Betondecke und abgetrennten Mieterkellern.
Kellerfeuchtigkeit	Es wird altersadäquate Feuchtigkeit unterstellt.
Garage	Die zum Fürstenwall orientierte Garage mit zweiflügeligem Alu-Tor ebenfalls mit großflächiger Isolierverglasung.
Besondere Bauteile	Dachgauben / Aufzuganlage. Sie werden in den Wertansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens bereits angemessen berücksichtigt.

3.2.2 Sondereigentum Teileigentum Nr. G 1

Hinweis	Eine Innenbesichtigung des Teileigentums wurde, wie bereits ausgeführt, anlässlich der von mir am 06.01. und am 20.01.2026 jeweils durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht ermöglicht. Eine Einsicht in das Ladenlokal war zu beiden Terminen ebenfalls nicht möglich, da innenseitig Raffstores herunter gelassen waren. Ich bewerte daher in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage und unterstelle dabei eine altersadäquate Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand.
Nutzung	Das Bewertungsobjekt scheint von außen erkennbar ungenutzt, es bestehen hier keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung durch eine Außenbeschilderung oder sonstige Werbemaßnahmen.

Zugang	Der Zugang zum Ladenlokal über eine Außenstufe in Feinsteinzeug, die Eingangstüre in einbrennlackiertem Alu mit großflächiger Isolierverglasung und Edelstahlstoßgriff.
Innenausstattung	Zur Innenausstattung, das heißt, zu Innentüren, Bodenbelägen, Wand- und Deckenbekleidungen, Elektroinstallation, Beheizung und Sanitäranlagen können angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen gehe ich jedoch, wie bereits erwähnt, von einer dem angesetzten Bewertungsbaujahr 1986 entsprechenden Ausführungs- und Ausstattungsqualität mittleren Standards aus.
Fenster	Diese zum Ladenlokal als großflächig verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung; die Schaufensterfronten mit Außenmarkisen.
Sanitäre Ausstattung	Gemäß vorliegendem Grundrissplan Anlage 5 verfügt die Einheit über ein separates WC mit einem Waschbecken im Vorraum.
Elektroinstallation	Klingelanlage zur Eingangstür.
Keller	Die zu bewertende Teileigentumseinheit G1 verfügt gemäß geänderter Teilungserklärung über <u>keinen</u> Abstellraum im Kellergeschoss.

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	Das Bewertungsobjekt machte von außen einen instandgehaltenen Gesamtendruck. Es wird somit ein dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1986 entsprechend befriedigender Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

	Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich anlässlich der durchgeführten Außenbesichtigungen nicht festgestellt.
	Die WEG-Verwaltung konnte, wie bereits erwähnt, vor Ort nicht ausfindig gemacht werden.
Sondereigentum	Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zum Bau- und Unterhaltungszustand als auch zur Ausführungs- und Ausstattungszustand gemacht werden. Es wird daher im Rahmen der Wertermittlung eine altersadäquate Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem, ordnungsgemäßigem Pflegezustand ohne besondere Schäden oder Mängel unterstellt.
Belichtungsverhältnisse	Großzügige Fensterflächen an beiden Außenwänden, durch die eine gute Belichtung gewährleistet ist. Das WC innenliegend ohne Tagesbelichtung.
Grundrissliche Lösung	Gemäß Grundrissplan Anlage 5 eine kleine, einer möglichen gewerblichen Nutzung oder auch alternativen Büronutzung gerecht werdende 1-Raum-Gewerbeeinheit mit dem Nachteil eines fehlenden Abstellraumes im KG.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 32 m² große Gewerbefläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit Aufzug, das Ganze, soweit von außen besichtigt und für die Bewertungseinheit in unterstellter, dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1986 entsprechend durchschnittlicher Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem rechteckig geschnittenen, vollständig überbauten Grundstück in aufgrund der schwachen Fußgängerfrequenz befriedigender Geschäftslage innerhalb des Regierungsviertels des Stadtteils Unterbilk bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und befriedigender 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

- | | | | | |
|--|-----------|---|---|-------------------|
| - Summe der anrechenbaren Baufläche
im EG vollständig überbautes Grundstück | oder rund | $\frac{187 \text{ m}^2}{187 \text{ m}^2}$ | = | <u>1,0</u> |
| - Grundstücksgroße, reales Baugrundstück | | | | |

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- | | | | | |
|---|-----------|---|---|-------------------|
| - Summe der anrechenbaren Geschossfläche
(DG = 75 %)
überschlägig ermittelt mit 990,93 m ² | oder rund | $\frac{991 \text{ m}^2}{187 \text{ m}^2}$ | = | <u>5,3</u> |
| - Grundstücksgroße, reales Baugrundstück | | | | |

4.3 Nutzfläche

Es liegt keine Berechnung vor. Ich übernehme die Nutzfläche daher aus den vorhandenen Planunterlagen nach überschlägiger Prüfung wie folgt:

- | | | | | |
|-------------|---------------------------|----------------------|-----------|--------------------------------|
| - TE Nr. G1 | | | | |
| Laden | 25,99 m ² | | | |
| Abstellraum | 3,89 m ² | | | |
| WC | <u>2,15 m²</u> | 32,03 m ² | oder rund | <u>32 m²</u> |

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Nutzfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,55 schätze. Damit erhalte ich für das

- | | | | |
|------------------------------|----------------------|-----------|--------------------------------|
| - TE Nr. G1 | | | |
| 32,03 m ² x 1,55= | 49,65 m ² | oder rund | <u>50 m²</u> |

4.5 Lineare Alterswertminderung

Bewertungsbaujahr	1986
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
Alterswertminderung	50,0 %

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 substanziellen 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 viergeschossige Bebauung im Mischgebiet (Wohn- und Geschäftshäuser) bei 35 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 2,5 erschließungsbeitragsfrei **2.650 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) deutlich vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt aufgrund der Eckbebauung hier 5,3. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der WertR gelange ich zu einem Zuschlag von 81,7 %; damit erhalte ich $2.650 \text{ €/m}^2 \times 1,817$ oder rund

4.820 €/m²

- Andere Abweichungen

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

Damit übernehme ich als abgeleiteten Richtwert rund

4.820 €/m²

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Teileigentum Nr. G1

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für das Teileigentum Nr. G1 und erhalte bei 187 m^2 je $4.820 \text{ €/m}^2 \times 5,1 \%$ als anteiligen Bodenwert rund

46.000 €

Das entspricht bei 32 m^2 Nutzfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.438 €/m^2 .

7. Sachwertermittlung

7.1 Erläuterungen

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

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind insbesondere Marktanpassungen des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Marktanpassungsfaktoren). Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am 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 das Teileigentum Nr. G1**Basiswerte**

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	50 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 5.1 (860 – 1.085 - 1.375 €/m ²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4 oder rund	1.085 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q4 /2025	189,3 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	2.054 €/m ²
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	50,0 %

Berechnung des Sachwertes

50 m ² Brutto-Grundfläche je 2.054 €/m ²	102.700 €
abzgl. 50,0 % Alterswertminderung	- <u>51.400 €</u>

Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit 51.300 €

Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal 2.500 €

Bodenwert gemäß Ziffer 6.4 46.000 €

vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit 99.800 €

Übertrag: vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag 99.800 €

Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Aufgrund der geringen Größe der Einheit, der gewerblichen Nutzung mit entsprechenden Mieterträgen, der innerstädtischen, verkehrsmäßig gut angebundenen Lage jedoch mit dem Nachteil der eher schwachen Fußgängerfrequenz sowie den Unwägbarkeiten angesichts der nicht erfolgten Innenbe-sichtigung erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,60 als angemessen. Damit erhalte ich $99.800 \text{ €} \times 1,60$ oder als

marktangepassten Sachwert rund **159.700 €**

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. Abzugleich 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 das Teileigentum Nr. G1

Basiswerte

- Nutzfläche gemäß Ziffer 4.3 32 m²
- Nettokaltmiete: Dem von der Stadt Düsseldorf zuletzt in 2024 veröffentlichten Gewebemietspiegel entnehme ich für den Bereich Innenstadt-Süd für Einzelhandelsflächen eine Bandbreite von 16,10 €/m² bis 19,40 €/m².

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung des Düsseldorfer Mietspiegels angesichts der geringen Objektgröße, trotz der schwachen Fußgängerfrequenz sowie des fehlenden Kellerabstellraumes einen Wert im oberen Bereich der Bandbreite oder rund

19,00 €/m²

- Nachrichtlicher Hinweis: Das Bewertungsobjekt schien von außen erkennbar ungenutzt, es bestehen hier keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung durch eine Außenbeschilderung oder sonstige Werbemaßnahmen. Es wird somit im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine mietvertraglichen Bindungen bestehen; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht des Düsseldorfer Gutachterausschusses 2026 für Eigentumswohnungen mit Baujahr 1975 – 2004 von 2,3 %, hier angesichts der gewerblichen Nutzung, der innerstädtischen, verkehrsmäßig gut angebundenen Lage mit Blick auf den Nachteil der eher schwachen Fußgängerfrequenz sowie der Unwägbarkeiten angesichts der nicht erfolgten Innenbesichtigung um 60 Basispunkte erhöht auf dann 2,9 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 40 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

32 m² Nutzfläche je 19,00 €/m² x 12 = **Rohrertrag** **7.300 €**

abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach ImmoWertV)

- Instandhaltungskosten
32 m² Nutzfläche je 14,00 €/m² 450 €
- Verwaltungskosten = 29,50 € x 12 350 €
- Mietausfallwagnis = 4,0 % des Rohertrages - 290 € - 1.090 €

Reinertrag somit jährlich **6.210 €**

abzgl. 2,9 % Reinertragsanteil des Bodenwertes - 1.330 €

Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich 4.880 €

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 40 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,9 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 23,49 zu multiplizieren.

Damit ergeben sich als **Gebäudeertragswert** rund 114.600 €

Bodenwert gemäß Ziffer 6.4 46.000 €

Ertragswert zum Wertermittlungstichtag **160.600 €**

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Teileigentumseinheit Nr. G1

Für die zu bewertende Gewerbeeinheit in der Rechtsform des Teileigentums wurde der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Kleine, gewerblich genutzte Einheiten dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, neben der Eigennutzung auch als Renditeobjekt mit Anlagecharakter. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert von 159.700 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 160.600 € 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 20.01.2026 auf rund

160.000 €

(einhundertsechzigtausend Euro)

Das entspricht bei rund 32 m² Nutzfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 5.000 €/m² - ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften mit Hinweis auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung als marktgerecht erachte.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungstichtag 20.01.2026.

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

Düsseldorf, den 20. März 2026

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

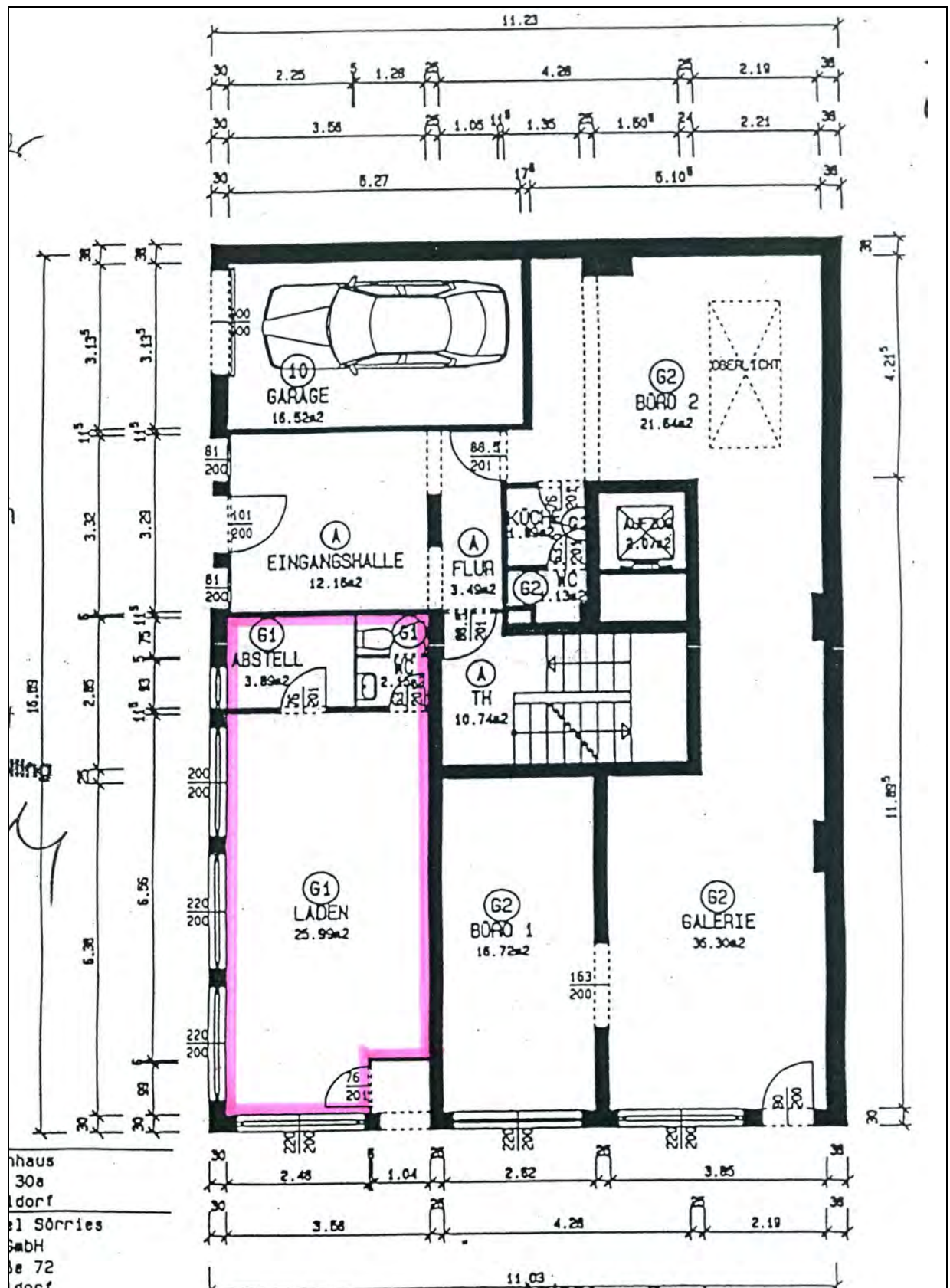
10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

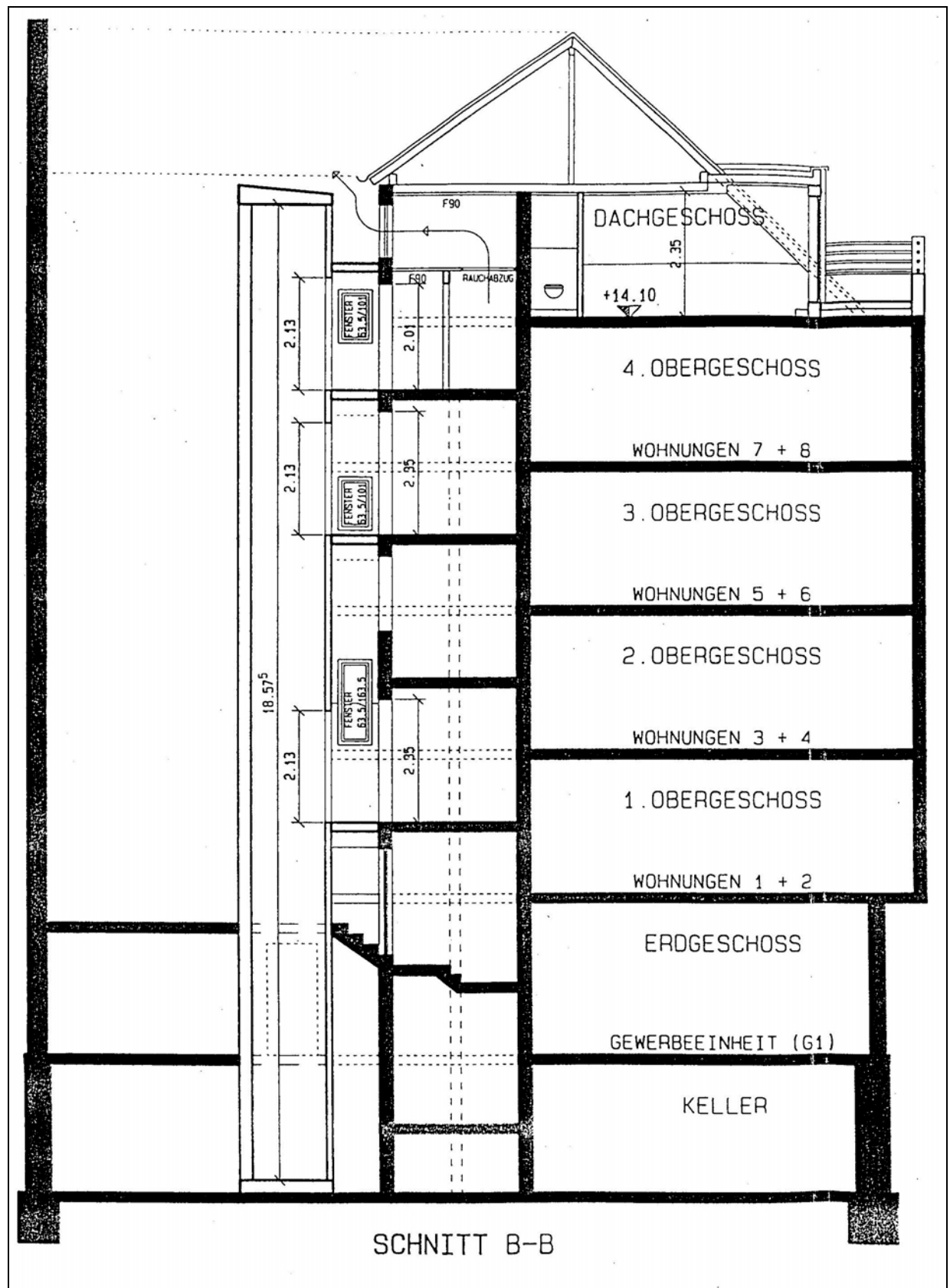
- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung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

10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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



ERDGESCHOSS



SCHNITT



Fürstenwall Nord-West



Ansicht Fürstenwall



**Fürstenwall /
Neusser Straße**



Neusser Str. Nord-Ost



Neusser Str. Süd-West



**Ansicht
Neusser Straße**



Ladenfront



Ladenfront



Hauseingang