

Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

Bewertungsobjekt

85/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fürstenwall 30 A in 40219 Düsseldorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G2 gekennzeichneten Gewerbefläche im Erdgeschoss



PLZ, Ort	40219 Düsseldorf
Straße	Fürstenwall 30 A
Auftraggeber	-84- Amtsgericht Düsseldorf Zwangsversteigerungsgericht Werdener Str. 1 40227 Düsseldorf
Aktenzeichen des Gerichts	84 K 18/25
Wertermittlungstichtag	20. Januar 2026
Verkehrswert	175.000 EUR

INTERNETVERSION

Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (38 Seiten) können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Düsseldorf einsehen.

Az. 25-000070



VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTE
 UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE

Sachverständigenbüro Vetten
 Breite Straße 39
 41460 Neuss

Tel +49 (0) 2131 - 84 04 60
 Fax +49 (0) 2131 - 84 04 61
 Mobile +49 (0) 170 - 864 44 88

Ust ID.: 122/5644/4572
 Sparkasse Neuss
 IBAN: DE30 3055 0000 0093 1452 09

Monika Vetten-Junggebui
 info@monikavetten.de
 www.monikavetten.de

IMMOBILIENGUTACHTERIN
 REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2 Allgemeines	4
2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 20.01.2026	7
2.2 Kartenausschnitte	8
3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale	8
3.1 Marktbeschreibung	8
3.2 Lagebeschreibung	9
3.3 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3.1 Besonderheiten Teileigentum.....	14
3.4 Bauliche Anlagen	15
3.4.1 Beschreibung des Gebäudes Fürstenwall 30 A	16
3.4.2 Beschreibung des Teileigentums Nr. G 2	16
3.4.3 Außenanlagen	17
3.4.4 Zubehör	17
3.4.5 Unterhaltungsrückstände	17
3.4.6 Allgemeinbeurteilung.....	18
3.4.7 Grundrisse und Flächen	18
3.4.8 Innenansichten am 20.01.2026	18
3.5 Sonstiges	19
4 Wertermittlung	20
4.1 Zur Verfahrenswahl.....	20
4.2 Vergleichswertverfahren	21
4.2.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts für das Teileigentum.....	21
4.2.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	22
4.3 Ertragswertverfahren.....	23
4.3.1 Bodenwertermittlung	23
4.3.2 Rohertrag.....	25
4.3.3 Bewirtschaftungskosten	25
4.3.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	26
4.3.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	27
4.3.7 Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren	27
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	28
4.5 Gegenüberstellung der Ergebnisse.....	28
5 Verkehrswert.....	29
6 Anlagen	30
6.1 Teileigentums-Grundbuchauszug Blatt 2011 (auszugsweise)	30
6.2 Nutzungsfläche	30
6.3 Bruttogrundfläche.....	30

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	20.01.2026
Qualitätsstichtag	20.01.2026
Ortstermin	20.01.2026
Grundstücksgröße	187 m ²
Baujahr (Wiederaufbau)	1960
Nutzung	Büro
Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz	2002
Gemeinschaft der Eigentümer	9 WE
(Anzahl Wohnungs- und Teileigentume)	3 TE
Lage des Büros	Erdgeschoss rechts
Miteigentumsanteil	85/ 1.000
Nutzungsfläche rd.	78 m ²
Bodenwertanteil	53.570 EUR
Netto-Kaltmiete	12.636 EUR p.a.
Bewirtschaftungskosten	1.957 EUR p.a.
Liegenschaftszinssatz	4,50 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Ertragswert der baulichen Anlagen	134.677 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	188.247 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-13.000 EUR
Ertragswert rd.	175.000 EUR
Verkehrswert rd.	175.000 EUR

2 Allgemeines

Zweck des Gutachtens

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ist nach § 74 a Absatz 5 ZVG der Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungsobjekt

Bei dem als „Fürstenwall 30 A“ bezeichneten Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein insgesamt 187 m² großes Grundstück, welches bebaut ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Zu bewerten ist der 85/ 1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbefläche Nr. G 2 laut Aufteilungsplan. Die Gewerbeeinheit verfügt über rd. 78 m² Nutzungsfläche und liegt im Erdgeschoss.

Gemäß I.1 bb) Änderung der Teilungserklärung UR-Nr. 253/2003 vom 20.02.2003 erfolgt eine Zuordnung eines Kellerraums: „Das Sondereigentum an den bisherigen Keller „G 1 Keller 2“ wird nun dem Sondereigentum an der gewerblichen Einheit G2 hinzugefügt.“ Gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 2011 wurde das Sondereigentum an dem mit „G 1 Keller 2“ gekennzeichneten Keller nach Blatt 2009 mit Eintrag vom 17.07.2014 übertragen. Eine Änderung der Teilungserklärung liegt nicht vor. Für die Wertermittlung wird der aktuelle Stand des Grundbuchblattes 2011 berücksichtigt.

Teileigentumsgrundbuch

Auszug vom: 20.08.2025
Amtsgericht: Düsseldorf
Grundbuch von: Neustadt
Blatt: 2011

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil: 85/1.000
Gemarkung: Neustadt
Flur: 1
Flurstück: 116
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Fürstenwall 30 A
Größe: 187 m²

Der 85/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ist verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G 2 gekennzeichneten Gewerbefläche im Erdgeschoss.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen (Blätter 2000 bis 2010).

Es sind Sondernutzungsrechte an Terrassen, einem Abstellraum und der davor liegenden Gebäudefläche sowie dem Spitzboden begründet und zugewiesen. Ferner wurde ein weiteres Sondernutzungsrecht bestellt an der Treppe vom 4. zum 5. Obergeschoss und dem Wohnungseigentum 9 (Blatt 2009) zugewiesen sowie ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an einer vor der Wohnung 7 gelegenen Fläche des Flures im 4. Obergeschoss und dem Wohnungseigentum 7 (Blatt 2007) und 9 (Blatt 2009) zugewiesen. Dem jeweiligen Eigentümer der Einheiten 7 (Blatt 2007) und 9 (Blatt 2009) ist ein Durchbruch- und Umbaurecht eingeräumt.

Bezug: Bewilligungen vom 26.02.2002 (UR-Nr. 222/2002 B), 17.04.2002 (UR-Nr. 392/2002 B), 15.10.2002 (UR-Nr. 1161/2002 B) und 20.02.2003 (UR-Nr. 253/2003 B, jeweils Notar Dr. Becker, Düsseldorf) sowie die Aufteilungspläne vom 19.05.2000 bzw. 21.02.2002 mit den Änderungen vom 10.09.2002. Von Blatt 2000 hierher übertragen. Eingetragen am 21.05.2003.

Teileigentümer

s. Originalgutachten

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 20.01.2026 statt. Anwesend waren:

- [REDACTED] (Sachverständige)
- [REDACTED] (Sachverständige)

Der Sachverständigen wurde von [REDACTED] der Zutritt zum Sondereigentum nicht ermöglicht, da er keine Kenntnis vom Ortstermin hatte. Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß per Einschreiben Rückschein. Mit dem Vermerk „Empfänger nicht zu ermitteln“ erhielt die Sachverständige die Ladung zurück. Der Ortstermin wurde abgebrochen. Die vom Gericht eingeräumte Möglichkeit zur Abstimmung eines neuen Besichtigungstermins wurde seitens [REDACTED] nicht wahrgenommen. Sonder- und Gemeinschaftseigentum konnten nicht in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Die Erstattung des Gutachtens erfolgt also nach dem äußeren Erscheinungsbild vom 20.01.2026. Angaben zur Ausstattung und zum Zustand sowie zu den von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksteilen erfolgen anhand vorliegender Unterlagen und Annahmen. Diese bilden auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjekts auftreten.

Aus diesem Grund wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % vom Ertragswert der baulichen Anlagen angesetzt.

Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Stichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht; hier auftragsgemäß der Tag der Ortsbesichtigung. Aus diesem Grunde werden die Wertverhältnisse zugrunde gelegt, welche das Bewertungsobjekt zum Stichtag besaß. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag werden berücksichtigt, indem die entsprechenden Wert- und Preisverhältnisse jeweils herangezogen werden. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 24.02.2026 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Urheberrechtsschutz

Die Sachverständige behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inkl. aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für jede anderweitige Verwendung wird von der Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:

- Teileigentumsgrundbuch Blatt Nr. 2011 vom 20.08.2025

Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:

- Auszug dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) Stadt Düsseldorf vom 17.02.2026
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Internetrecherche am 17.02.2026
- Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 23.02.2026
- Baulastenauskunft, Stadt Düsseldorf vom 27.10.2025

- Altlastenaukunft, Stadt Düsseldorf vom 27.10.2025
- Anliegerbescheinigung, Stadt Düsseldorf vom 24.02.2026
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 18.02.2026
- Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 23.02.2026
- Auszüge Übersichtskarte und Stadtplan, OpenStreetMap
- UR-Nr. 222/2002 vom 26.02.2002 (Teilungserklärung)
- UR-Nr. 392/2002 vom 17.04.2002 (Ergänzung zur Teilungserklärung)
- UR-Nr. 1161/2002 vom 15.10.2002 (Änderung der Teilungserklärung)
- UR-Nr. 253/2003 vom 20.02.2003 (Änderung der Teilungserklärung)
- aus der Bauakte der Stadt Düsseldorf:
 - Bauschein Nr. 8392/59 vom 02.10.1959 für den Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses
 - Baubeschreibung aus Februar 1959
 - Lageplan aus Februar 1959
 - Grundrisse, Ansichten, Schnitt, jeweils aus Februar 1959 und bauaufsichtlich geprüft vom 24.09.1959
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.05.2000
 - Bauantrag nebst Baubeschreibung zur Nutzungsänderung und Umbau des Erdgeschosses (Änderung Hauseingang) sowie Nutzflächenberechnung vom 21.06.2002
 - Baugenehmigung Nr. 18304/02 zur Nutzungsänderung und Umbau des Erdgeschosses vom 21.08.2002
 - Grundrisszeichnung Erdgeschoss vom 20.06.2002, bauaufsichtlich geprüft vom 15.08.2002

- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
 - Sprengnetter Immobilienbewertung - Arbeitsmaterialien, Sprengnetter GmbH, November 2025
 - Gewerblicher Mietspiegel 2024 der IHK Düsseldorf
 - IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2025/2026
 - Grundstücksmarktbericht Stadt Düsseldorf 2025

Wesentliche rechtliche Grundlagen Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 20.01.2026



Ansicht Fürstenwall



Ansicht Neusser Straße



Hauseingang Fürstenwall



separater Hauseingang der
Gewerbefläche G2 an der Neusser
Straße

2.2 Kartenausschnitte

**Ausschnitt aus der
Regionalkarte und
dem Stadtplan**

Karten siehe Original des Gutachtens

Flurkarte (Darstellung ist nicht maßstabgerecht)

Karte siehe Original des Gutachtens

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Marktbeschreibung

Der Immobilienmarkt ist wieder mehr in Bewegung. Die immer noch anhaltende Inflation, die derzeitigen Kapitalmarktzinsen und die weiterhin hohen Baukosten wirken sich dennoch auf den Immobilienmarkt aus, allerdings blieben die Kaufpreise zuletzt stabil und die Zinsen konstant.

Im IVD-Gewerbe-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in ca. 420 Städten der Bundesrepublik erfasst. Kaufpreise für Gewerbegrundstücke blieben seit 2022 weitestgehend konstant. Im Jahr 2025 konnte ein leichter Preisanstieg von 0,7 % in guten Lagen verzeichnet werden. In einfachen und mittleren Lagen reduzierte sich der Kaufpreis um 1,8 % bzw. 0,1 %. Bundesweit wird analysiert: Je besser die Lage und Infrastruktur, desto robuster die Preisentwicklung.

Für Büroflächen ist insbesondere der Nutzungswert relevant. Premiumstandorte legen immer weiter zu, bei älteren oder einfacheren Büroflächen ist kaum Entwicklung zu beobachten. Für diese Flächen werden in Düsseldorf sinkende Mieten angegeben. Wichtig sind flexible Grundrisse, hochwertige Ausstattung, Aufenthaltsqualität und zentrale Lage. Der Anteil an Homeoffice hat sich auf einem planbaren Niveau eingependelt.

Bei Investoren und Endnutzern hat sich gemäß IVD der Fokus von Lage hin zu einem stärkeren Augenmerk auf energetische Effizienz sowie Lage verschoben. Unsanierte Objekte, Immobilien mit hohen Instandhaltungsstau oder schlechter Energiebilanz lassen sich schwer vermarkten. Manche Banken finanzieren Immobilien mit schlechter Energiebilanz zudem nur mit Zinsaufschlägen. Bleiben Investitionen in Energieeffizienz und Ausstattung aus, kann Leerstand die Folge sein. Für nicht mehr nachgefragte Büroflächen besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Umwandlung in Wohnraum. Für den Büromarkt wird eine Neuausrichtung prognostiziert.

Für Düsseldorf werden von BNP insgesamt 590.000 m² unvermietete Bürofläche angegeben, davon 76.800 m² im Cityrand. Die Leerstandsquote liegt bei rd. 12 %.

Der Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf hat im Auswertungsjahr 2024 insgesamt 4.049 Kauffälle registriert. Das sind 907 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Kauffälle von Büros und Praxen u.ä. im Teileigentum des Jahres 2024 lag bei 61 und ist gegenüber dem Vorjahr um 15 % gestiegen. Der Umsatz hat im gleichen Zeitraum um ebenfalls 15 % zugenommen.

Die typische Kaufpreisspanne für Büros, Praxen u.ä. im Teileigentum lag im Auswertejahr 2024 in einer Spanne zwischen 1.700 EUR/ m² bis 4.300 EUR/ m² bei einer durchschnittlichen Nutzungsfläche von 151 m².

Gemäß Halbjahresbericht 2025 ist die Anzahl der Kaufverträge des 1. Halbjahres 2025 für Wohnungs- und Teileigentum um 14 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 gestiegen. Der Umsatz der Verkäufe des 1. Halbjahres 2025 hat um 21 % zugenommen.

Quellen: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2025/2026; Grundstücksmarktbericht der Stadt Düsseldorf 2025, Halbjahresbericht 2025

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk. Die Großstadt beherbergt rd. 658.000 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der gleichnamigen Planungsregion die Funktion eines Oberzentrums. Düsseldorf ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein innerhalb des Stadtgebiets von Düsseldorf.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Düsseldorf insgesamt ca. 270.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 461.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 191.064 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 22.817 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Düsseldorf wird dabei neben dem Branchencenter der Handelsindustrie auch maßgeblich von der Finanz- und Kultur- und Kreativwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Düsseldorf bis zum Jahr 2050 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 4,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Düsseldorf derzeit 7,7 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,6 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Dezember 2025). Die Michael Bauer Research GmbH veröffentlicht aktuell einen Kaufkraftindex von 117,4 Punkten für Düsseldorf, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Düsseldorf als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Düsseldorf den 21. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

Quellen: Konjunktur und Statistik der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf, Grundstücksmarktbericht Düsseldorf, Internet-Portal Stadt Düsseldorf, Arbeitsagentur

Mikrolage

Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk 3 im Stadtteil Unterbilk, ca. 1,5 km südlich des Stadtzentrums von Düsseldorf. Der rechtsrheinische Stadtteil verfügt über rd. 18.000 Einwohner. Unterbilk ist Standort des Rheinturms und Sitz des Landtags von Nordrhein-Westfalen. Dort befindet sich auch das Polizeipräsidium und die Oberfinanzdirektion.

Nähere Umgebung

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch überwiegend drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Büro-, Einzelhandel- oder Gastronomieeinheiten im Erdgeschoss aus. An der Kreuzung befinden sich gegenüberliegend das Polizeipräsidium und das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalens. In östlicher Richtung liegt der Rheinturm in Verlängerung des Fürstenwalls.

Verkehrsanbindung

Düsseldorf ist über die Bundesstraßen B 1, B 8 und B 7 sowie über die Autobahnen A 46, A 52 und A 44 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A 46 liegt bei der Anschlussstelle Bilk in ca. 3 km Entfernung (Fahrtstrecke). Die Bus- und Straßenbahnhaltestelle Stadttor befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts. Der S-Bahnhof Völklinger Str. befindet sich in 800 m Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen

zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen rd. 2,6 km zum Hauptbahnhof Düsseldorf mit ICE-Anschluss sowie rd. 9,2 km zum Verkehrsflughafen Düsseldorf.

Parkplätze

Parkmöglichkeiten befinden sich in der Garage auf dem Grundstück und im öffentlichen Straßenraum. Die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind kostenpflichtig.

Infrastruktur

Als Landeshauptstadt profitiert Düsseldorf von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. Netto, Rewe) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Die Lorettostraße befindet sich ca. 200 m in westlicher Richtung. Sie ist eine beliebte Einkaufsstraße mit Boutiquen und Gastronomie. Der periodische und aperiodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Düsseldorf über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zum Rhein, zu den Rheinwiesen Düsseldorf Oberkassel sowie zu verschiedenen Sport-/ Freizeitanlagen existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Hochwasser- gefährdung

Fortschreitender Klimawandel, zunehmende Durchschnittstemperatur unserer Atmosphäre, steigende Meeresspiegel und die Extremwetterlagen nehmen zu und folgen in zeitlich immer kürzeren Abständen.

Hochwasser ist eines der am häufigsten auftretenden natürlichen Elementarschadenereignisse. Hauptursachen für die Verschärfung der Hochwasserabläufe sind die zunehmende Verstädterung, die Besiedlung hochwassergefährdeter Regionen sowie Eingriffe in Gewässer und den Wasserhaushalt. ZÜRS (Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen) ist ein Verfahren des GDV (Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft) und ermöglicht eine Klassifizierung der Hochwasserwahrscheinlichkeit über vier Gefährdungsklassen (GK), abhängig von der Hochwasserwahrscheinlichkeit.

Demnach besteht für das Bewertungsgrundstück die Gefährdungsklasse 2 und somit eine sehr geringe Gefährdung. Es ist statistisch einmal in 100 bis 200 Jahren mit Hochwasser zu rechnen. (Skala von „Gefährdungsklasse 1“ bis „Gefährdungsklasse 4“)

Starkregen- gefährdung

Von Starkregen spricht man, wenn große Niederschlagsmengen in einem bestimmten Zeitabschnitt niedergehen.

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Starkregen-Gefährdungsklasse „mittel“ (Skala von „sehr stark“ bis „sehr gering“).

Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerung) wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet sowie eine Altlastenauskunft eingeholt (siehe Pkt. 3.3). Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Grundwasser	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Immissionen	Das Grundstück liegt an der Straße Fürstenwall/ Ecke Neusser Straße. Bei der Neusser Straße handelt es sich um eine Durchgangsstraße mit Straßenbahntrassen. Der Fürstenwall dient dem Anliegerverkehr. Gem. im Internet veröffentlichter Informationen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zu vorhandenen Lärmquellen*, ist das Bewertungsobjekt durch Lärmimmissionen der Straße beeinträchtigt: Neusser Straße: 24h-Pegel in einer Spanne zwischen 65 bis 74 dB(A); Fürstenwall: 24h-Pegel in einer Spanne zwischen 65 bis 69 dB(A) *(Quellen: www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de)
Anschlüsse	Es sind Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom und Telefon vorhanden.
Erschließung	Der Eingang in das Gebäude, in dem die zu bewertende Büroeinheit liegt, erfolgt über die Straße Fürstenwall sowie über eine separate Erschließung an der Neusser Straße.
Beschreibung des Grundstücks	Zuschnitt und Topographie: (Länge, Breite gem. Flurkarte; Höhenpunkte gem. www.tim-online.nrw.de) • Zuschnitt: regelmäßig • Straßenfront Fürstenwall: ca. 16,50 m • Straßenfront Neusser Straße: ca. 11 m • Geländeniveau: eben • Grundstücksart: Eckgrundstück • Größe: insgesamt 187 m²
Lagebeurteilung insgesamt	Es handelt sich um eine Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: • sehr gute Makrolage • gute Mikrolage • mittlere Wohnlage • mittlere Geschäftslage • durchschnittliche Infrastruktur • gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr und den ÖPNV • in der Nähe von Naherholungsbereichen • Immissionsbelastung durch Straßenlärm
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	• im Bodenwert • im Rohertrag

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abt. II der Grundbücher Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV 2021 hinsichtlich der Grundstücksbelastungen bei der Wertermittlung des belasteten Grundstücks keine Anwendung, da der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln ist.

Nachrichtlich werden die laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 20.08.2025 in Abteilung II zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. 6 (lastend auf Flurstück 1)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Düsseldorf, 84 K 18/25). Eingetragen am 20.08.2025

Eintragungen in Abt. III der Grundbücher Schuldverhältnisse, die ggf. in der Abt. III der Grundbücher eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Vorkaufsrecht Es liegen keine Informationen zu gesetzlichen Vorkaufsrechten vor. Es wird unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt keine Vorkaufsrechte gelten.

Mietverträge Nach Eindrücken bei der Ortsbesichtigung wird die Büroeinheit genutzt. Ein Mietvertrag liegt der Sachverständigen nicht vor.

Baurecht Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Besonderes Wohngebiet dargestellt.

Gemäß Internet-Recherche liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „beiderseits Völklinger Str. (nördlicher Teil) Nr. 5375/068, rechtskräftig seit: 23.07.1994. Der Plan ist teilweise überlagert und trifft für das Bewertungsgrundstück folgende Festsetzungen:

Gebiet:	WB Besonderes Wohngebiet
Bauweise:	g geschlossene Bauweise
Grundflächenzahl:	0,6

Entlang der äußeren bzw. straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist zeichnerisch eine Baulinie festgesetzt.

Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur dann mit der Wohnnutzung vereinbar, wenn von ihnen keine erheblichen Luftverunreinigungen, z.B. Gerüche, Gas und Stäube, Lärm und Erschütterungen ausgehen können. Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

Baugenehmigung Aufgrund des vorliegenden Bauscheins Nr. 8392/59 vom 02.10.1959 für den Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses und der Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und Umbau des Erdgeschosses Nr. 18304/02 vom 21.08.2002 sowie den jeweils dazugehörigen bauaufsichtlich geprüften Grundrisszeichnungen wird von der formellen und materiellen ausgegangen.

Geschossflächenzahl Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 20 Abs. 2 BauNVO definiert und gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ (i.S. des § 19 BauNVO) zulässig sind. Die wertrelevante GFZ i.S. des § 5 Abs. 1 ImmoWertV, die vom Baurecht abweichen kann, wurde hier mit rd. 5,2 ermittelt.

Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich auf das Grundstück beziehen muss und das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen ergibt (§ 83 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW). Mit der Übernahme von Baulasten können Bauvorhaben genehmigt werden, die ohne Baulast unzulässig wären.

Gemäß Auskunft der Stadt Düsseldorf vom 27.10.2025 ruhen auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten.

Denkmalschutz

Gemäß Internetrecherche am 23.02.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht in die Denkmalliste der Stadt Düsseldorf eingetragen.
(Quelle: www.maps.duesseldorf.de)

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind.

Bodenordnungsverfahren

Da im Grundbuch kein entsprechender Hinweis eingetragen ist, wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist/ keinem Umlegungsverfahren unterliegt.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Düsseldorf vom 27.10.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich einer Altablagerung. Es ist für das Bewertungsgrundstück auch keine altlastenrelevante gewerbliche Vornutzung (Altstandort) bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das im Grundstück im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit Chrom sowie per- und polyfluorierten Alkylverbindungen (PFAS) liegt. Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wurden Chrom-Gehalte bis ca. 10 µg/l und sporadisch PFAS-Gehalte bis ca. 250 ng/l ermittelt. Gemäß Altlastenauskunft gehen von der Grundwasserverunreinigung keine unmittelbare Gefährdung aus, sofern auf dem Grundstück keine Grundwasserentnahme stattfindet. Die öffentliche Trinkwasserversorgung wird durch die Verunreinigung nicht beeinträchtigt. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasserverunreinigung erforderlich.

Weitergehende oder eigene Untersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Bestandsbebauung wird keine Wertrelevanz abgeleitet.

Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der Stadt Düsseldorf vom 24.02.2026 wird bescheinigt, dass

- das Bewertungsgrundstück an zwei öffentlichen Straßen/ Erschließungsanlagen grenzt: Fürstenwall und Neusser Straße.
- Der Erschließungsbeitrag ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrags für die Erschließungsanlagen nicht mehr zu zahlen, weil eine Beitragspflicht nicht mehr besteht.
- Für das genannte Grundstück ist ein Kanalanschlussbeitrag nicht mehr zu zahlen.
- Ein Beitrag für straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes ist zurzeit für das Grundstück nicht festgesetzt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Ablösebeträge für Stellplätze

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietverträgenicht bekannt
- Rechte und Lasten in Abt. IIDer lastenfreie Wert wird ermittelt.
- BaurechtBodenwert
- Vorkaufsrechtunterstellt nicht vorhanden
- Baulastennicht vorhanden
- Denkmalschutznicht vorhanden
- Altlastenwertneutral
- Abgabenrechtliche Situationnicht vorhanden

3.3.1 Besonderheiten Teileigentum

Begründung des Wohnungseigentums	2002 laut Teilungserklärung UR-Nr. 222/2002 B nebst Ergänzungen bzw. Änderungen UR-Nr. 392/2002 B, UR-Nr. 1161/2002 B und UR-Nr. 253/2003 B, jeweils Notar Dr. Becker, Düsseldorf.
Gemeinschaft der Eigentümer	9 Wohnungseigentume, 3 Teileigentume (Garage und zwei Gewerbeeinheiten) lt. Teilungserklärung
Zu bewertende Sondernutzungsrechte	Dem Teileigentum Nr. G 2 wurden keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.
Besondere Regelung der Teilungserklärung	Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 222/2002) dürfen die im Erdgeschoss gelegenen Gewerbeflächen nur für nicht störende Gewerbe genutzt werden. Als störendes Gewerbe gilt insbesondere die Führung oder der Betrieb eines Erotik-Shops, einer Gaststätte oder Spielhalle in diesen Räumen, ebenso lärm- bzw. geruchserzeugende Gewerbe und die Nutzung der Räumlichkeiten als Gebetsraum, Versammlungsraum oder durch sogenannte Kulturvereine.
Kosten und Lasten	Gemäß Teilungserklärung tragen die Sondereigentümer die auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Verwaltung anfallenden Lasten und Kosten grundsätzlich im Verhältnis des Miteigentumsanteils des jeweiligen Sondereigentums. An den Betriebskosten des Aufzugs haben sich die Eigentümer der Gewerbeeinheit und der Garageneinheit im Erdgeschoss nicht zu beteiligen.
Hinweis	Gemäß § 12 Teilungserklärung wird [REDACTED] als Verwalter bestellt. Nach einer Online-Recherche ist der Verwalter im Jahr 2023 verstorben. Es konnten keine Anhaltspunkte eines neuen Verwalters recherchiert oder im Rahmen der Außenbesichtigung gewonnen werden. Für die Wertermittlung werden folglich angemessene und übliche Annahmen getroffen. Sollte der Verwalter bekannt gemacht werden und die entsprechenden Unterlagen wie z.B. Energieausweis, Protokolle der Eigentümerversammlung und der Wirtschaftsplan offengelegt werden, ist das Gutachten ggf. daraufhin anzupassen.

Erhaltungsrücklage	Es liegen keine Informationen über eine Erhaltungsrücklage vor. Es wird von einer üblichen Erhaltungsrücklage ausgegangen.
Verwalter	nicht bekannt
Hausgeld	nicht bekannt, als üblich unterstellt
Beschlüsse:	Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Beschlüsse z. B. über Sonderumlagen gefasst wurden.

3.4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung **Der Sachverständigen wurde der Zutritt zur Büroeinheit nicht ermöglicht. Die Erstattung des Gutachtens erfolgt also nach dem äußeren Erscheinungsbild vom 20.01.2026. Angaben zur Ausstattung und zum Zustand sowie zu den von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücks-teilen erfolgen anhand vorliegender Unterlagen und Annahmen.**

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadengutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls und gesundheitsgefährdender Stoffe.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung der Anlagen fand nicht statt.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben in Unterlagen oder Annahmen.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaft von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten oder von der Sachverständigen eingeholten Unterlagen und Auskünften.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung - nur Außenbesichtigung - im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen.

3.4.1 Beschreibung des Gebäudes Fürstenwall 30 A

Gebäude	Wohn- und Geschäftshaus mit neun Wohnungen in den Obergeschossen, zwei Gewerbeeinheiten und einer Garage im Erdgeschoss, zweiseitig angebaut
Baujahr	ca. 1960 (Wiederaufbau)
Konstruktionsart	massive Bauweise, Keller-, Erd-, 4 Obergeschosse, Dachgeschoss
Besondere Bauteile	Balkone
Grundrissart	Zweispänner, im Dachgeschoss Einspänner
Besondere Einrichtungen	Aufzug vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss
Außenansicht	Putz, Wärmedämmverbundsystem im Erdgeschoss
Geschossdecken	Stahlbeton
Innenwände	teils massiv, teils Leichtbauweise
Dachform	Walmdach in Holzkonstruktion
Hauseingang	Eingangsstufe, Haustüranlage mit einflügeliger Haustür in Leichtmetall mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), feststehende Seitenteile; Briefkastenanlage innenliegend separater Eingang der Gewerbeeinheiten mit Eingangsstufe, einflügeliger Haustür in Leichtmetall mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Treppenhaus	massive Geschosstreppe in Stahlbeton, in den Obergeschossen mit Kunststoffbelag und Mipolamkante, Treppengeländer in Schmiedeeisen mit Mipolamhandlauf
Fenster	Erdgeschoss: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung	Öl-Zentralheizung (laut Baubeschreibung)
Warmwasser	zentral
Gemeinschaftsraum	keine

3.4.2 Beschreibung des Teileigentums Nr. G 2

Lage	Erdgeschoss
Aufteilung	zwei Büroräume, eine Galerie, Küche, WC
Grundrissgestaltung	zweckmäßig und offene Raumgestaltung
Besonnung/ Belichtung	leicht eingeschränkt durch Gebäudetiefe und Lage im Erdgeschoss mit Ostausrichtung; rückwärtig Belichtung über Oberlicht, jedoch Lage zwischen hohen Gebäudefluchten
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Innentüren	nicht bekannt
Bodenbeläge	nicht bekannt
Wandbeläge	nicht bekannt
Deckenbeläge	nicht bekannt
Sanitäre Installation	lt. Grundriss: WC und Waschbecken
Elektroinstallation	nicht bekannt
Besondere Einrichtung	nicht bekannt
Kellerraum	nicht vorhanden

3.4.3 Außenanlagen

Beschreibung	übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
---------------------	---

3.4.4 Zubehör

Definition BGB § 97	(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. (2) Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.
Vorbemerkung	Was nach allgemeinem Verständnis (Verkehrsauffassung) als Zubehör angesehen wird, ist auch Zubehör im Rechtssinne. In Nordrhein-Westfalen wird eine Einbauküche aus Serienanfertigung nicht als Zubehör angesehen gemäß Rechtsprechung.
Zubehör	Es wird unterstellt, dass kein Zubehör vorhanden ist.

3.4.5 Unterhaltungsrückstände

Vorbemerkung	Kleinere Mängel oder Gebrauchsspuren sind in den Wertansätzen enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.
Gemeinschafts-Eigentum	Die Fassade weist im Bereich der auskragenden Gebäudeteilen witterungsbedingte Verfärbungen auf. An späterer Stelle wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen hierfür ein pauschaler Risikoabschlag berücksichtigt, da der tatsächliche Zustand nur von außen festgestellt werden konnte.
Sondereigentum	An späterer Stelle wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen hierfür ein pauschaler Risikoabschlag berücksichtigt, da der tatsächliche Zustand nicht festgestellt werden konnte.

3.4.6 Allgemeinbeurteilung

Fazit

- Gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen ist der Grundriss für eine Gewerbeeinheit als zweckmäßig zu bezeichnen.
- Es wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.
- Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung stattgefunden haben.
- Aufgrund der Eingangsstufe an den Hauseingängen wird davon ausgegangen, dass keine Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) gegeben ist.

3.4.7 Grundrisse und Flächen

Aufteilung

Die Aufteilung des Teileigentums Nr. G 2 kann den nachfolgenden Aufteilungsplänen entnommen werden. In Teilbereichen können die Pläne von der Örtlichkeit abweichen.

Gebäudezeichnungen siehe Original des Gutachtens

Nutzungsfläche

Die Nutzungsfläche wurde anhand des bemaßten Aufteilungsplans in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit insgesamt rd. 78 m² ermittelt und plausibilisiert (s. Berechnungen in der Anlage). Die Fläche dient nur für diese Wertermittlung und kann in den einzelnen Räumen sowie in der Summe vom Ergebnis eines detaillierten Aufmaßes abweichen. Das Gutachten ist ggf. bei einem abweichenden Ergebnis, das aus einem detaillierten Aufmaß resultiert, anzupassen.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl.

Die Brutto-Grundfläche wurde für das Gebäude auf der Grundlage der Aufteilungspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. 1.193 m² ermittelt. (s. Berechnungen in der Anlage)

3.4.8 Innenansichten am 20.01.2026

s. Original des Gutachtens

3.5 Sonstiges

Mobiliar	Das in der zu bewertenden Wohnung zum Zeitpunkt der Besichtigung ggf. vorhandene Mobiliar ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.
Energetische Qualität	Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), zum 1. November 2020 in Kraft getreten, löst drei ältere Richtlinien zur Energieeffizienz in Gebäuden ab und fasst sie zu einem Gesamtwerk zusammen. Das GEG ist Nachfolger der Energieeinsparverordnung. Zum 01.01.2024 trat die GEG-Novelle mit Neuregelungen in Kraft. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV). Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Im Neubau spricht das Gebäudeenergiegesetz (GEG) grundsätzlich gegen den Einbau von elektrischen Heizungen.
Energieausweis	Für das Bewertungsobjekt liegt der Sachverständigen kein Energieausweis vor.
ESG	Die Nachhaltigkeitsaspekte „Umwelt, Soziales, Unternehmensführung“ oder englisch ESG (Environmental Social Governance) spielen zunehmend eine größere Rolle. Im Bereich der Immobilienbewertung liegt der Fokus auf den Umweltaspekten. Es ist davon auszugehen, dass die im Energieausweis bzw. in Nachhaltigkeitszertifikaten dokumentierten Angaben sich auf die Immobilienwerte auswirken werden. Bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung sind die Aspekte in den Wertansätzen impliziert, wie z.B. der Restnutzungsdauer und der marktüblichen Netto-Kaltmiete berücksichtigt.

4 Wertermittlung

4.1 Zur Verfahrenswahl

Vorbemerkung	Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.
Ertragswertverfahren	Bei Renditeobjekten, die zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden, wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) ermittelt. Die Wertigkeit der gesamten Wohnungs-/ Teileigentume, also der Miteigentumsanteile mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung/ nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Wohnungs-/ Teileigentume zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und dann vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Hinzu kommt, dass Wohnungs-/ Teileigentume in vielen Komponenten den Charakter eines Mietobjektes haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich eines Wohnungs-/ Teileigentums werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Baukosten für die Preisbildung ausschlaggebend sind, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren ist für Wohnungs- und Teileigentume völlig ungeeignet. Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentumen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungs- und Teileigentumen vorliegen.
Fazit	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das hier zu bewertende Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren bewertet wird, sofern genügend Vergleichskaufpreise vorliegen. Für das Teileigentum wird aufgrund des oben beschriebenen Ertragswertdenkens auch das Ertragswertverfahren als zweites Wertermittlungsverfahren durchgeführt. Das Ergebnis wird mittels Vergleichsfaktoren plausibilisiert.
Hinweis	Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Vergleichswertverfahren

Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Somit führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte
- +/- Berücksichtigung von Abweichungen
- = Vorläufiger Vergleichswert
- x Marktanpassung
- Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswertes im vorliegenden Fall

Laut Auskunft des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düsseldorf liegen für den Auswertzeitraum 2023 bis 2026 insgesamt 20 Vergleichskaufpreise vor. Die Vergleichsobjekte liegen gemäß Auskunft in den Wohnlagen stadtnah-gut und stadtnah-mittel in den rechtsrheinischen Stadtbezirken 1 bis 3. Sie sind zwischen 50 m² und 100 m² groß und aus den Baujahren 1950 bis 1990. Ein Kaufpreis wird aufgrund der abweichenden Nutzungsart Garage vorab ausgeschlossen. Die Spanne der absoluten Kaufpreise für die Teileigentume -jeweils zum Kaufzeitpunkt- liegt zwischen 740 EUR/ m² und 5.899 EUR/ m².

Vom Gutachterausschuss werden keine Umrechnungskoeffizienten für Teileigentum veröffentlicht. Für die weitere Auswertung werden die Vergleichskaufpreise nach der Objektgruppe Weiterverkauf und den Gewerbebezügen sonstige Geschäfte, Büro und Werkstätten selektiert. Dabei werden Erstverkäufe und die Gewerbebezüge Gastronomie und Lager nicht berücksichtigt.

Nach dieser Selektion liegen die Vergleichskaufpreise einheitlich in einer stadtnah mittleren Wohnlage. Aufgrund des seit 2022 weitgehend stabilen Marktumfeldes wird wegen fehlender Indexreihe für Teileigentum auf die Anpassung der konjunkturellen Entwicklung zu Vergleichszwecken verzichtet. Weitere Abweichungen wie Größe der Einheit, Immissionen, Anzahl von Einheiten im Gebäude, die Geschosslage und die Mietsituation bleiben aufgrund unbekannter Einflussgrößen ebenfalls unberücksichtigt. Die Größe der Einheit ist nach Einschätzung der Sachverständigen durch die Vorselektion des Gutachterausschusses ausreichend berücksichtigt.

4.2.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts für das Teileigentum

Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Immissionen	Baujahr	m ² NUF	Anzahl WE Gebäude	Modernisierungsgrad	Geschoss	Mietsituation	Kaufpreis €/m ² NUF
1	Jun. 23	keine Immi.	1950	64	14	mittel modernisiert	ERDGESCH.	Mietverh.frei	2.156
2	Jun. 23	keine Immi.	1970	90	7	mittel modernisiert	ERDGESCH.	Mietverh.übern.	5.556
3	Nov. 23	kaum Immi.	1959	91	12	mittel modernisiert	1.OBERG.	Mietverh.frei	4.396
4	Mrz. 24	keine Immi.	1960	63	45	mittel modernisiert	ERDGESCH.	Mietverh.frei	3.660
5	Aug. 24	starke Immi.	1956	88	12	mittel modernisiert	ERDGESCH.	Mietverh.frei	1.932
6	Jun. 24	kaum Immi.	1950	65	12	nicht modernisiert	ERDGESCH.	Mietverh.übern.	2.908
7	Dez. 24	starke Immi.	1957	51	15	mittel modernisiert	ERDGESCH.	Mietverh.frei	2.549
8	Dez. 24	kaum Immi.	1963	66	38	mittel modernisiert	ERDGESCH.	Mietverh.frei	2.273
9	Jul. 25	kaum Immi.	1963	54	38	mittel modernisiert	ERDGESCH.	Mietverh.frei	2.778
10	Aug. 25	starke Immi.	1972	64	22	mittel modernisiert	ERDGESCH.	Mietverh.übern.	2.031
11	Nov. 25	starke Immi.	1959	87	28	mittel modernisiert	1.OBERG.	Mietverh.übern.	2.241
12	Nov. 25	starke Immi.	1959	87	28	mittel modernisiert	ERDGESCH.	Mietverh.übern.	2.356

Mittelwert

Aus der Summe der Vergleichskaufpreise resultiert ein Mittelwert von 2.903 EUR/ m² Nutzungsfläche mit einer Standardabweichung von 1.103 EUR/ m².

Median Der Median ist aufgrund seiner Berechnung robust gegen Ausreißer. Er beträgt 2.453 EUR/ m² Nutzungsfläche und weist eine Abweichung zum arithmetischen Mittelwert auf.

Variationskoeffizient Der Variationskoeffizient ist ein Maß der relativen Streuung. Es handelt sich um das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel. Der Variationskoeffizient wird mit rd. 38 % ermittelt.

Eliminierung von Ausreißern Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Preise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30 % vom errechneten Mittelwert abweichen, nicht weiter berücksichtigt.

Abweichung	-30%	2.032	EUR/ m ²
Mittelwert		2.903	EUR/ m ²
Abweichung	30%	3.774	EUR/ m ²

Es liegen vier Verkaufspreise außerhalb der Spanne.

Nach Eliminierung der Ausreißer ergibt sich aus der Summe der Vergleichskaufpreise ein Mittelwert von 2.615 EUR/ m² Nutzungsfläche und ein Median von 2.453 EUR/ m² Nutzungsfläche.

Ergebnis Für das Bewertungsobjekt wird ein Vergleichswert im Bereich des Medians von rd. 2.450 EUR/ m² als marktgerecht beurteilt.

Marktanpassung Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind ausreichend berücksichtigt, so dass keine weitere Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich ist.

4.2.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Ergebnis Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wird auf der Grundlage des Medians sowie unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Aspekte und der (angenommenen) Beschaffenheit der Gewerbeeinheit wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Vergleichswert rd.	2.450	EUR/ m ²
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	2.450	EUR/ m ²
Nutzungsfläche	78	m ²
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		191.100 EUR

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert für das Teileigentum Nr. G2 wird mit rd. 191.100 EUR ermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Datenmenge und der fehlenden Anpassungsfaktoren das Ergebnis nicht zur Verkehrswertableitung geeignet ist.

Plausibilisierung Der mit rd. 2.450 EUR/ m² ermittelte marktangepasste vorläufige Vergleichswert liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen typischen Kaufpreisspanne von 1.700 EUR/ m² bis 4.300 EUR/ m² und erscheint unter Berücksichtigung der Lage und Objekteigenschaften als plausibel.

4.3 Ertragswertverfahren

Eingangsgröße des Ertragswertverfahrens Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Objektspezifischer Bodenwert
- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
- Objektspezifische Besonderheiten

Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Reinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
x Barwertfaktor
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
= Vorläufiger Ertragswert
x Marktanpassung
= Marktangepasster vorläufiger Ertragswert
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

4.3.1 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit geeigneten Bodenrichtwerten.

Grundlage des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, aus denen der sog. Vergleichswert abgeleitet wird. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Es können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte i. S. des § 196 BauGB herangezogen werden. Die Heranziehung von Bodenrichtwerten wird auch als mittelbarer Preisvergleich genannt.

Die Bodenwertermittlung für das Bewertungsobjekt erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düsseldorf hat für den Bereich, in dem auch das Bewertungsgrundstück liegt, einen Bodenrichtwert von 2.650 EUR/m² für Wohn- und Geschäftshäuser (Mischgebiet) festgestellt. Dieser Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Lage und Wert

Gemeinde Düsseldorf
Ortsteil Unterbilk
Bodenrichtwertnummer 16770

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand Baureifes Land
Beitragszustand beitragsfrei
Nutzungsart Mischgebiet
Ergänzung Nutzung Wohn- und Geschäftshäuser
Geschosszahl IV
Geschossflächenzahl 2,5
Tiefe 35 m
Bemerkung WE-Aufteilung des Grundstücks

Dieser Bodenrichtwert dient als Grundlage zur Bodenwertermittlung.

Anpassungen

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsgrundstücks von denen des Bodenrichtwertgrundstücks sind gemäß den Angaben des Gutachterausschusses zu berücksichtigen.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl wurde für das Bewertungsgrundstück mit 5,2 ermittelt. Aufgrund der Abweichung zum Bodenrichtwertgrundstück von 2,7 erfolgt eine Anpassung. Die höchste ausgewiesene Anpassung wird für eine Abweichung von 1,2 mit 34 % angegeben. Gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht sollte die Summe der Anpassungen +/- 35 % nicht überschreiten. Daher wird die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesene GFZ-Funktion nicht angewandt, nach der eine Anpassung von 88 % ermittelt wird. Eine Anpassung dieser Höhe wäre nicht sachgerecht. Es wird der höchste, ausgewiesene Ansatz für die Anpassung von 34 % gewählt.

Da das Bewertungsgrundstück mehr als andere Grundstücke der Bodenrichtwertzone mit Immissionen belastet ist, erscheint ein Abschlag von 5 % sachgerecht.

Gemäß Halbjahresbericht 2025 des Gutachterausschusses werden im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke keine Aussagen zur Preisentwicklung getroffen. Aufgrund der Marktlage wird auf eine konjunkturelle Anpassung verzichtet.

Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil errechnet sich wie folgt:

Bodenrichtwert	2.650	EUR/m ²
Anpassungsfaktoren		
Geschossflächenzahl	1,34	
Immissionen	0,95	
Bodenwert	3.370	EUR/m ²
Fläche	187	m ²
Bodenwert	630.190	EUR
Miteigentumsanteil	85	1.000
Bodenwertanteil	53.570	EUR

Der Bodenwertanteil wird mit 53.570 EUR ermittelt.

4.3.2 Rohertrag

Tatsächliche Miete	Es ist nicht bekannt, ob die Büroeinheit zum Wertermittlungsstichtag selbstgenutzt oder vermietet ist.
Marktüblicher Rohertrag	Bei dem marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Bei der Ermittlung dieser langfristig erzielbaren Miete geht man von den derzeit erzielbaren Mieten aus und berücksichtigt zusätzlich die langfristigen Entwicklungstendenzen. Die marktübliche Wohnraummiete wird gemäß Ertragswertmodell des Gutachterausschusses in Anlehnung an den gewerblichen Mietspiegel der IHK Düsseldorf ermittelt.
Gewerblicher Mietspiegel 2024 IHK Düsseldorf	Im gewerblichen Mietspiegel 2024 der IHK Düsseldorf wird für den Bereich des Bewertungsobjekts „Innenstadt Süd“ eine monatliche Mietspanne von durchschnittlich 15,10 bis 16,70 EUR/ m ² ausgewiesen.
IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2025/2026	Der IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2025/2026 weist für Düsseldorf Mieten für einen einfachen Nutzungswert von 7,50 EUR/ m ² , für einen mittleren Nutzungswert von 11,50 EUR/ m ² und für einen guten Nutzungswert von 19,50 EUR/ m ² aus. Gemäß Kategorisierung des IVD ist der Nutzungswert des Bewertungsobjekts als mittel einzustufen.
Marktreports der großen Maklerhäuser zum Q4 2025	BNP weist für den City-Rand eine Spanne der Spitzenmieten von 17 EUR/ m² bis 26 EUR/ m² aus. Cushman & Wakefield veröffentlichen eine Mietspanne von 12,50 EUR/ m² bis 24 EUR/ m² für den Teilmarkt City-Süd. Für Düsseldorf wird von Savills eine Medianmiete von 17,50 EUR/ m² angegeben. JLL und CBRE weisen jeweils eine Durchschnittsmiete für Düsseldorf von 19,72 EUR/ m² bzw. 20,09 EUR/ m² aus.
Fazit	Unter Berücksichtigung der recherchierten Marktmieten, der Lage im Erdgeschoss, der (angenommenen) Beschaffenheit des Bewertungsobjektes und der Marktlage erscheint ein Ansatz rd. 10 % unterhalb des unteren Wertes von 15,10 EUR/ m ² der gewerblichen Mietspiegelspanne der IHK von 13,50 EUR/ m ² marktgerecht. Dies entspricht einer Netto-Kaltmiete von 1.053 EUR monatlich und rd. 12.636 EUR p.a.

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten und Mietausfallwagnis zusammen.

Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind gemäß dem Modell des Gutachterausschusses anzusetzen:

- Verwaltungskosten: Die Verwaltungskosten werden mit 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags in Ansatz gebracht.
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.
- Instandhaltungskosten: rd. 13,75 EUR/ m² p.a. für die Büroflächen
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis liegt bei 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit rd. 15,5 % in der Größenordnung, die erfahrungsgemäß für Objekte dieser Art angemessen ist.

4.3.4 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Alter	Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1960 wiederaufgebaut und ist zum Wertermittlungsstichtag ca. 66 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Modell des Gutachterausschusses beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre für das Wohn- und Geschäftshaus.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades wird gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren als angemessen erachtet.

4.3.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung	Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV 2021 der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird aus repräsentativen Verkaufspreisen für den jeweiligen Grundstücksmarkt abgeleitet. Der Grundstücksmarkt selbst bestimmt, wie sich eine Liegenschaft verzinst. Gemäß ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze auf der 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 abzuleiten. Für Teileigentum werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2025 für die Baujahresklasse 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,1 % ausgewiesen. Der Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf weist im Grundstücksmarktbericht 2025 den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftsgebäude in einer Spanne von 3 % bis 6 % aus. Für gemischt genutzte Gebäude wird ein Liegenschaftszinssatz für Baujahre ab 1948 mit 4,2 % angegeben. Aufgrund der generellen und speziellen Einflussfaktoren erscheint ein Ansatz von 4,5 % marktgerecht.
---------------------	---

Bodenwertverzinsung Das Ertragswertverfahren beruht darauf, dass der Reinertrag in einen Anteil für den ewig vorhandenen Boden und einen Anteil für die nur zeitlich befristet vorhandenen baulichen Anlagen aufgespalten wird. Der Bodenanteil am Reinertrag wird als die Verzinsung des in den Boden investierten Kapitals angesehen. Man bezeichnet den Bodenanteil am Reinertrag daher auch als Bodenwertverzinsungsbetrag. Der Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt aus der Multiplikation von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (53.570 EUR x 0,045 = 2.411 EUR).

Barwertfaktor zur Kapitalisierung Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung stellt im Ertragswertverfahren die Verbindung zwischen dem Gebäudereinertrag und dem Ertragswert der baulichen Anlagen her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Marktanpassung Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei der Verwendung der zugrunde gelegten Daten berücksichtigt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich ist.

4.3.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Rohertrag	12.636,00 EUR p.a.
Verwaltungskosten	379,00 EUR p.a.
Instandhaltungskosten	1.073,00 EUR p.a.
Mietausfallwagnis	505,00 EUR p.a.
Bewirtschaftungskosten	1.957,00 EUR p.a.
Reinertrag	10.679 EUR p.a.
Bodenwertverzinsung	2.411 EUR p.a.
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	8.268 EUR p.a.
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LZS)	4,50%
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
Barwertfaktor (LZS, RND)	16,2889
Ertragswert der baulichen Anlagen	134.677 EUR
Bodenwertanteil	53.570 EUR
Vorläufiger Ertragswert	188.247 EUR
Marktanpassung	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	188.247 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.	2.410 EUR/ m² NUF
Rohertragsfaktor	14,9
Bodenwertanteil am vorläufigen Ertragswert	28%

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wurde mit 188.247 EUR ermittelt.

4.3.7 Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren

Ertragsfaktor Teileigentum Der Gutachterausschuss weist weder für Teileigentum noch für Büro- und Geschäftsgebäude Ertragsfaktoren aus.

Für Eigentumswohnungen wird für die Baujahresklasse 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Ertragsfaktor von 30,0 ausgewiesen, innerhalb der Spanne von 22 bis 38.

Für gemischt genutzte Gebäude wird für die Baujahresklasse 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Ertragsfaktor von 19,7 in einer Spanne von 13 bis 26 angegeben.

Gebäundefaktoren

Der ermittelte Kapitalwert von 2.410 EUR/ m² fügt sich in die vom Gutachterausschuss ausgewiesene typische Kaufpreisspanne von 1.700 EUR/ m² bis 4.300 EUR/ m² ein.

Der hier ermittelte Wert erscheint insbesondere unter Berücksichtigung des Mietniveaus und der Restnutzungsdauer sowie der Lage und Objekteigenschaften plausibel.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, die im bisherigen Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hier sind noch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Fehlende Innenbesichtigung

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjekts auftreten, so dass hier ein Risikoabschlag in Höhe von rd. 10 % vom Ertragswert der baulichen Anlagen angesetzt wird.

Der Risikoabschlag ermittelt sich wie folgt:

Fehlende Innenbesichtigung		
Ertragswert der baulichen Anlagen	134.677	EUR
Risikoabschlag	10%	
Wertabschlag rd.	13.000	EUR

4.5 Gegenüberstellung der Ergebnisse

	Ertragswert	Vergleichswert
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	188.247 EUR	191.100 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	-13.000 EUR	-13.000 EUR
Verfahrenswert rd.	175.000 EUR	178.000 EUR

5 Verkehrswert

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurden für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren hat aufgrund der Datengrundlage für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis wurde mittels Vergleichswert sowie über Vergleichsfaktoren hinreichend plausibilisiert.

Ergebnis Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert für den 85/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fürstenwall 30 A in 40219 Düsseldorf verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G2 gekennzeichneten Gewerbefläche im Erdgeschoss, zum Wertermittlungstichtag 20. Januar 2026 wie folgt geschätzt:

175.000 EUR

(in Worten: einhundertfünfsiebzigtausend EUR)

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Neuss, 27. Februar 2026



Monika Vetten-Junggeburth
Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 Anlagen

6.1 Teileigentums-Grundbuchauszug Blatt 2011 (auszugsweise)

siehe Original des Gutachtens

6.2 Nutzungsfläche

siehe Original des Gutachtens

6.3 Bruttogrundfläche

siehe Original des Gutachtens