

Amtsgericht Düsseldorf
Werdenener Straße 1
40227 Düsseldorf

06.03.2026

G u t a c h t e n

über die Verkehrswerte**des Wohnungseigentums Nr. 01 bis 08****im Grundstück****40225 Düsseldorf-Bilk, Himmelgeister Straße 248****Geschäfts-Nr. 84 K 21/25****[Eigentumswohnungen (2 bis 4 Zimmer)]**

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

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

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

Internetversion

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite 3
2.0 Grundbuchangaben	Seite 5
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 9
4.0 Objektbeschreibung	Seite 12
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 21
6.0 Vergleichswertverfahren	Seite 24
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 37
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 41
9.0 Werte der Sondernutzungsrechte	Seite 51
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 53
11.0 Belastungswert der Rechte Abt. II Nr. 1, 2 und 3	Seite 56

Anlagen

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

...

1.0 Allgemeine Angaben:**Beschluss vom 1. Dezember 2025:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 1. Dezember 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 01 bis 08 zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen des Wohnungseigentums Nr. 01 bis 08 zum Stichtag 06.02.2026.

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

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienten:

- Einsicht in die Bauakten am 21.01.2026,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 09.12.2025,
- Energieausweis vom 13.12.2010,
- Wirtschaftspläne 2026,
- Mietaufstellung vom 22.01.2026,
- Grundbuchabschriften vom 10.10.2025,
- Einsicht in die Grundbücher am 17.12.2025 und 13.02.2026 sowie in die Teilungserklärung am 17.12.2026,
- Exposé zur Miete Wohnung DG links (ETW Nr. 07),
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 06.02.2026 in Gegenwart der Mieter vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Nachfolgende Wohneinheiten konnten im Inneren nicht besichtigt werden, da sie verschlossen waren: ETW Nr. 04 (1. OG rechts) und ETW Nr. 07 (DG links).

WEG-Verwalter: A&A Immobilien & Grundbesitz GmbH,
Josefine-Clouth-Straße 44, 50733 Köln.

Das Gutachten wird in 1facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 57 Seiten sowie 30 Seiten Anlagen inkl. 11 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertenden Wohnungseigentumseinheiten sind eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 9, Flurstück 252 mit 630 m² Größe,
Flur 9, Flurstück 253 mit 105 m² Größe,
Flur 9, Flurstück 314 mit 235 m² Größe.

lfd. Nr. 2/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) an dem Grundstück Stoffeln Flur 9 Flurstück 250, eingetragen in Stoffeln Blatt 1829 in Abt. II Nr. 5.

lfd. Nr. 3/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Stoffeln Flur 9 Flurstück 250, eingetragen in Stoffeln Blatt 1829 in Abt. II Nr. 6.

lfd. Nr. 4/ zu 1: (lastend auf Flurstücken 252 und 314) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Stoffeln Flur 9 Flurstück 335, eingetragen in Stoffeln Blatt 2384 in Abt. II Nr. 4.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2385:

1.396/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 01 bezeichneten Räumen, im Erdgeschoss gelegen sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2386:

1.224/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 02 bezeichneten Räumen, im Erdgeschoss gelegen sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2387:

1.370/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 03 bezeichneten Räumen, im 1. Obergeschoss gelegen nebst Balkon sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2388:

1.370/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 04 bezeichneten Räumen, im 1. Obergeschoss gelegen nebst Balkon sowie ein Kellerraum.

...

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2389:

1.370/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 05 bezeichneten Räumen, im 2. Obergeschoss gelegen nebst Balkon sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2390:

1.370/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 06 bezeichneten Räumen, im 2. Obergeschoss gelegen nebst Balkon sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2391:

950/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 07 bezeichneten Räumen, im Dachgeschoss gelegen nebst Dachterrasse sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2392:

950/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 08 bezeichneten Räumen, im Dachgeschoss gelegen nebst Dachterrasse sowie ein Kellerraum.

Weiterhin sind im Bestandsverzeichnis die üblichen Feststellungen und Vereinbarungen des Wohnungseigentums vermerkt.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II der Grundbücher bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf AG, Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRB 3466). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.01.2000 (UR-Nr. 185/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) eingetragen am 06.04.2000 – im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 – in Blatt 710 und über Blatt 1821 und 2383 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 19.06.2020. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Stoffeln Blatt 2385 bis mit 2392.

Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf AG, Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRB 3466). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.01.2000 (UR-Nr. 185/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) eingetragen am 06.04.2000 – im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 – in Blatt 710 und über Blatt 1821 und 2383 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 19.06.2020. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Stoffeln Blatt 2385 bis mit 2392.

Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsverbot) für die Stadt Düsseldorf. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.01.2000 und 11.04.2000 (UR-Nr. 185/2000 und 906/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) eingetragen am 20.06.2000 in Blatt 1821 und über Blatt 2383 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 19.06.2020. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Stoffeln Blatt 2385 bis mit 2392.

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 84 K 21/25). Eingebracht am 09.10.2025.

Lfd. Nr. 5: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 84 L 4/25 bis 84 L 11/25). Eingebracht je am 12.12.2025.

Die Rechte in den Bestandsverzeichnissen und in Abt. II Nr. 1 bis 3 der Grundbücher dienen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Bewertungsbereiches.

Die Rechte in den Bestandsverzeichnissen werden in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf werden für die Bewertungsobjekte unbelastete Verkehrswerte ermittelt. Die Rechte in Abt. II Nr. 1, 2 und 3 werden separat bewertet. Die Rechte in Abt. II Nr. 4 und 5 werden als wertneutral angesehen und bleiben in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

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

Weiterhin bestehen für das Bewertungsgrundstück Baulasten. Der genaue Wortlaut der Verpflichtungserklärungen ist den diesem Gutachten beigefügten Kopien zu entnehmen.

Bezogen auf das Flurstück 252 handelt es sich bei den Baulasten um Überbauungsverbote von Teilflächen.

Bezogen auf das Flurstück 253 handelt es sich bei den Baulasten um ein Überbauungsverbot sowie die Duldung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf und im Flurstück.

Bezogen auf das Flurstück 314 handelt es sich bei den Baulasten um eine Stellplatzbaulast und Duldung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf und im Flurstück.

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

Für die ETW Nr. 01 bis 08 bestehen, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 06.01.2026, „*keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)*“.

Für die zu bewertenden ETW Nr. 03 bis 08 sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

Ausweislich der Teilungserklärung sind zugunsten der ETW Nr. 01 Sondernutzungsrechte an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse und Freifläche und an der dem Kellerraum vorgelagerten Fläche vereinbart.

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW Nr. 02 ein Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse und Freifläche vereinbart.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem voll erschlossenen reinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Bilk.

Der Stadtteil Bilk befindet sich im Stadtbezirk 3 und liegt rd. 2 km südlich des Innenstadtbereiches.

Die Bundesstraße B 326-Südring teilt den Stadtteil in einen nördlichen und einen südlichen Bereich.

Die heterogene mehrgeschossige Bebauung ist geprägt durch überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser im nördlichen Bereich sowie einem vorstädtischen Wohnviertel mit 1- bis 3-Familienhäusern im südlichen Bereich. Im nördlichen Bereich sind außerdem klein- und mittelständige Unternehmen ansässig. Im südlichen Bereich befindet sich die Heinrich-Heine-Universität mit angegliederter Universitätsklinik.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Völklinger Straße und die Merowinger Straße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Straßenbahnen-, Buslinien- und S-Bahnverbindungen.

Die Nahversorgung erfolgt durch ansässige Geschäfte.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 3- bis 4geschossiger geschlossener und offener Bauweise voll bebaut.

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

Entsprechend B-Plan Nr. 5573/028 ist das Gebiet als WA₇-Gebiet, geschlossene Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, Dachneigung = 10°, Baufenster, Lärmschutz, 3-4geschossig, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Stellplatznutzung des Flurstücks 314 ausgewiesen.

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

Die Himmelgeister Straße ist im Bewertungsbereich rd. 25,00 m breit. Die Erschließung zum Wohnhaus erfolgt über Privatwege.

Bus- und Straßenbahnverbindungen sind in unmittelbarer bzw. angemessener Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „Bilk – Himmelgeister Straße/ Moorenstraße/ Ulenbergstraße“ beträgt rd. 700 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Südlich und westlich verlaufen die „Münchener Straße“ und die Bundesautobahn BAB A46. Es ist zeitweise mit stärkeren Verkehrsimmissionen zu rechnen. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich ein Kindergarten.

Die Höhenlage des Grundstücks zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal.

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

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Das Flurstück 252 hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 18,00 m x 35,00 m Größe und ist mit einem 3- bis 4geschossigen Wohnhaus bebaut.

Das Flurstück 253 hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 3,00 m x 35,00 m Größe und ist derzeit unbebaut. Es wird als Erschließungsfläche genutzt.

Das Flurstück 314 hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 14,00 m x 17,00 m Größe und ist derzeit unbebaut. Es wird als Parkplatzfläche genutzt.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Bilk gelegenes voll unterkellertes 3- bis 4geschossiges Wohnhaus als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 8 Kfz-Außenstellplätzen auf separatem Flurstück.

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 2020 begründet worden.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 01, im Erdgeschoss links gelegen, mit rd. 78 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 02, im Erdgeschoss rechts gelegen, mit rd. 69 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 03, im 1. Obergeschoss links gelegen, mit rd. 80 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 04, im 1. Obergeschoss rechts gelegen, mit rd. 80 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 05, im 2. Obergeschoss links gelegen, mit rd. 80 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 06, im 2. Obergeschoss rechts gelegen, mit rd. 80 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 07, im Dachgeschoss links gelegen, mit rd. 66 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Dachterrasse sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 08, im Dachgeschoss rechts gelegen, mit rd. 66 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Dachterrasse sowie ein Kellerraum.

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

Baujahr: Bauzustandsbesichtigung 17.03.2008 mit Gestattung der vorzeitigen Nutzung vom 25.06.2001.

Aufgrund des Baualters (25/18 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 55 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der ImmoWertV veröffentlichte „*Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen*“ (das Modell kann bei der Bewertung von Verwaltung-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier nicht modernisiert (ETW Nr. 01 bis 06) bzw. kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (ETW Nr. 07 und 08) (0 bzw. 4 Modernisierungspunkte) – sachverständig angewandt.

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

Die Wohneinheiten ETW Nr. 04 (1. OG rechts) und ETW Nr. 07 (DG links) konnten im Innern nicht besichtigt werden konnten.

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungsw.:	32,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	20,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich, Fliesensockel, ab DG mit Wellblechverkleidung.
Bedachung:	Pulldach. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.
Treppe:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag.

Technische Anlagen:

Heizung:	Fernwärme.
Versorgungsltg.:	Strom, Fernwärme, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sonst. Anlagen:	Be- und Entlüftungsanlagen für innenliegende Sanitärbereiche.

ETW Nr. 01 – EG links

Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad umlaufend ca. türhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.

...

Sani-Install.: Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

ETW Nr. 02 – EG rechts

Innenausbau:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen: Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden: Wohnung mit Laminat- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich PVC-Belag auf Fliesen.
Heizung: Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser: Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen: Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad umlaufend ca. türhoch verflieset.
Elt.-Install.: Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.: Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

ETW Nr. 03 – 1. OG links

Innenausbau:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen: Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden: Wohnung mit Laminat- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung: Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser: Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen: Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad umlaufend ca. türhoch verflieset.
Elt.-Install.: Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.: Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

ETW Nr. 04 – 1. OG rechts**Innenausbau:**

Keine gesicherten Angaben, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

ETW Nr. 05 – 2. OG links**Innenausbau:**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad umlaufend ca. türhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

ETW Nr. 06 – 2. OG rechts**Innenausbau:**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat-/ Vinyl- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad umlaufend ca. türhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

ETW Nr. 07 – DG links

Innenausbau:

Nachfolgende Angaben beruhen auf dem vorliegenden Mietexposé (ohne Datum). Eine eigene Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Keine Angaben.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat-/ Vinyl- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad umlaufend ca. raumhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit bodengleiche Dusche, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen guter Qualität.

ETW Nr. 08 – DG rechts

Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat-/ Vinyl- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad Fliesenspiegel.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen guter Qualität.

Außenanlagen: Hausgrundstück (Flurstück 252) Terrassen Unterbau mit Betonsteinplatten. Einfriedigung. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung. Vereinzelt Großbäume.
Wegefläche (Flurstück 253) Unterbau mit Betonsteinplatten und -pflaster.
Parkplatzfläche (Flurstück 314) Unterbau mit Betonsteinpflaster.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an 2- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen.

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

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

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

Für den Bereich von Baumängel und Bauschäden wurden folgende Feststellungen getroffen: Das Kellermauerwerk weist teilw. Feuchtigkeitsschäden auf. Innerhalb der Wohnungen ETW Nr. 01, 03 und 05 sind im Anschlussbereich Decke und Wand des linken straßenseitigen Zimmers Verfärbungen erkennbar. Durch die Mieter wurde dem Unterzeichnenden mitgeteilt, dass die Fensteranlagen teilw. nicht mehr „richtig schließen“. Vorgenannte Baumängel und Bauschäden werden in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt. Allgemein befindet die Wohnanlage in einem leicht ungepflegten Zustand.

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

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

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

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

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

Es liegen keine Angaben über wertbeeinflussende Beschlüsse durch die Wohnungseigentümergeinschaft vor. Die vorgenannte WEG-Verwaltung macht nur Mietverwaltung.

Entsprechend vorliegenden Wirtschaftsplänen für das Jahr 2026 belaufen sich monatliche Hausgelder ohne Heizungskostenanteil auf:

ETW Nr. 01: 356,- EUR

ETW Nr. 02: 312,- EUR

ETW Nr. 03: 350,- EUR

ETW Nr. 04: 350,- EUR

ETW Nr. 05: 350,- EUR

ETW Nr. 06: 350,- EUR

ETW Nr. 07: 243,- EUR

ETW Nr. 08: 243,- EUR

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

Ein Energieausweis hat vorgelegen und wird diesem Gutachten als Anlage (Kopie) beigefügt. Ausstellungsdatum des Energieausweises: 13.12.2010.

Berechnet wurde verbrauchsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Energieverbrauchskennwert: 80,7 kWh/(m²a).

Die Berechnungen des Energieausweises wurden nicht überprüft. Die Angaben im Energieausweis stellen keine technisch zugesicherte Eigenschaft dar und lassen keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch zu.

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

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

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren bis auf die ETW Nr. 07 alle Wohneinheiten bewohnt.

Die Objekte machen in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. renovierungs- bedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Für die Wohnungen ETW Nr. 07 und 08 wurden augenscheinlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es handelt sich, soweit optisch feststellbar, um neue Bodenbeläge und neue Sanitärbereiche. Das Datum der Maßnahmen ist nicht bekannt. Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren:	Bodenwertanteile, unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen,
Ertragswertverfahren:	Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Grundstücke, gewerblich-industriell genutzte Grundstücke,
Sachwertverfahren:	Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Bei den vorliegenden Bewertungsobjekten handelt es sich um acht Eigentumswohnungen und 8 Kfz-Außenstellplätze als aufschiebend gedingte, nicht zugewiesene Sondernutzungsrechte.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und der zur Verfügung stehenden Daten wird für die Bewertungsobjekte das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren durchgeführt.

6.0 Vergleichswertverfahren:

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gehen die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechenden Marktverhältnisse unmittelbar dadurch in die Wertermittlung ein, dass zum Preisvergleich möglichst wertermittlungsstichtagsnahe Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden, die auf dem Grundstücksmarkt erzielt worden sind.

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um 8 Eigentumswohnungen und 8 Kfz-Außenstellplätze innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

ETW Nr. 01 mit rd. 78 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 02 mit rd. 69 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 03 mit rd. 80 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 04 mit rd. 80 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 05 mit rd. 80 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 06 mit rd. 80 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 07 mit rd. 66 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 08 mit rd. 66 m² Wohnungsgröße,

Baujahr = 2001/08, baujahrestypische Ausstattung und Zustand, ETW Nr. 07 und 08 modernisiert, Geschosslage = EG bis DG, ohne Aufzugsanlage, vermietet, ETW Nr. 07 nicht vermietet.

Die Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens kann aufgrund einer nicht ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen sowie einer unzureichenden zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag nicht marktgerecht ermittelt werden. Entsprechend § 24 Abs. 1 ImmoWertV können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Bei Eigentumswohnungen dienen üblicherweise als Vergleichsfaktoren so genannte Gebädefaktoren (EUR/Wohnfläche).

In der weiteren Bewertung wird ein Vergleichspreis unter Berücksichtigung der Markt-/Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf Stand 01.01.2026, der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stand 01.01.2026, ermittelt. Internetrecherchen wurden erstellt, jedoch aufgrund unzureichender Vergleichskriterien und unzureichender Anzahl für dieses Vergleichsverfahren nicht zugrunde gelegt.

...

Für den Bewertungsbereich ist entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte ein Wert von 1985/4.400, Stand 01.01.2026, veröffentlicht, somit typisches Baujahr = 1985 mit Gebädefaktor 4.400,- EUR/m² Wohnfläche.

Erläuterung zu Markt-/ Immobilienrichtwerten entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte:

„Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden, Wohnungsgröße von ca. 60-120 m², bezugsfrei, Freifinanzierung, modernisiert (neuzeitliche Ausstattung), Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten.“

Zur Erfassung der Wertunterschiede dienen Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht und in der Markt-/ Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht sind. Wenn die Summe der Abweichungen +/- 35 % übersteigt ist zu prüfen, ob ein anderer Markt-/ Immobilienrichtwert zum Vergleich geeigneter ist.

Die Zu- und Abschläge sind, entsprechend Grundstücksmarktbericht, als Faktoren zu berücksichtigen. Bei der Anwendung von mehreren Zu- und Abschlägen sind die angegebenen Prozente zunächst in Faktoren umzurechnen und dann mit dem Markt-/ Immobilienrichtwert zu multiplizieren. Die Prozentangaben sind zur besseren sachverständigen Anwendbarkeit durch den Gutachterausschuss veröffentlicht worden. Bei einer additiven Anwendung der Zu- und Abschläge könnte der ermittelte Wert fälschlicherweise unter Null sinken.

Als wertbeeinflussende Merkmale wurden sachverständig ermittelt:

Lage, Alter, Wohnungsgröße, Modernisierungsgrad, Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen/Größe der Wohnungseigentumsanlage, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung, Denkmalschutz und Baujahrsgruppe.

Somit ergeben sich folgende Vergleichspreise:

ETW Nr. 01

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-10%	0,90
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	-5%	0,95
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,849

Marktrichtwert

4.400,00

0,849

3.735,60

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

...

ETW Nr. 02

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-10%	0,90
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	-5%	0,95
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,849

Marktrichtwert

4.400,00

0,849

3.735,60

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

...

ETW Nr. 03

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-10%	0,90
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,893

Marktrichtwert

4.400,00

0,893

3.929,20

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

...

ETW Nr. 04

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-10%	0,90
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,893

Marktrichtwert

4.400,00

0,893

3.929,20

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

...

ETW Nr. 05

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-10%	0,90
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,893

Marktrichtwert

4.400,00

0,893

3.929,20

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

...

ETW Nr. 06

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-10%	0,90
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,893

Marktrichtwert

4.400,00

0,893

3.929,20

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

ETW Nr. 07

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	0%	1,00
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	0%	1,00
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	2,5%	1,025
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					1,071

Marktrichtwert

4.400,00

1,071

4.712,40

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

ETW Nr. 08

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	0%	1,00
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	2,5%	1,025
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					1,018

Marktrichtwert

4.400,00

1,018

4.479,20

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswertungen ergeben sich folgende unbelastete vorläufige Vergleichswerte:

ETW Nr. 01 mit rd. 78 m ² x 3.750,00 EUR/m ² =	292.500,00 EUR
ETW Nr. 02 mit rd. 69 m ² x 3.750,00 EUR/m ² =	258.750,00 EUR
ETW Nr. 03 mit rd. 80 m ² x 3.950,00 EUR/m ² =	316.000,00 EUR
ETW Nr. 04 mit rd. 80 m ² x 3.950,00 EUR/m ² =	316.000,00 EUR
ETW Nr. 05 mit rd. 80 m ² x 3.950,00 EUR/m ² =	316.000,00 EUR
ETW Nr. 06 mit rd. 80 m ² x 3.950,00 EUR/m ² =	316.000,00 EUR
ETW Nr. 07 mit rd. 66 m ² x 4.700,00 EUR/m ² =	310.200,00 EUR
ETW Nr. 08 mit rd. 66 m ² x 4.500,00 EUR/m ² =	297.000,00 EUR

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Werte der Sondernutzungsrechte – siehe Seite 51f (ETW Nr. 01 = 14.000,- EUR und ETW Nr. 02 = 20.000,- EUR),
- anteilige Erträge durch Flurstück 314 – siehe Seite 36: ETW Nr. 01 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 02 = 9.000,- EUR, ETW Nr. 03 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 04 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 05 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 06 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 07 = 7.000,- EUR, ETW Nr. 08 = 7.000,- EUR,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Somit ergeben sich folgende unbelastete Vergleichswerte:

ETW Nr. 01:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	292.500,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>24.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>316.500,00 EUR</u>

ETW Nr. 02:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	258.750,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>29.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>287.750,00 EUR</u>

...

ETW Nr. 03:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	316.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>326.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 04:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	316.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>326.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 05:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	316.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>326.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 06:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	316.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>326.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 07:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	310.200,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>7.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>317.200,00 EUR</u>

ETW Nr. 08:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	297.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>7.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>304.000,00 EUR</u>

Das Flurstück 314 dient als Parkplatzfläche mit insgesamt 11 Kfz-Außenstellplätzen. Entsprechend Teilungserklärung ist die Fläche für 8 Kfz-Außenstellplätze vorgesehen. In der weiteren Bewertung werden hier die rechtlichen Voraussetzungen bewertet. Für die Kfz-Außenstellplätze ist eine Zuordnung der Stellplätze zu einzelnen Sondereigentumseinheiten als mögliche Sondernutzungsrechte als aufschiebend bedingt geplant, jedoch aktuell nicht durchgeführt.

Die Kfz-Außenstellplätze sind somit als Gemeinschaftseigentum zu beurteilen und zu bewerten. Die hier zu generierenden Erträge werden entsprechend Miteigentumsanteile auf die einzelnen Wohnungseinheiten entsprechend § 8 ImmoWertV aufgeteilt.

Flurstück 314

8 Kfz-Außenstellplätze x 35,00 EUR = 280,00 EUR

geschätzter Jahresrohertrag 3.360,00 EUR

./. 25 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der
Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen
Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR

-840,00 EUR

Jahresreinertrag 2.520,00 EUR

Liegenschaftszinssatz: 2,5 %
mittlere Restnutzungsdauer: 55 Jahre
Barwertfaktor: 29,71

29,71 x 2.520,00 EUR = 74.869,20 EUR

Ertragswert: 74.869,20 EUR

Hiervon entfallen auf:

ETW Nr. 01 bei 1.396/10.000 Miteigentumsanteile	10.000,00 EUR (10.451,74 EUR)
ETW Nr. 02 bei 1.224/10.000 Miteigentumsanteile	9.000,00 EUR (9.163,99 EUR)
ETW Nr. 03 bei 1.370/10.000 Miteigentumsanteile	10.000,00 EUR (10.257,08 EUR)
ETW Nr. 04 bei 1.370/10.000 Miteigentumsanteile	10.000,00 EUR (10.257,08 EUR)
ETW Nr. 05 bei 1.370/10.000 Miteigentumsanteile	10.000,00 EUR (10.257,08 EUR)
ETW Nr. 06 bei 1.370/10.000 Miteigentumsanteile	10.000,00 EUR (10.257,08 EUR)
ETW Nr. 07 bei 950/10.000 Miteigentumsanteile	7.000,00 EUR (7.112,57 EUR)
ETW Nr. 08 bei 950/10.000 Miteigentumsanteile	7.000,00 EUR (7.112,57 EUR)

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

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

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

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 840,- EUR/m², GFZ * = 1,0, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser, 3geschossig, 35 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2026, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

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

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

Das Hausgrundstück (Flurstück 252) ist mit einem 3- bis 4geschossigen Wohnhaus bebaut.

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

Eine Teilfläche von rd. 300 m² wird als allgemeine Grünfläche genutzt.

Bewertungstechnisch werden allgemeine Grünflächen aufgrund ihrer geringeren Wertigkeit und Nutzung mit 10 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

Demnach: 840,00 EUR/m² x 10 % = 84,00 EUR/m²

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. 761}}{\text{rd. 330 (ohne allgemeine Gartenfläche)}} = 2,31 \text{ GFZ} *$$

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

Aufgrund der höheren Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks erfolgt eine Umrechnung unter Einbeziehung der Umrechnungsprozentsätze des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Demnach: 840,00 EUR/m² + 34 % (letzter veröffentlichter Wert) = 1.125,60 EUR/m²

Das Flurstück 253 ist unbebaut und dient als Erschließungsfläche und ist so auch im gültigen B-Plan ausgewiesen. Vergleichende Flächen werden in der weiteren Bewertung mit 5 % des zugehörigen Bodenwertes berücksichtigt.

Demnach: 840,00 EUR/m² x 5 % = 42,00 EUR/m²

Das Flurstück 314 ist unbebaut und dient als Parkplatzfläche und ist so auch im gültigen B-Plan ausgewiesen. Vergleichende Flächen werden in der weiteren Bewertung mit 15 % des zugehörigen Bodenwertes berücksichtigt.

Demnach: 840,00 EUR/m² x 15 % = 126,00 EUR/m²

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

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Baulast, Ausnutzung, zwischenzeitlicher Preisentwicklung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 1.125,- EUR/m² und 85,- EUR/m² für das Flurstück 252, ein angemessener mittlerer Bodenwert von 40,- EUR/m² für das Flurstück 253 und ein angemessener mittlerer Bodenwert von 125,- EUR/m² für das Flurstück 314 für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

330 m ² Grundstücksfläche (Teilfl. Flst. 252)x 1.125,00 EUR/m ² =	371.250,00 EUR
300 m ² Grundstücksfläche (Teilfl. Flst. 252) x 85,00 EUR/m ² =	25.500,00 EUR
105 m ² Grundstücksfläche (Flst. 253) x 40,00 EUR/m ² =	4.725,00 EUR
235 m ² Grundstücksfläche (Flst. 314) x 125,00 EUR/m ² =	<u>32.900,00 EUR</u>
	<u>434.375,00 EUR</u>

ETW Nr. 01:

Bodenwertanteil bei

1.396/10.000 Miteigentumsanteilen =	60.073,37 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>60.100,00 EUR</u>

ETW Nr. 02:

Bodenwertanteil bei

1.224/10.000 Miteigentumsanteilen =	52.671,78 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>52.700,00 EUR</u>

ETW Nr. 03:

Bodenwertanteil bei

1.370/10.000 Miteigentumsanteilen =	58.954,53 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>59.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 04:

Bodenwertanteil bei

1.370/10.000 Miteigentumsanteilen =	58.954,53 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>59.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 05:

Bodenwertanteil bei

1.370/10.000 Miteigentumsanteilen =

58.954,53 EUR

Bodenwertanteil rd.:

59.000,00 EURETW Nr. 06:

Bodenwertanteil bei

1.370/10.000 Miteigentumsanteilen =

58.954,53 EUR

Bodenwertanteil rd.:

59.000,00 EURETW Nr. 07:

Bodenwertanteil bei

950/10.000 Miteigentumsanteilen =

40.880,88 EUR

Bodenwertanteil rd.:

40.900,00 EURETW Nr. 08:

Bodenwertanteil bei

950/10.000 Miteigentumsanteilen =

40.880,88 EUR

Bodenwertanteil rd.:

40.900,00 EUR

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um 8 Eigentumswohnungen innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 8 Kfz-Außenstellplätzen.

Entsprechend Angaben durch den Zwangsverwalter werden nachfolgende Monatsmieten gezahlt:

ETW Nr. 01:	940,00 EUR zzgl. 254,00 EUR Nebenkosten,
ETW Nr. 02:	702,00 EUR zzgl. 260,00 EUR Nebenkosten,
ETW Nr. 03:	1.028,00 EUR zzgl. 287,00 EUR Nebenkosten,
ETW Nr. 04:	1.028,00 EUR zzgl. 287,00 EUR Nebenkosten,
ETW Nr. 05:	1.028,00 EUR zzgl. 287,00 EUR Nebenkosten,
ETW Nr. 06:	846,00 EUR zzgl. 287,00 EUR Nebenkosten,
ETW Nr. 08:	1.050,00 EUR zzgl. 200,00 EUR Nebenkosten sowie 60,- EUR für einen Kfz-Außenstellplatz.

Die Wohnung ETW Nr. 07 ist nicht vermietet.

Entsprechend Angaben durch den Zwangsverwalter haben die Mieter der Wohneinheiten ETW Nr. 01 (seit 15.07.2003), ETW Nr. 02 (seit 01.11.2011) und 05 (seit 01.01.2017) diese bereits vor Aufteilung in Wohnungseigentum bezogen. Eine Kündigungsbeschränkung ist somit zu berücksichtigen. Für die Wohnungen ETW Nr. 03, 04 und 06 liegen keine Angaben zum Beginn der Mietverhältnisse vor. In der weiteren Bewertung wird unterstellt, dass die aktuellen Mieter diese Wohnungen vor Aufteilung in Wohnungseigentum bezogen haben. Sollten sich hierzu abweichende Informationen ergeben, ist dieses Gutachten entsprechend zu korrigieren.

In der weiteren Bewertung werden die Kündigungssperrfristen angemessen berücksichtigt.

Der Mieter der ETW Nr. 08 (seit 16.09.2025) hat diese nach Aufteilung in Wohnungseigentum bezogen. Eine Kündigungsbeschränkung ist somit nicht zu berücksichtigen. Die ETW Nr. 07 ist leerstehend.

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

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) werden als Pauschalwert berechnet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2026 ist für Eigentumswohnungen Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00 %, Baujahr 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 %, Baujahr 1975 bis 2004 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,30 %, Baujahr ab 2005 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 % und Neubau (3 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption, Vermietungsstatus und Kündigungs-sperrfrist wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,75 % für die ETW Nr. 01, 02, 03, 04, 05 und 06 bzw. 2,50 % für ETW Nr. 07 und 08 berechnet.

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

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Werte der Sondernutzungsrechte – siehe Seite 51f (ETW Nr. 01 = 14.000,- EUR und ETW Nr. 02 = 20.000,- EUR),
- anteilige Erträge durch Flurstück 314 – siehe Seite 36: ETW Nr. 01 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 02 = 9.000,- EUR, ETW Nr. 03 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 04 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 05 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 06 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 07 = 7.000,- EUR, ETW Nr. 08 = 7.000,- EUR,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

8.1 Berechnung:**ETW Nr. 01**

rd. 78 m ² Wohnfläche x	12,00 EUR/m ² =	936,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		11.232,00 EUR
./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-1.684,80 EUR</u>
Jahresreinertrag		9.547,20 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,75% von 60.100,00 EUR		<u>-1.652,75 EUR</u>
		7.894,45 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,75 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	55 Jahre	
Barwertfaktor:	28,19	
	28,19 x 7.894,45 EUR =	222.544,55 EUR
Ertragswert rd.:		222.500,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>60.100,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		282.600,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>24.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>306.600,00 EUR</u></u>

ETW Nr. 02

rd. 69 m² Wohnfläche x 12,00 EUR/m² = 828,00 EUR

geschätzter Jahresrohertrag 9.936,00 EUR

./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der
Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen
Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR

-1.490,40 EUR

Jahresreinertrag 8.445,60 EUR

./ Bodenertragsanteil: 2,75% von 52.700,00 EUR

-1.449,25 EUR

6.996,35 EUR

Liegenschaftszinssatz: 2,75 %
mittlere Restnutzungsdauer: 55 Jahre
Barwertfaktor: 28,19

28,19 x 6.996,35 EUR = 197.227,11 EUR

Ertragswert rd.: 197.200,00 EUR

+ Bodenwertanteil: 52.700,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 249.900,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl
des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 29.000,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 278.900,00 EUR

ETW Nr. 03

rd. 80 m ² Wohnfläche x	12,50 EUR/m ² =	1.000,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		12.000,00 EUR
./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-1.800,00 EUR</u>
Jahresreinertrag		10.200,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,75% von	59.000,00 EUR	<u>-1.622,50 EUR</u>
		8.577,50 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,75 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	55 Jahre	
Barwertfaktor:	28,19	
	28,19 x 8.577,50 EUR =	241.799,73 EUR
Ertragswert rd.:		241.800,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>59.000,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		300.800,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>310.800,00 EUR</u></u>

ETW Nr. 04

rd. 80 m ² Wohnfläche x	12,50 EUR/m ² =	1.000,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		12.000,00 EUR
./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-1.800,00 EUR</u>
Jahresreinertrag		10.200,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,75% von 59.000,00 EUR		<u>-1.622,50 EUR</u>
		8.577,50 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,75 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	55 Jahre	
Barwertfaktor:	28,19	
	28,19 x 8.577,50 EUR =	241.799,73 EUR
Ertragswert rd.:		241.800,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>59.000,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		300.800,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>310.800,00 EUR</u></u>

ETW Nr. 05

rd. 80 m² Wohnfläche x 12,50 EUR/m² = 1.000,00 EUR

geschätzter Jahresrohertrag 12.000,00 EUR

./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der
Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen
Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR

-1.800,00 EUR

Jahresreinertrag 10.200,00 EUR

./ Bodenertragsanteil: 2,75% von 59.000,00 EUR

-1.622,50 EUR

8.577,50 EUR

Liegenschaftszinssatz: 2,75 %

mittlere Restnutzungsdauer: 55 Jahre

Barwertfaktor: 28,19

28,19 x 8.577,50 EUR = 241.799,73 EUR

Ertragswert rd.: 241.800,00 EUR

+ Bodenwertanteil: 59.000,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 300.800,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl
des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 10.000,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 310.800,00 EUR

ETW Nr. 06

rd. 80 m ² Wohnfläche x	12,50 EUR/m ² =	1.000,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		12.000,00 EUR
./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-1.800,00 EUR</u>
Jahresreinertrag		10.200,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,75% von	59.000,00 EUR	<u>-1.622,50 EUR</u>
		8.577,50 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,75 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	55 Jahre	
Barwertfaktor:	28,19	
	28,19 x 8.577,50 EUR =	241.799,73 EUR
Ertragswert rd.:		241.800,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>59.000,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		300.800,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>310.800,00 EUR</u></u>

ETW Nr. 07

rd. 66 m² Wohnfläche x 14,00 EUR/m² = 924,00 EUR

geschätzter Jahresrohertrag 11.088,00 EUR

./ 14 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der
Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen
Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR

-1.552,32 EUR

Jahresreinertrag 9.535,68 EUR

./ Bodenertragsanteil: 2,50% von 40.900,00 EUR

-1.022,50 EUR

8.513,18 EUR

Liegenschaftszinssatz: 2,50 %
mittlere Restnutzungsdauer: 55 Jahre
Barwertfaktor: 29,71

29,71 x 8.513,18 EUR = 252.926,58 EUR

Ertragswert rd.: 252.900,00 EUR

+ Bodenwertanteil: 40.900,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 293.800,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl
des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 7.000,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 300.800,00 EUR

ETW Nr. 08

rd. 66 m ² Wohnfläche x	14,00 EUR/m ² =	924,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		11.088,00 EUR
./ 14 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-1.552,32 EUR</u>
Jahresreinertrag		9.535,68 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,50% von 40.900,00 EUR		<u>-1.022,50 EUR</u>
		8.513,18 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	55 Jahre	
Barwertfaktor:	29,71	
	29,71 x 8.513,18 EUR =	252.926,58 EUR
Ertragswert rd.:		252.900,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>40.900,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		293.800,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>7.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>300.800,00 EUR</u></u>

9.0 Wert der Sondernutzungsrechte:

Ausweislich der Teilungserklärung sind zugunsten der ETW Nr. 01 Sondernutzungsrechte an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse und Freifläche und an der dem Kellerraum vorgelagerten Fläche gegen Übernahme der Instandhaltungs- und Pflegekosten vereinbart.

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW Nr. 02 ein Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse und Freifläche gegen Übernahme der Instandhaltungs- und Pflegekosten vereinbart.

Bewertung:

Für die Freifläche vor dem Kellerraum Nr. 01 ist ein objektivierbarer Wertvorteil nicht ermittelbar. Demnach: Wert des Sondernutzungsrechts = 0,00 EUR

Der Wert der Sondernutzungsrechte an der Terrassen- und Gartenflächen werden aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zu ETW Nr. 01:

Nutzungswert: 50,00 EUR x 12 = 600,00 EUR

./. Bewirtschaftungskosten sowie Pflege- und
Instandhaltungskosten 15 %

90,00 EUR
510,00 EUR

Vervielfältiger wie vor = 28,19.

28,19 x 510,00 EUR = 14.376,90 EUR
Wert des Sondernutzungsrechtes: 14.000,00 EUR

Zu ETW Nr. 02:

Nutzungswert: 70,00 EUR x 12 = 840,00 EUR

./.. Bewirtschaftungskosten sowie Pflege- und
Instandhaltungskosten 15 %

126,00 EUR

714,00 EUR

Vervielfältiger wie vor = 28,19.

28,19 x 714,00 EUR =

20.127,66 EUR

Wert des Sondernutzungsrechtes:

20.000,00 EUR

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung der ETW Nr. 01, 02, 03, 04, 05 und 06 wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da aufgrund der Kündigungssperrfrist die Ertragsfähigkeit wertmäßig im Vordergrund steht.

Für die Verkehrswertermittlung der ETW Nr. 07 und 08 wird das Vergleichswertverfahren herangezogen, da bei Wohnungseigentumseinheiten entsprechend der hier zu bewertenden Konzeption, der üblichen Bewertungspraxis (Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes) sowie der fehlenden Kündigungssperrfrist der Verkehrswert aus Vergleichspreisen abgeleitet wird.

Wie bereits vorerwähnt konnten die ETW Nr. 04 und 07 im Innern nicht besichtigt werden. Daher kann in diesem Gutachten auch nicht eindeutig bestätigt werden, dass die getroffenen Annahmen wertmäßig zutreffen. Für die nicht besichtigten Bereiche wird ein mangelfreier baujahrsbedingter Zustand unterstellt.

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungen und Feststellungen sowie den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs schätze ich daher die unbelasteten Verkehrswerte der nachfolgenden Objekte in dem Grundstück

40225 Düsseldorf, Himmelgeister Straße 248

zum Stichtag 06.02.2026 wie folgt:

ETW Nr. 01, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2385, auf:

305.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertfünftausend Euro)

Im vorgenannten Verkehrswert ist der Barwert des Sondernutzungsrechtes berücksichtigt.

...

ETW Nr. 02, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2386, auf:

280.000,00 EUR

(in Worten: Zweihundertachtzigtausend Euro)

Im vorgenannten Verkehrswert ist der Barwert des Sondernutzungsrechtes berücksichtigt.

ETW Nr. 03, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2387, auf:

310.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertzehntausend Euro)

ETW Nr. 04, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2388, auf:

310.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertzehntausend Euro)

ETW Nr. 05, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2389, auf:

310.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertzehntausend Euro)

ETW Nr. 06, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2390, auf:

310.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertzehntausend Euro)

ETW Nr. 07, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2391, auf:

315.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertfünfzehntausend Euro)

ETW Nr. 08, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2392, auf:

305.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertfünftausend Euro)

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

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

Düsseldorf, 06.03.2026

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

11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II Nr. 1, 2 und 3:

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf AG, Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRB 3466) vereinbart worden.

Entsprechend Bewilligung vom 26.01.2000 (UR-Nr. 185/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) sind die Stadtwerke berechtigt: Hochspannungsleitungen, Leitungsmasten auf Betonsockel mit Erdung und Zubehör zu errichten, Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten vorzunehmen. Weiterhin ist ein 15 m breiter Schutzstreifen beidseitig der Leitungsachse frei von Bäumen, Kulturen, sonstige Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen zu halten. Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude dürfen nur mit Genehmigung errichtet werden.

Die ETW Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 08 sind von der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 1 je: 50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf AG, Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRB 3466) vereinbart worden.

Entsprechend Bewilligung vom 26.01.2000 (UR-Nr. 185/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) sind die Stadtwerke berechtigt eine Wassertransportleitung zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und dauernd zu belassen. Der Schutzstreifen beträgt je 5,0 m beidseits der Achse der Wassertransportleitung.

Die ETW Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 08 sind von der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 2 je: 50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsverbot) für die Stadt Düsseldorf vereinbart worden.

Entsprechend Bewilligung vom 26.01.2000 und 11.04.2000 (UR-Nr. 185/2000 und 906/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) sind Geschäfte und/ oder Einrichtungen die der Anregung und/ oder Befriedigung des Spiel- und/ oder Geschlechtstriebes dienen verboten.

Die ETW Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 08 sind von der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 3 je: 50,00 EUR

Amtsgericht Düsseldorf
Werdenener Straße 1
40227 Düsseldorf

06.03.2026

G u t a c h t e n

über die Verkehrswerte
des Wohnungseigentums Nr. 01 bis 08
im Grundstück

40225 Düsseldorf-Bilk, Himmelgeister Straße 260

Geschäfts-Nr. 84 K 21/25

[Eigentumswohnungen (2 bis 4 Zimmer)]

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

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

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

Internetversion

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite 3
2.0 Grundbuchangaben	Seite 5
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 10
4.0 Objektbeschreibung	Seite 12
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 21
6.0 Vergleichswertverfahren	Seite 24
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 37
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 41
9.0 Werte der Sondernutzungsrechte	Seite 51
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 53
11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II Nr. 1 bis mit 6	Seite 56

Anlagen

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

...

1.0 Allgemeine Angaben:**Beschluss vom 1. Dezember 2025:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 1. Dezember 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 01 bis 08 zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen des Wohnungseigentums Nr. 01 bis 08 zum Stichtag 13.02.2026.

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

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienten:

- Einsicht in die Bauakten am 21.01.2026,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 09.12.2025,
- Energieausweis vom 13.12.2010,
- Wirtschaftspläne 2026,
- Mietaufstellung vom 13.01.2026,
- Grundbuchabschriften vom 10.10.2025,
- Einsicht in die Grundbücher am 17.12.2025 und 13.02.2026 sowie in die Teilungserklärung am 17.12.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 11.02. und 13.02.2026 in Gegenwart der Mieter vom Unterzeichnenden durchgeführt. Die Besichtigung der Wohnung ETW Nr. 04 wurde in Gegenwart eines Vertreters des Zwangsverwalters durchgeführt.

WEG-Verwalter: A&A Immobilien & Grundbesitz GmbH,
Josefine-Clouth-Straße 44, 50733 Köln.

Das Gutachten wird in 1facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst
58 Seiten sowie 30 Seiten Anlagen inkl. 10 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertenden Wohnungseigentumseinheiten sind eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 9, Flurstück 311 mit 841 m² Größe,
Flur 9, Flurstück 316 mit 312 m² Größe.

lfd. Nr. 2/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) an dem Grundstück Stoffeln Flur 9 Flurstück 250, eingetragen in Stoffeln Blatt 1829 in Abt. II Nr. 5.

lfd. Nr. 3/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Stoffeln Flur 9 Flurstück 250, eingetragen in Stoffeln Blatt 1829 in Abt. II Nr. 6.

lfd. Nr. 4/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Stoffeln Flur 9 Flurstück 335, eingetragen in Stoffeln Blatt 2384 in Abt. II Nr. 4.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2393:

1.396/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 01 bezeichneten Räumen, im Erdgeschoss gelegen, sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2394:

1.224/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 02 bezeichneten Räumen, im Erdgeschoss gelegen, sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2395:

1.370/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 03 bezeichneten Räumen, im 1. Obergeschoss gelegen, nebst Balkon sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2396:

1.370/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 04 bezeichneten Räumen, im 1. Obergeschoss gelegen, nebst Balkon sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2397:

1.370/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 05 bezeichneten Räumen, im 2. Obergeschoss gelegen, nebst Balkon sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2398:

1.370/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 06 bezeichneten Räumen, im 2. Obergeschoss gelegen, nebst Balkon sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2399:

950/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 07 bezeichneten Räumen, im Dachgeschoss gelegen, nebst Dachterrasse sowie ein Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2400:

950/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 08 bezeichneten Räumen, im Dachgeschoss gelegen, nebst Dachterrasse sowie ein Kellerraum.

Weiterhin sind im Bestandsverzeichnis die üblichen Feststellungen und Vereinbarungen des Wohnungseigentums vermerkt.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II der Grundbücher bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf AG, Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRB 3466). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.01.2000 (UR-Nr. 185/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) eingetragen am 06.04.2000 – im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 – in Blatt 710 und über Blatt 1821 und 2383 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 19.06.2020. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Stoffeln Blatt 2393 bis mit 2400.

Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf AG, Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRB 3466). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.01.2000 (UR-Nr. 185/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) eingetragen am 06.04.2000 – im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 – in Blatt 710 und über Blatt 1821 und 2383 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 19.06.2020. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Stoffeln Blatt 2393 bis mit 2400.

Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsverbot) für die Stadt Düsseldorf. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.01.2000 und 11.04.2000 (UR-Nr. 185/2000 und 906/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) eingetragen am 20.06.2000 in Blatt 1821 und über Blatt 2383 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 19.06.2020. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Stoffeln Blatt 2393 bis mit 2400.

Lfd. Nr. 4 (lastend auf Flurstück 311): Grunddienstbarkeit (Kanalmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 9 Flurstück 265 (Blatt 2349 BV Nr. 1), Flur 9 Flurstück 266 (Blatt 2349 BV Nr. 2), Flur 9 Flurstück 310 (Blatt 2349 BV Nr. 3). Bezug: Bewilligung vom 27.07.2017 (UR-Nr. 1962/2017 Op, Notar Dr. Rainer Oppermann, Düsseldorf). Eingetragen am 14.09.2017 in Blatt 1821 und über Blatt 2383 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 19.06.2020. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Stoffeln Blatt 2393 bis mit 2400.

Lfd. Nr. 5 (lastend auf Flurstück 311): Grunddienstbarkeit (Kanalmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 9 Flurstück 312 (Blatt 2344 BV Nr. 4). Bezug: Bewilligung vom 04.09.2018 (UR-Nr. 2152/2018 Op, Notar Dr. Rainer Oppermann, Düsseldorf). Eingetragen in Blatt 1821 am 10.09.2018 und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 10.09.2018 und über Blatt 2383 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 19.06.2020. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Stoffeln Blatt 2393 bis mit 2400.

Lfd. Nr. 6 (lastend auf Flurstück 316): Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Stoffeln Flur 9 Flurstück 317 (Blatt 2008 BV Nr. 11), Stoffeln Flur 9, Flurstück 256 (Blatt 2008 BV Nr. 3), Stoffeln Flur 9, Flurstück 262 (Blatt 2008 BV Nr. 5), Stoffeln Flur 9, Flurstück 297 (Blatt 2008 BV Nr. 6), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 26.06.2018 (UR-Nr. 1559/2018, Notar Dr. Joachim Tebben, Düsseldorf) nebst notarieller Eigenurkunde vom 21.12.2018 (Notar Dr. Joachim Tebben, Düsseldorf). Eingetragen in Blatt 1821 am 23.01.2019 und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 23.01.2019 und über Blatt 2383 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 19.06.2020. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Stoffeln Blatt 2393 bis mit 2400.

Lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 84 K 21/25). Eingetragen am 09.10.2025.

Lfd. Nr. 8: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 84 L 12/25 bis 84 L 19/25). Eingetragen je am 12.12.2025.

Die Rechte in den Bestandsverzeichnissen und in Abt. II Nr. 1 bis 6 der Grundbücher dienen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Bewertungsbereiches.

Die Rechte in den Bestandsverzeichnissen werden in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf werden für die Bewertungsobjekte unbelastete Verkehrswerte ermittelt. Die Rechte in Abt. II Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 werden separat bewertet. Die Rechte in Abt. II Nr. 7 und 8 werden als wertneutral angesehen und bleiben in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

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

Weiterhin bestehen für das Bewertungsgrundstück Baulasten. Der genaue Wortlaut der Verpflichtungserklärungen ist den diesem Gutachten beigefügten Kopien zu entnehmen.

Bezogen auf das Flurstück 311 handelt es sich bei den Baulasten um Überbauungsverbote von Teilflächen sowie die Duldung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf und im Flurstück.

Bezogen auf das Flurstück 316 handelt es sich bei den Baulasten um eine Stellplatzbaulast.

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

Für die ETW Nr. 01 bis 08 bestehen, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 06.01.2026, „*keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)*“.

Für die zu bewertenden ETW Nr. 03 bis 08 sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

Ausweislich der Teilungserklärung sind zugunsten der ETW Nr. 01 Sondernutzungsrechte an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse und Freifläche und an der dem Kellerraum vorgelagerten Fläche vereinbart.

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW Nr. 02 ein Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse und Freifläche vereinbart.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem voll erschlossenen reinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Bilk.

Der Stadtteil Bilk befindet sich im Stadtbezirk 3 und liegt rd. 2 km südlich des Innenstadtbereiches.

Die Bundesstraße B 326-Südring teilt den Stadtteil in einen nördlichen und einen südlichen Bereich.

Die heterogene mehrgeschossige Bebauung ist geprägt durch überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser im nördlichen Bereich sowie einem vorstädtischen Wohnviertel mit 1- bis 3-Familienhäusern im südlichen Bereich. Im nördlichen Bereich sind außerdem klein- und mittelständige Unternehmen ansässig. Im südlichen Bereich befindet sich die Heinrich-Heine-Universität mit angegliederter Universitätsklinik.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Völklinger Straße und die Merowinger Straße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Straßenbahnen-, Buslinien- und S-Bahnverbindungen.

Die Nahversorgung erfolgt durch ansässige Geschäfte.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 3- bis 4geschossiger geschlossener und offener Bauweise voll bebaut.

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

Entsprechend B-Plan Nr. 5573/028 ist das Gebiet als WA₈-Gebiet, geschlossene Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, Dachneigung = 10°, Baufenster, 3-4geschossig, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Tiefgaragen und Stellplatznutzung des Flurstücks 316 ausgewiesen.

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

Die Himmelgeister Straße ist im Bewertungsbereich rd. 25,00 m breit. Die Erschließung zum Wohnhaus erfolgt über Privatwege.

Bus- und Straßenbahnverbindungen sind in unmittelbarer bzw. angemessener Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „Bilk – Himmelgeister Straße/ Moorenstraße/ Ulenbergstraße“ beträgt rd. 700 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Südlich und westlich verlaufen die „Münchener Straße“ und die Bundesautobahn BAB A46. Es ist zeitweise mit stärkeren Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Die Höhenlage des Grundstücks zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal.

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

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Das Flurstück 311 hat eine unregelmäßige Grundstücksform mit rd. 5,00 m bis 42,00 m x 40,00 m Größe und ist mit einem 3- bis 4geschossigen Wohnhaus bebaut. Teilflächen werden als Wegeflächen und allgemeine Grünflächen genutzt.

Das Flurstück 316 hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 16,00 m x 21,00 m Größe und ist derzeit unbebaut. Es wird als Parkplatzfläche genutzt.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Bilk gelegenes voll unterkellertes 3- bis 4geschossiges Wohnhaus als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 8 Kfz-Außenstellplätzen auf separatem Flurstück.

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 2020 begründet worden.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 01, im Erdgeschoss links gelegen, mit rd. 78 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 02, im Erdgeschoss rechts gelegen, mit rd. 69 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 03, im 1. Obergeschoss links gelegen, mit rd. 80 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 04, im 1. Obergeschoss rechts gelegen, mit rd. 80 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 05, im 2. Obergeschoss links gelegen, mit rd. 80 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 06, im 2. Obergeschoss rechts gelegen, mit rd. 80 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 07, im Dachgeschoss links gelegen, mit rd. 66 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Dachterrasse sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 08, im Dachgeschoss rechts gelegen, mit rd. 66 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Dachterrasse sowie ein Kellerraum.

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

Baujahr: Bauzustandsbesichtigung 17.03.2008 mit Gestattung der vorzeitigen Nutzung vom 25.06.2001.

Aufgrund des Baualters (25/18 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 55 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der ImmoWertV veröffentlichte „*Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen*“ (das Modell kann bei der Bewertung von Verwaltung-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier nicht modernisiert (ETW Nr. 01 bis 03, 05 und 06) bzw. kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (ETW Nr. 04, 07 und 08) (0 bzw. 4 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

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

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungsw.:	32,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	20,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich, Fliesensockel, ab DG mit Wellblechverkleidung.
Bedachung:	Pulldach. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.
Treppe:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag.

Technische Anlagen:

Heizung:	Fernwärme.
Versorgungsltg.:	Strom, Fernwärme, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sonst. Anlagen:	Be- und Entlüftungsanlagen für innenliegende Sanitärbereiche.

ETW Nr. 01 – EG links

Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad umlaufend ca. türhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.

Sani-Install.: Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, 2 Waschtische und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

ETW Nr. 02 – EG rechts

Innenausbau:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen: Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden: Wohnung mit Laminat- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich PVC-Belag auf Fliesen.
Heizung: Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser: Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen: Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad umlaufend ca. türhoch verflieset.
Elt.-Install.: Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.: Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtische und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

ETW Nr. 03 – 1. OG links

Innenausbau:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen: Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden: Wohnung mit Laminat-, Textil-, PVC- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung: Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser: Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen: Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad umlaufend ca. türhoch verflieset.
Elt.-Install.: Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.: Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

ETW Nr. 04 – 1. OG rechts**Innenausbau:**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat-/ Vinyl- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Bad Fliesenspiegel.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen guter Qualität.

ETW Nr. 05 – 2. OG links**Innenausbau:**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad umlaufend ca. türhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

ETW Nr. 06 – 2. OG rechts**Innenausbau:**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat-/ Vinyl- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad umlaufend ca. türhoch verflieset.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

ETW Nr. 07 – DG links**Innenausbau:**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat-/ Vinyl- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Bad Fliesenspiegel.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen guter Qualität.

ETW Nr. 08 – DG rechts**Innenausbau:**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Stahlzargen, teilw. Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat-/ Vinyl- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Warmwasserspeicher.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Bad Fliesenspiegel.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen guter Qualität.

Außenanlagen:

Hausgrundstück (Flurstück 311) Terrassen Unterbau mit Betonsteinplatten und -pflaster. Einfriedigung. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung. Vereinzelt Großbäume. Teilflächen des Flurstücks werden als Wegeflächen (mit Unterbau und Betonsteinpflaster) und als allgemeine Grünfläche (Rasen und vereinzelt Großbäume) genutzt.

Parkplatzfläche (Flurstück 316) Unterbau mit Betonsteinpflaster.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an 2- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen.

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

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

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

Für den Bereich von Baumängel und Bauschäden wurden folgende Feststellungen getroffen: Das Kellermauerwerk weist teilw. Feuchtigkeitsschäden auf. Die Haustür schließt nicht richtig, Durch die Mieter wurde dem Unterzeichnenden mitgeteilt, dass die Fensteranlagen teilw. nicht mehr „*richtig schließen*“. Innerhalb der Wohnung ETW Nr. 02 sind weiter teilw. Verfärbungen im Fensterbereich erkennbar. Bei einer Fensteranlage sind Einbruchspuren vorhanden. Innerhalb der Wohnung Nr. 08 weist eine Fens-terglasscheibe Sprünge auf. Weiterhin sind hier im Deckenbereich Aufwölbungen er-kenubar. Vorgenannte Baumängel und Bauschäden werden in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt. Allgemein befindet die Wohnanlage in einem leicht unge-pflegten Zustand.

Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängeln und Bauschä-den ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der techni-schen Anlagen wurden nicht durchgeführt.

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

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

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

Die allgemeine Verwertbarkeit der Räume und die Verkäuflichkeit der Wohnungseigen-tumseinheiten sind als gegeben anzusehen.

Es liegen keine Angaben über wertbeeinflussende Beschlüsse durch die Wohnungsei-gentümergeinschaft vor. Die vorgenannte WEG-Verwaltung macht überwiegend nur Mietverwaltung.

Entsprechend vorliegenden Wirtschaftsplänen für das Jahr 2026 belaufen sich monatli-che Hausgelder ohne Heizungskostenanteil auf:

ETW Nr. 01: 356,- EUR
ETW Nr. 03: 350,- EUR
ETW Nr. 05: 350,- EUR
ETW Nr. 07: 243,- EUR

ETW Nr. 02: 312,- EUR
ETW Nr. 04: 350,- EUR
ETW Nr. 06: 350,- EUR
ETW Nr. 08: 243,- EUR

...

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

Ein Energieausweis hat vorgelegen und wird diesem Gutachten als Anlage (Kopie) beigefügt. Ausstellungsdatum des Energieausweises: 13.12.2010.

Berechnet wurde verbrauchsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Energieverbrauchskennwert: 70,3 kWh/(m²a).

Die Berechnungen des Energieausweises wurden nicht überprüft. Die Angaben im Energieausweis stellen keine technisch zugesicherte Eigenschaft dar und lassen keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch zu.

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

Hierbei sind die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes zu berücksichtigen.

Aufgrund des Umfangs der Ortsbesichtigung und mangelnder Kenntnis kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren bis auf die ETW Nr. 04 alle Wohneinheiten bewohnt.

Die Objekte machen in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. renovierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Für die Wohnungen ETW Nr. 04, 07 und 08 wurden augenscheinlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es handelt sich, soweit optisch feststellbar, um neue Bodenbeläge und neue Sanitärbereiche. Das Datum der Maßnahmen ist nicht bekannt. Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren:	Bodenwertanteile, unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen,
Ertragswertverfahren:	Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Grundstücke, gewerblich-industriell genutzte Grundstücke,
Sachwertverfahren:	Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Bei den vorliegenden Bewertungsobjekten handelt es sich um acht Eigentumswohnungen und 8 Kfz-Außenstellplätze als aufschiebend bedingte, nicht zugewiesene Sondernutzungsrechte.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und der zur Verfügung stehenden Daten wird für die Bewertungsobjekte das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren durchgeführt.

6.0 Vergleichswertverfahren:

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gehen die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechenden Marktverhältnisse unmittelbar dadurch in die Wertermittlung ein, dass zum Preisvergleich möglichst wertermittlungsnah Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden, die auf dem Grundstücksmarkt erzielt worden sind.

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um 8 Eigentumswohnungen und 8 Kfz-Außenstellplätze innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

ETW Nr. 01 mit rd. 78 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 02 mit rd. 69 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 03 mit rd. 80 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 04 mit rd. 80 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 05 mit rd. 80 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 06 mit rd. 80 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 07 mit rd. 66 m² Wohnungsgröße,
ETW Nr. 08 mit rd. 66 m² Wohnungsgröße,

Baujahr = 2001/08, baujahrestypische Ausstattung und Zustand, ETW Nr. 04, 07 und 08 modernisiert, Geschosslage = EG bis DG, ohne Aufzugsanlage, vermietet, ETW Nr. 04 nicht vermietet.

Die Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens kann aufgrund einer nicht ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen sowie einer unzureichenden zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag nicht marktgerecht ermittelt werden. Entsprechend § 24 Abs. 1 ImmoWertV können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Bei Eigentumswohnungen dienen üblicherweise als Vergleichsfaktoren so genannte Gebädefaktoren (EUR/Wohnfläche).

In der weiteren Bewertung wird ein Vergleichspreis unter Berücksichtigung der Markt-/Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf Stand 01.01.2026, der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stand 01.01.2026, ermittelt. Internetrecherchen wurden erstellt, jedoch aufgrund unzureichender Vergleichskriterien und unzureichender Anzahl für dieses Vergleichsverfahren nicht zugrunde gelegt.

...

Für den Bewertungsbereich ist entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte ein Wert von 1985/4.400, Stand 01.01.2026, veröffentlicht, somit typisches Baujahr = 1985 mit Gebädefaktor 4.400,- EUR/m² Wohnfläche.

Erläuterung zu Markt-/ Immobilienrichtwerten entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte:

„Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden, Wohnungsgröße von ca. 60-120 m², bezugsfrei, Freifinanzierung, modernisiert (neuzeitliche Ausstattung), Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten.“

Zur Erfassung der Wertunterschiede dienen Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht und in der Markt-/ Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht sind. Wenn die Summe der Abweichungen +/- 35 % übersteigt ist zu prüfen, ob ein anderer Markt-/ Immobilienrichtwert zum Vergleich geeigneter ist.

Die Zu- und Abschläge sind, entsprechend Grundstücksmarktbericht, als Faktoren zu berücksichtigen. Bei der Anwendung von mehreren Zu- und Abschlägen sind die angegebenen Prozente zunächst in Faktoren umzurechnen und dann mit dem Markt-/ Immobilienrichtwert zu multiplizieren. Die Prozentangaben sind zur besseren sachverständigen Anwendbarkeit durch den Gutachterausschuss veröffentlicht worden. Bei einer additiven Anwendung der Zu- und Abschläge könnte der ermittelte Wert fälschlicherweise unter Null sinken.

Als wertbeeinflussende Merkmale wurden sachverständig ermittelt:

Lage, Alter, Wohnungsgröße, Modernisierungsgrad, Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen/Größe der Wohnungseigentumsanlage, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung, Denkmalschutz und Baujahrsgruppe.

Somit ergeben sich folgende Vergleichspreise:

ETW Nr. 01

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-10%	0,90
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	-5%	0,95
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,849

Marktrichtwert

4.400,00

0,849

3.735,60

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

...

ETW Nr. 02

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-10%	0,90
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	-5%	0,95
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,849

Marktrichtwert

4.400,00

0,849

3.735,60

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

...

ETW Nr. 03

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-10%	0,90
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,893

Marktrichtwert

4.400,00

0,893

3.929,20

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

ETW Nr. 04

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	0%	1,00
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	0%	1,00
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					1,045

Marktrichtwert

4.400,00

1,045

4.598,00

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

...

ETW Nr. 05

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-10%	0,90
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,893

Marktrichtwert

4.400,00

0,893

3.929,20

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

...

ETW Nr. 06

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-10%	0,90
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,893

Marktrichtwert

4.400,00

0,893

3.929,20

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

ETW Nr. 07

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	0%	1,00
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	2,5%	1,025
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					1,018

Marktrichtwert

4.400,00

1,018

4.479,20

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

...

ETW Nr. 08

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	10%	1,10
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	0%	1,00
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	2,5%	1,025
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					1,018

Marktrichtwert

4.400,00

1,018

4.479,20

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswertungen ergeben sich folgende unbelastete vorläufige Vergleichswerte:

ETW Nr. 01 mit rd. 78 m ² x 3.750,00 EUR/m ² =	292.500,00 EUR
ETW Nr. 02 mit rd. 69 m ² x 3.750,00 EUR/m ² =	258.750,00 EUR
ETW Nr. 03 mit rd. 80 m ² x 3.950,00 EUR/m ² =	316.000,00 EUR
ETW Nr. 04 mit rd. 80 m ² x 4.600,00 EUR/m ² =	368.000,00 EUR
ETW Nr. 05 mit rd. 80 m ² x 3.950,00 EUR/m ² =	316.000,00 EUR
ETW Nr. 06 mit rd. 80 m ² x 3.950,00 EUR/m ² =	316.000,00 EUR
ETW Nr. 07 mit rd. 66 m ² x 4.500,00 EUR/m ² =	297.000,00 EUR
ETW Nr. 08 mit rd. 66 m ² x 4.500,00 EUR/m ² =	297.000,00 EUR

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Werte der Sondernutzungsrechte – siehe Seite 51f (ETW Nr. 01 = 14.000,- EUR und ETW Nr. 02 = 20.000,- EUR),
- anteilige Erträge durch Flurstück 316 – siehe Seite 36: ETW Nr. 01 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 02 = 9.000,- EUR, ETW Nr. 03 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 04 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 05 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 06 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 07 = 7.000,- EUR, ETW Nr. 08 = 7.000,- EUR,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Somit ergeben sich folgende unbelastete Vergleichswerte:

ETW Nr. 01:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	292.500,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>24.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>316.500,00 EUR</u>

ETW Nr. 02:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	258.750,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>29.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>287.750,00 EUR</u>

...

ETW Nr. 03:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	316.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>326.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 04:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	368.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>378.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 05:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	316.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>326.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 06:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	316.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>326.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 07:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	297.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>7.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>304.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 08:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	297.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>7.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>304.000,00 EUR</u>

Das Flurstück 316 dient als Parkplatzfläche mit insgesamt 8 Kfz-Außenstellplätzen. Für die Kfz-Außenstellplätze ist eine Zuordnung der Stellplätze zu einzelnen Sondereigentumseinheiten als mögliche Sondernutzungsrechte als aufschiebend bedingt geplant, jedoch aktuell nicht durchgeführt.

Die Kfz-Außenstellplätze sind somit als Gemeinschaftseigentum zu beurteilen und zu bewerten. Die hier zu generierenden Erträge werden entsprechend Miteigentumsanteile auf die einzelnen Wohnungseinheiten entsprechend § 8 ImmoWertV aufgeteilt.

...

Flurstück 316

8 Kfz-Außenstellplätze x 35,00 EUR = 280,00 EUR

geschätzter Jahresrohertrag 3.360,00 EUR

./ 25 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der
Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen
Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR

-840,00 EUR

Jahresreinertrag 2.520,00 EUR

Liegenschaftszinssatz: 2,5 %
mittlere Restnutzungsdauer: 55 Jahre
Barwertfaktor: 29,71

29,71 x 2.520,00 EUR = 74.869,20 EUR

Ertragswert: 74.869,20 EUR

Hiervon entfallen auf:

ETW Nr. 01 bei 1.396/10.000 Miteigentumsanteile	10.000,00 EUR (10.451,74 EUR)
ETW Nr. 02 bei 1.224/10.000 Miteigentumsanteile	9.000,00 EUR (9.163,99 EUR)
ETW Nr. 03 bei 1.370/10.000 Miteigentumsanteile	10.000,00 EUR (10.257,08 EUR)
ETW Nr. 04 bei 1.370/10.000 Miteigentumsanteile	10.000,00 EUR (10.257,08 EUR)
ETW Nr. 05 bei 1.370/10.000 Miteigentumsanteile	10.000,00 EUR (10.257,08 EUR)
ETW Nr. 06 bei 1.370/10.000 Miteigentumsanteile	10.000,00 EUR (10.257,08 EUR)
ETW Nr. 07 bei 950/10.000 Miteigentumsanteile	7.000,00 EUR (7.112,57 EUR)
ETW Nr. 08 bei 950/10.000 Miteigentumsanteile	7.000,00 EUR (7.112,57 EUR)

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

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

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

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 840,- EUR/m², GFZ * = 1,0, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser, 3geschossig, 35 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2026, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

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

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

Das Hausgrundstück (Flurstück 311) ist mit einem 3- bis 4geschossigen Wohnhaus bebaut.

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

Das Bewertungsgrundstück hat eine unregelmäßige Grundstücksform. Eine Teilfläche von rd. 350 m² wird als Wegefläche und allgemeine Grünfläche genutzt.

Bewertungstechnisch werden diese Wegeflächen und allgemeine Grünflächen aufgrund ihrer geringeren Wertigkeit und Nutzung mit 10 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

Demnach: 840,00 EUR/m² x 10 % = 84,00 EUR/m²

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. 761}}{\text{rd. 491 (ohne Wege- und allgemeine Gartenfläche)}} = 1,55 \text{ GFZ} *$$

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

Aufgrund der höheren Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks erfolgt eine Umrechnung unter Einbeziehung der Umrechnungsprozentsätze des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Demnach: 840,00 EUR/m² + 31,25 % = 1.102,50 EUR/m²

Das Flurstück 316 ist unbebaut und dient als Parkplatzfläche und ist so auch im gültigen B-Plan ausgewiesen. Vergleichbare Flächen werden in der weiteren Bewertung mit 15 % des zugehörigen Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Demnach: 840 EUR/m² x 15 % = 126,00 EUR/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Baulast, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 1.100,- EUR/m² und 85,00 EUR/m² für das Flurstück 311 und ein angemessener mittlerer Bodenwert von 125,- EUR/m² für das Flurstück 316 für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

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

7.3 Bodenwert:

491 m ² Grundstücksfläche (Teilfl. Flst.311) x 1.100,00 EUR/m ² =	540.100,00 EUR
350 m ² Grundstücksfläche (Teilfl. Flst. 311) x 85,00 EUR/m ² =	29.750,00 EUR
312 m ² Grundstücksfläche (Flst. 316) x 125,00 EUR/m ² =	<u>39.000,00 EUR</u>
	<u>608.850,00 EUR</u>

ETW Nr. 01:

Bodenwertanteil bei

1.396/10.000 Miteigentumsanteilen =	84.995,46 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>85.000,00 EUR</u>

ETW Nr. 02:

Bodenwertanteil bei

1.224/10.000 Miteigentumsanteilen =	74.523,24 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>74.500,00 EUR</u>

ETW Nr. 03:

Bodenwertanteil bei

1.370/10.000 Miteigentumsanteilen =	83.412,45 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>83.400,00 EUR</u>

ETW Nr. 04:

Bodenwertanteil bei

1.370/10.000 Miteigentumsanteilen =	83.412,45 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>83.400,00 EUR</u>

ETW Nr. 05:

Bodenwertanteil bei

1.370/10.000 Miteigentumsanteilen =	83.412,45 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>83.400,00 EUR</u>

ETW Nr. 06:

Bodenwertanteil bei

1.370/10.000 Miteigentumsanteilen =	83.412,45 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>83.400,00 EUR</u>

ETW Nr. 07:

Bodenwertanteil bei

950/10.000 Miteigentumsanteilen =

57.840,75 EUR

Bodenwertanteil rd.:

57.800,00 EURETW Nr. 08:

Bodenwertanteil bei

950/10.000 Miteigentumsanteilen =

57.840,75 EUR

Bodenwertanteil rd.:

57.800,00 EUR

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um 8 Eigentumswohnungen innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 8 Kfz-Außenstellplätzen.

Entsprechend Angaben durch den Zwangsverwalter werden nachfolgende Monatsmieten gezahlt:

ETW Nr. 01:	919,00 EUR zzgl. 303,00 EUR Nebenkosten,
ETW Nr. 02:	761,00 EUR zzgl. 268,00 EUR Nebenkosten,
ETW Nr. 03:	916,00 EUR zzgl. 295,00 EUR Nebenkosten,
ETW Nr. 05:	931,00 EUR zzgl. 295,00 EUR Nebenkosten,
ETW Nr. 06:	758,00 EUR zzgl. 295,00 EUR Nebenkosten,
ETW Nr. 07:	900,00 EUR zzgl. 180,00 EUR Nebenkosten sowie 80,- EUR für einen Kfz-Außenstellplatz.
ETW Nr. 08:	1.150,00 EUR zzgl. 200,00 EUR Nebenkosten,

Die Wohnung ETW Nr. 04 ist nicht vermietet.

Entsprechend Angaben durch die Mieter haben die Mieter der Wohneinheiten ETW Nr. 01 (seit 2012), Nr. 02 (seit 2007), Nr. 03 (seit 2003), Nr. 05 (seit 2013) und Nr. 06 (seit 2007) diese bereits vor Aufteilung in Wohnungseigentum bezogen. Eine Kündigungsbeschränkung ist somit zu berücksichtigen. Die Mieter der ETW Nr. 07 (seit 12/2025) und Nr. 08 (seit 07/2025) haben diese nach Aufteilung in Wohnungseigentum bezogen. Eine Kündigungsbeschränkung ist somit nicht zu berücksichtigen. Die ETW Nr. 04 ist leerstehend.

In der weiteren Bewertung werden die Kündigungssperrfristen angemessen berücksichtigt.

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

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) werden als Pauschalwert berechnet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2026 ist für Eigentumswohnungen Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00 %, Baujahr 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 %, Baujahr 1975 bis 2004 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,30 %, Baujahr ab 2005 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 % und Neubau (3 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption, Vermietungsstatus und Kündigungs-sperrfrist wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,75 % für die ETW Nr. 01, 02, 03, 05 und 06 bzw. 2,50 % für ETW Nr. 04, 07 und 08 berechnet.

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

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Werte der Sondernutzungsrechte – siehe Seite 51f (ETW Nr. 01 = 14.000,- EUR und ETW Nr. 02 = 20.000,- EUR),
- anteilige Erträge durch Flurstück 316 – siehe Seite 36: ETW Nr. 01 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 02 = 9.000,- EUR, ETW Nr. 03 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 04 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 05 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 06 = 10.000,- EUR, ETW Nr. 07 = 7.000,- EUR, ETW Nr. 08 = 7.000,- EUR,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

8.1 Berechnung:**ETW Nr. 01**

rd. 78 m² Wohnfläche x 12,00 EUR/m² = 936,00 EUR

geschätzter Jahresrohertrag 11.232,00 EUR

./. 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der
Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen
Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR -1.684,80 EUR

Jahresreinertrag 9.547,20 EUR

./. Bodenertragsanteil: 2,75% von 85.000,00 EUR -2.337,50 EUR

7.209,70 EUR

Liegenschaftszinssatz: 2,75 %
mittlere Restnutzungsdauer: 55 Jahre
Barwertfaktor: 28,19

28,19 x 7.209,70 EUR = 203.241,44 EUR

Ertragswert rd.: 203.200,00 EUR

+ Bodenwertanteil: 85.000,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 288.200,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl
des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 24.000,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 312.200,00 EUR

ETW Nr. 02

rd. 69 m² Wohnfläche x 12,00 EUR/m² = 828,00 EUR

geschätzter Jahresrohertrag 9.936,00 EUR

./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der
Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen
Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR

-1.490,40 EUR

Jahresreinertrag 8.445,60 EUR

./ Bodenertragsanteil: 2,75% von 74.500,00 EUR

-2.048,75 EUR

6.396,85 EUR

Liegenschaftszinssatz: 2,75 %
mittlere Restnutzungsdauer: 55 Jahre
Barwertfaktor: 28,19

28,19 x 6.396,85 EUR = 180.327,20 EUR

Ertragswert rd.: 180.300,00 EUR

+ Bodenwertanteil: 74.500,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 254.800,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl
des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 29.000,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 283.800,00 EUR

ETW Nr. 03

rd. 80 m ² Wohnfläche x	12,50 EUR/m ² =	1.000,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		12.000,00 EUR
./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-1.800,00 EUR</u>
Jahresreinertrag		10.200,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,75% von	83.400,00 EUR	<u>-2.293,50 EUR</u>
		7.906,50 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,75 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	55 Jahre	
Barwertfaktor:	28,19	
	28,19 x 7.906,50 EUR =	222.884,24 EUR
Ertragswert rd.:		222.900,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>83.400,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		306.300,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>316.300,00 EUR</u></u>

ETW Nr. 04

rd. 80 m ² Wohnfläche x	14,00 EUR/m ² =	1.120,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		13.440,00 EUR
./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-2.016,00 EUR</u>
Jahresreinertrag		11.424,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,50% von 83.400,00 EUR		<u>-2.085,00 EUR</u>
		9.339,00 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	55 Jahre	
Barwertfaktor:	29,71	
	29,71 x 9.339,00 EUR =	277.461,69 EUR
Ertragswert rd.:		277.500,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>83.400,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		360.900,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>370.900,00 EUR</u></u>

ETW Nr. 05

rd. 80 m ² Wohnfläche x	12,50 EUR/m ² =	1.000,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		12.000,00 EUR
./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-1.800,00 EUR</u>
Jahresreinertrag		10.200,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,75% von	83.400,00 EUR	<u>-2.293,50 EUR</u>
		7.906,50 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,75 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	55 Jahre	
Barwertfaktor:	28,19	
	28,19 x 7.906,50 EUR =	222.884,24 EUR
Ertragswert rd.:		222.900,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>83.400,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		306.300,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>316.300,00 EUR</u></u>

ETW Nr. 06

rd. 80 m ² Wohnfläche x	12,50 EUR/m ² =	1.000,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		12.000,00 EUR
./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-1.800,00 EUR</u>
Jahresreinertrag		10.200,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,75% von	83.400,00 EUR	<u>-2.293,50 EUR</u>
		7.906,50 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,75 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	55 Jahre	
Barwertfaktor:	28,19	
	28,19 x 7.906,50 EUR =	222.884,24 EUR
Ertragswert rd.:		222.900,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>83.400,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		306.300,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>316.300,00 EUR</u></u>

ETW Nr. 07

rd. 66 m² Wohnfläche x 14,00 EUR/m² = 924,00 EUR

geschätzter Jahresrohertrag 11.088,00 EUR

./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der
Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen
Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR

-1.663,20 EUR

Jahresreinertrag 9.424,80 EUR

./ Bodenertragsanteil: 2,50% von 57.800,00 EUR

-1.445,00 EUR

7.979,80 EUR

Liegenschaftszinssatz: 2,50 %
mittlere Restnutzungsdauer: 55 Jahre
Barwertfaktor: 29,71

29,71 x 7.979,80 EUR = 237.079,86 EUR

Ertragswert rd.: 237.100,00 EUR

+ Bodenwertanteil: 57.800,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 294.900,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl
des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 7.000,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 301.900,00 EUR

ETW Nr. 08

rd. 66 m ² Wohnfläche x	14,00 EUR/m ² =	924,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		11.088,00 EUR
./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-1.663,20 EUR</u>
Jahresreinertrag		9.424,80 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,50% von 57.800,00 EUR		<u>-1.445,00 EUR</u>
		7.979,80 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	55 Jahre	
Barwertfaktor:	29,71	
	29,71 x 7.979,80 EUR =	237.079,86 EUR
Ertragswert rd.:		237.100,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>57.800,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		294.900,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>7.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>301.900,00 EUR</u></u>

9.0 Wert der Sondernutzungsrechte:

Ausweislich der Teilungserklärung sind zugunsten der ETW Nr. 01 Sondernutzungsrechte an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse und Freifläche und an der dem Kellerraum vorgelagerten Fläche gegen Übernahme der Instandhaltungs- und Pflegekosten vereinbart.

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW Nr. 02 ein Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse und Freifläche gegen Übernahme der Instandhaltungs- und Pflegekosten vereinbart.

Bewertung:

Für die Freifläche vor dem Kellerraum Nr. 01 ist ein objektivierbarer Wertvorteil nicht ermittelbar. Demnach: Wert des Sondernutzungsrechts = 0,00 EUR

Der Wert der Sondernutzungsrechte an der Terrassen- und Gartenflächen werden aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zu ETW Nr. 01:

Nutzungswert: 50,00 EUR x 12 = 600,00 EUR

./.. Bewirtschaftungskosten sowie Pflege- und
Instandhaltungskosten 15 %

90,00 EUR
510,00 EUR

Vervielfältiger wie vor = 28,19.

28,19 x 510,00 EUR = 14.376,90 EUR
Wert des Sondernutzungsrechtes: 14.000,00 EUR

Zu ETW Nr. 02:

Nutzungswert: 70,00 EUR x 12 = 840,00 EUR

./.. Bewirtschaftungskosten sowie Pflege- und
Instandhaltungskosten 15 %

126,00 EUR

714,00 EUR

Vervielfältiger wie vor = 28,19.

28,19 x 714,00 EUR =

20.127,66 EUR

Wert des Sondernutzungsrechtes:

20.000,00 EUR

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung der ETW Nr. 01, 02, 03, 05 und 06 wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da aufgrund der Kündigungssperrfrist die Ertragsfähigkeit wertmäßig im Vordergrundsteht.

Für die Verkehrswertermittlung der ETW Nr. 04, 07 und 08 wird das Vergleichswertverfahren herangezogen, da bei Wohnungseigentumseinheiten entsprechend der hier zu bewertenden Konzeption, der üblichen Bewertungspraxis (Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes) sowie der fehlenden Kündigungssperrfrist der Verkehrswert aus Vergleichspreisen abgeleitet wird.

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungen und Feststellungen sowie den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs schätze ich daher die unbelasteten Verkehrswerte der nachfolgenden Objekte in dem Grundstück

40225 Düsseldorf, Himmelgeister Straße 260

zum Stichtag 13.02.2026 wie folgt:

ETW Nr. 01, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2393, auf:

310.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertzehntausend Euro)

Im vorgenannten Verkehrswert ist der Barwert des Sondernutzungsrechtes berücksichtigt.

ETW Nr. 02, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2394, auf:

285.000,00 EUR

(in Worten: Zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

Im vorgenannten Verkehrswert ist der Barwert des Sondernutzungsrechtes berücksichtigt.

ETW Nr. 03, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2395, auf:

315.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertfünfzehntausend Euro)

ETW Nr. 04, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2396, auf:

380.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertachtzigtausend Euro)

ETW Nr. 05, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2397, auf:

315.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertfünfzehntausend Euro)

ETW Nr. 06, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2398, auf:

315.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertfünfzehntausend Euro)

ETW Nr. 07, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2399, auf:

305.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertfünftausend Euro)

ETW Nr. 08, Wohnungsgrundbuch von Stoffeln, Blatt 2400, auf:

305.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertfünftausend Euro)

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

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

Düsseldorf, 06.03.2026

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

11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II Nr. 1 bis mit 6:

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf AG, Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRB 3466) vereinbart worden.

Entsprechend Bewilligung vom 26.01.2000 (UR-Nr. 185/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) sind die Stadtwerke berechtigt: Hochspannungsleitungen, Leitungsmasten auf Betonsockel mit Erdung und Zubehör zu errichten, Unterhaltungs- und Auswechsellungsarbeiten vorzunehmen. Weiterhin ist ein 15 m breiter Schutzstreifen beidseitig der Leitungsachse frei von Bäumen, Kulturen, sonstige Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen zu halten. Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude dürfen nur mit Genehmigung errichtet werden.

Die ETW Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 08 sind von der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 1 je: 50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf AG, Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRB 3466) vereinbart worden.

Entsprechend Bewilligung vom 26.01.2000 (UR-Nr. 185/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) sind die Stadtwerke berechtigt eine Wassertransportleitung zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und dauernd zu belassen. Der Schutzstreifen beträgt je 5,0 m beidseits der Achse der Wassertransportleitung.

Die ETW Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 08 sind von der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 2 je: 50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsverbot) für die Stadt Düsseldorf vereinbart worden.

Entsprechend Bewilligung vom 26.01.2000 und 11.04.2000 (UR-Nr. 185/2000 und 906/2000, Notar Dr. Ingo Palmer, Düsseldorf) sind Geschäfte und/ oder Einrichtungen die der Anregung und/ oder Befriedigung des Spiel- und/ oder Geschlechtstriebs dienen verboten.

Die ETW Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 08 sind von der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 3 je: 50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 4 (lastend auf Flurstück 311) eine Grunddienstbarkeit (Kanalmitbenutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Stoffeln Flur 9 Flurstücke 265, 266 und 310 vereinbart worden.

Entsprechend Bewilligung vom 27.07.2017 (UR-Nr. 1962/2017 Op, Notar Dr. Rainer Oppermann, Düsseldorf) sind die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke berechtigt, den Abwasserkanal auf dem dienenden Grundstück mit zu benutzen.

Die ETW Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 08 sind von der Grunddienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 4 je: 50,00 EUR

...

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 5 (lastend auf Flurstück 311) eine Grunddienstbarkeit (Kanalmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Stoffeln Flur 9 Flurstück 312 vereinbart worden.

Entsprechend Bewilligung vom 04.09.2018 (UR-Nr. 2152/2018 Op, Notar Dr. Rainer Oppermann, Düsseldorf) ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt, den Abwasserkanal auf dem dienenden Grundstück mit zu benutzen.

Die ETW Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 08 sind von der Grunddienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 5 je: 50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 6 (lastend auf Flurstück 316) eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stoffeln Flur 9 Flurstück 317, 256, 262 und 297 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB vereinbart worden.

Entsprechend Bewilligung vom 26.06.2018 (UR-Nr. 1559/2018, Notar Dr. Joachim Tebben, Düsseldorf) nebst notarieller Eigenurkunde vom 21.12.2018 (Notar Dr. Joachim Tebben, Düsseldorf) sind die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke berechtigt, die auf dem dienenden Grundstück angelegte Fahrstraße zu begehen und zu befahren bzw. begehen und befahren zu lassen. Sowie weiterhin Ver- und Entsorgungsleitungen einzulegen zu nutzen und zu belassen, instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern.

Die ETW Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 08 sind von der Grunddienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 6 je: 50,00 EUR