

DIPL.-ING. KIRCHNER

Architekt · öbv Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf

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

GUTACHTEN

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

**Eigentumswohnung Nr. 2 im 2. Obergeschoss
sowie dem Stellplatz Nr. 64
Ziegelstraße 2 in 40468 Düsseldorf-Unterrath**



Der Verkehrswert des Sondereigentums
wurde zum Wertermittlungstichtag 03.12.2025
ermittelt mit rund

180.000 € für die Eigentumswohnung Nr. 2
16.000 € für den Pkw-Stellplatz Nr. 64

Datum: 12.12.2025/ck

AZ: 82 K 20/25

Objekt: Eigentumswohnung (1 bis 4 Zi.) + Kfz-Stellplatz

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	2
1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	
1.2 Auftragsdaten.....	
1.3 Grundbuch.....	
1.4 Bewertungsgrundlagen.....	
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Gebäudebeschreibung.....	9
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten.....	15
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....	
4.6 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	18
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	20
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung.....	22
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung.....	24
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert.....	27
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	29
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Anhang.....	Nr. 1
11.2 Karten, Objektpläne und Objektfotos.....	Nr. 1 - 15

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes in dem Zwangsversteigerungsverfahren 082 K 20/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten sind innerhalb der Wohnanlage An der Piwipp 101, 103, Paderborner Straße 2, 4, 6 sowie Ziegelstraße 2, 4, 6 in 40468 Düsseldorf-Unterrath
a) Wohnung	der 194/10.000stel Miteigentumsanteil (das sind 1,94 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im 2. Obergeschoss des Hauses Ziegelstraße 2 nebst Kellerraum im Kellergeschoss, sowie
b) Stellplatz	der 38/10.000stel Miteigentumsanteil (das sind 0,38 %), verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz Nr. 64 im Garagengeschoss des Hauses Ziegelstraße 2, 4, 6.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 22.09.2025.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 03.12.2025, der Tag der 2. Ortsbesichtigung von außen. Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse). Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).
Auftragsrahmen	Auftragsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt.

Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages.

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

1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten	Gemäß unbeglaubigten Ausdrucken vom 04.09.2025.	
Deckblatt	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Grundbuch von:	Rath
	Blatt:	15640 (Wohnung) 15702 (Stellplatz)
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	1
	Gemarkung:	Rath
	Flur:	10
	Flurstück:	408
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche
	Lage:	An der Piwipp 101, 103, Paderborner Straße 2, 4, 6 sowie Ziegelstraße 2, 4, 6
	Grundstücksgröße:	4.603 m²
Sondernutzungsrechte	Gemäß Einsicht in die Teilungserklärung besteht zugunsten der Bewertungseinheiten kein Sondernutzungsrecht.	
Eigentümer gemäß Abteilung I	In Abteilung I beider Blätter ist unter lfd. Nr. 4 jeweils Herr als Eigentümer eingetragen.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält in beiden Blättern unter - lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Errichten einer Netzumspannstelle und Versorgungsleitungsrecht) für die	

- lfd. Nr. 2 eine Grunddienstbarkeit (Duldung eines Überbaus) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 10, Flurstücke 407 und 324 sowie unter
- lfd. Nr. 5 den Zwangsversteigerungsvermerk.

Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragungen Abt. II, lfd. Nr. 1 und Nr. 2 werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da der jeweilige Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten zu berechnen ist.

Der jeweils unter lfd. Nr. 5 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich verkehrswertneutral.

Anmerkung zu Abteilung III

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

1.4 Bewertungsgrundlagen

Ortsbesichtigung

Besichtigungen des Bewertungsobjektes nahm ich am 04.11.2025 und 03.12.2025 vor.

Ein Zutritt zum eigengenutzten Sondereigentum wurde trotz jeweiliger Terminankündigung nicht ermöglicht, es konnten hier lediglich die Liegenschaft von außen besichtigt werden. Auch ein Zutritt zum Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Keller oder Garage) wurde nicht ermöglicht.

Im Rahmen meiner vorangegangenen Bewertung vom 24.08.2023 konnten jedoch Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums, das heißt, das Treppenhaus sowie die Kellerräume als auch die Garage von innen besichtigt werden. Somit wird diesbezüglich auf die Erkenntnisse im Vorgutachten aus 2023 zurückgegriffen und unterstellt, dass sich hier keine wertrelevanten Änderungen ergeben haben.

Da angesichts des Verhaltens des Eigentümers davon auszugehen ist, dass ein weiterer Besichtigungsversuch zu keinem positiven Ergebnis führen würde, bewerte ich nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine dem Baujahr 1975 entsprechende Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand unterstelle.

Ich muss es im Zwangsversteigerungsverfahren dem Bieter überlassen, den Umstand der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bei seinem Gebot entsprechend zu berücksichtigen.

Vertragliche Bindungen

Die zu bewertende Einheit ist mutmaßlich eigengenutzt; für die Wertermittlung wird hier unterstellt, dass keine mietvertraglichen Bindungen bestehen; ein gleiches gilt für den Garagen-Stellplatz.

Wohnungsbindung

Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 25.05.2023 steht das Objekt nicht unter Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).

Planunterlagen und Fotos

Zur Bewertung wurden neben dem Katasterplan Anlage 4 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 6 bis 9 sowie die Fotos Anlage 10 bis 15 herangezogen.

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

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl

Düsseldorf, in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr und des zentralen europäischen Wirtschaftsraums gelegen, bildet als Landeshauptstadt das politische Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist mit knapp 658.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt.

	Hierzu gehören Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht, ein bedeutendes Handels- und Bankenzentrum, die Messe sowie der Flughafen Düsseldorf International.
Städtebauliche Impulse	Zahlreiche in der Durchführung begriffene, bzw. zum Großteil zwischenzeitlich abgeschlossene Umstrukturierungsmaßnahmen in der City und in den citynahen Bereichen, wie etwa der Bau des Kö-Bogens I und II, der Wehrhahn-Linie, des Le Quartier Central u.v.a., die den urbanen und dabei zugleich überschaubaren Charakter Düsseldorfs mit großstädtischem Flair weiter unterstreichen, tragen zu einem generellen, tendenziellen Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei. Aufgrund der gegenwärtigen Zins- und Immobilienmarktentwicklung ist diese positive Tendenz aktuell jedoch nicht mehr in diesem Umfang zu verzeichnen.
Infrastruktur	Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt. Der Bewertungsbereich mit guter Anbindung an die Innenstadt über städtische Straßen. Autobahnanschlüsse über das „Mörsenbroicher Ei“ sowie die Theodor-Heuss-Brücke gut erreichbar. Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Straßenbahn- sowie Bus-Linien mit Haltestellen in unmittelbarer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen unmittelbar gegenüber sowie innerhalb des Stadtteils zur Verfügung. Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten stehen in der unmittelbaren Umgebung nicht zur Verfügung.
Unmittelbare Nachbarschaft	Auf der Ziegelstraße überwiegend viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise, objektseitig hinter Vorgärten, gegenüberliegend ohne Vorgärten; die Umgebungsbebauung im Bereich An der Piwipp überwiegend gewerblich geprägt mit Verbrauchermärkten und dem angrenzenden ehemaligen Großmarktgelände.

Jenseits der Ulmenstraße befindet sich der Nordfriedhof.

Lagequalität

Mittlere, gut angebundene Wohnlage.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Wohnbauflächen sind solche Flächen, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen.

Planungsrecht

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor; es bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 BauGB in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Entwicklungszustand

Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.

Baulasten

Die Einsicht in das digitale Baulastenverzeichnis der Stadt Düsseldorf ergab, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen ruhen.

Erschließung

Die Ziegelstraße mit ca. 10 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn, beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt, beidseits Längsparkplätze am Straßenrand; die Straße als reine innerörtliche Anliegererschließung ohne besondere Lärmimmissionen geführt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Eckbereich Ziegelstraße / An der Piwipp; die Straße An der Piwipp entsprechend ausgeführt jedoch mit stärkerem Verkehrsaufkommen. Das Gesamtobjekt grenzt auch an die Paderborner Straße, diese ebenfalls entsprechend ausgebaut.

Sowohl die Ziegelstraße als auch die Straße An der Piwipp verkehrsberuhigt im Zone-30-Verkehr geführt; unmittelbar gegenüber dem Bewertungsgrundstück An der Piwipp eine Bushaltestelle.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine anteiligen Erschließungskosten im Sinne des § 127 ff. BauGB bzw. Kanalanschlussgebühren entsprechend § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) mehr zu entrichten sind.

Für den Ersatz des Aufwandes für eventuelle Erneuerungs-, Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen von öffentlichen Erschließungsanlagen kann die Stadt jedoch generell Ausbaubeiträge gemäß § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) erheben.

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie

Das dreiseitig von Straßenbaukörpern flankierte Grundstück mit einer Straßenfront zur Ziegelstraße von ca. 73 m und zur Straße An der Piwipp mit ca. 68 m, rechteckähnlicher, kompakter Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine über das lageübliche Maß hinausgehenden störenden Einflüsse wahrnehmbar.

Bodenverhältnisse

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere im Hinblick auf Altlasten, wurden nicht angestellt, da kein entsprechender Verdacht vorliegt.

Naturschutzrechtliche Auflagen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei Grundstücken, welche im Innenbereich nach BauGB zu bebauen sind, keine Auflagen zu beachten, welche nicht im B-Plan festgesetzt wurden. Aufgrund fehlender Satzung findet hier auch der § 135c BauGB keine Anwendung.

Bodenordnung

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Grenzregelung oder Flurbereinigung) einbezogen.

2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung

Außenanlagen

Die Vorgartenflächen mit Rasen, Bodendeckern und Büschen bewachsen, vereinzelter Baumbestand; die Vorgärten ohne Umfriedung mit Mülltonnenstandplätzen in Waschbetonboxen.

Der Zufahrtsbereich zu der an der Ziegelstraße vorgelagerten Garage in Schwarzdecke befestigt.

Die Zugänge zu den Häusern Ziegelstraße befinden sich im Innenbereich der Hofanlage auf der straßenabgewandten Seite.

Der Innenhof teilweise in Form offener Pkw-Stellplätze genutzt, diese insgesamt in Schwarzdecke befestigt; der Innenhof ansonsten begrünt mit Rasenflächen, Bodendeckern, Büschen und Baumbestand; die Wegeflächen in Betonplatten befestigt.

Anschlüsse

Ich unterstelle ortsübliche Anschlüsse des Grundstücks an Wasser, Kanal, Gas, Breitbandkabel und elektrischen Strom.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 6 bis 15)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten

Das aus einer zusammenhängenden, U-förmigen Wohnanlage bestehende Bewertungsobjekt in voll unterkellerten viergeschossigen Bauweise ohne ausgebaute Dachgeschosse, entsprechend Grundakte aufgeteilt in 51 Wohneinheiten, 30 Garagen- und 12 Offene-Stellplätze.

Bewertungsbaujahr

Die Bauakte sah ich im Rahmen der Vorbewertung am 01.06.2023 ein; danach wurden die Aufbauten zwischen 1970 und 1972 errichtet mit Schlussabnahme am 17.08.1972.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde hier am 22.12.1999 ausgestellt.

Auf Grundlage des, soweit besichtigt, zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Bau- und Unterhaltungszustands sowie den daraus abgeleiteten, im Umfang von „kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ durchgeführten Maßnahmen messe ich den vorhandenen Aufbauten zum Stichtag eine auf Basis der Sachwertrichtlinie Anlage 4 AGVGA NRW abgeleitete modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren zu (siehe Ziffer 4.5). Bei 80 Jahren Gesamterwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 50 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2025 als **fiktives Bewertungsbaujahr 1975**.

Denkmalschutz

Gemäß Bauakteneinsicht im Rahmen der Vorbewertung steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Energieausweis

Es liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Bewertungsbaujahr entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der im Rahmen der Vorbewertung am 20.06.2023 und 11.07.2023 mit Teilbereichen des Gemeinschaftseigentums erfolgten Besichtigungen sowie den erneut durchgeführten Besichtigungen am 04.11.2025 sowie am 03.12.2025 ausschließlich von außen festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Einrichtungen und Installationen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektrik, etc.) wird ohne eigene Überprüfung und Inaugenscheinnahme im Gutachten unterstellt.

3.2.1 Gemeinschaftseigentum

Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Fassade	Die Fassadenflächen insgesamt verklinkert mit Wärmedämmung aus dem Ursprungsbaujahr; straßenseitige Loggien mit Waschbetonbrüstungen; die Fassadenflächen im Bereich der Treppenhäuser in Buntsteinputz abgesetzt sowie im Fenstersturzbereich mit Waschbetonfertigteilen gestaltet; das Gesamtobjekt mit Wärmedämmung aus dem Ursprungsbaujahr.
Garage	Das im Bereich der Ziegelstraße im straßenseitigen EG vorgelagerte Garagengeschoss in Massivbauweise mit leicht geneigtem Flachdach, einfacher Pappeindeckung sowie Zinkrinnen und Zinkfallrohren; die Garagentore als motorbetriebene Sektionaltore.
Dach	Die Dachflächen als Walmdächer mit Pfanneneindeckung sowie Zinkrinnen und Zinkfallrohren, die Kaminköpfe verklinkert.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und nachträglich außen aufgesetzten Kunststoffrollladenpanzern in Metallkästen.
Hauseingang	Dieser zu dem als Einspanner ausgeführten Gebäude als erneuerte, einbrennlackierte Alu-Türe mit Ornamentglas und Edelstahlstoßgriff, in die Türe integrierte Briefkastenanlage mit Klingel- und Gegensprecheinrichtung, eine Außenstufe in Waschbetonplatten befestigt, flaches Betonvordach.
Treppenhaus	Massivkonstruktion mit in Betonwerkstein belegten Stufen sowie gestrichenem Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf, die Wandflächen in Edelputz gestrichen, die Belichtung über Kunststofffenster mit Ornamentverglasung, der Eingangsbereich mit eingelassener Reinstreifermatte.
Aufzuganlage	Es ist keine Aufzuganlage vorhanden.

Heizungsanlage	Die Wohnanlage verfügt gemäß Angabe der WEG-Verwaltung über eine ca. 17 Jahre alte gasbefeuerte zentrale Warmwasserheizung; der Heizraum konnte nicht begangen werden.
Warmwasserversorgung	Es wird hier eine dezentrale Warmwasserversorgung über Elektrogeräte unterstellt.
Kellergeschoss	Hier die Wand- und Deckenflächen geweißt, der Bodenbelag in einfachem Estrich; die Mieterkeller in Holzlatten bzw. auch Maschendraht abgeschlagen; das Bewertungsobjekt mit einer Kelleraußentreppe in Massivbauweise mit in Estrich belegten Stufen und gestrichenem Stahlgeländer. Unterhalb des Treppenabsatzes ein separater Wasseranschluss mit Zähler und Filter, Fernsehempfang über Kalbeanschluss vorhanden.
Gemeinschaftsanlagen	Laut Plan Anlage 6 stehen den Bewohnern gemeinschaftlich zu nutzende Wasch- und Trockenräume sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung, diese Räume konnten nicht von innen besichtigt werden.
Kellerfeuchtigkeit	Im Kellergeschoss war 2023 keine erkennbar auftretende Feuchtigkeit vorhanden.
Hausanschlüsse	Für die Wertermittlung werden neben dem Wasseranschluss sowie dem Kabelanschluss auch die üblichen Anschlüsse an Kanal, Strom und Gas unterstellt.
Garage	Diese mit zwei Ein- und Ausfahrten jeweils mit motorbetriebenen Alu-Sektionaltoren; die Garage ansonsten in Massivbauweise mit Betonstützen und Betonunterzügen, die Decke im vorgezogenen Bereich mit Leichtbetonfertigteilen, der Bodenbelag ansonsten in Beton und in Schwarzdecke befestigt; natürliche Be- und Entlüftung; ein direkter Zugang von der erdgeschossigen Garage in die Wohnhäuser besteht nicht; die Garage ansonsten mit zwei zusätzlichen Fluchttüren in Stahl T-30.

3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 2

Hinweis	Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde, wie bereits ausgeführt, weder anlässlich der im Rahmen der Vorbewertung von mir am 20.06.2023 und 11.07.2023 noch der aktuell von mir am 04.11 sowie am 03.12.2025 jeweils durchgeführten Ortsbesichtigungen ermöglicht. Ich bewerte daher in Abstimmung mit dem Amtsgericht erneut nach Aktenlage und unterstelle dabei eine dem Bewertungsbaujahr 1975 entsprechend ursprüngliche, altersadäquate Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand.
Wohnungseingangstüre	Erneueres glattes furniertes Holztürblatt in entsprechender Holzzarge mit Sicherheitsbeschlägen und Spion.
Innenausstattung	Zur Innenausstattung, das heißt, zu Innentüren, Bodenbelägen, Wand- und Deckenbekleidungen, Elektroinstallation, Beheizung und Sanitäranlagen können angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden. Auf Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen gehe ich jedoch, wie bereits erwähnt, von einer dem angesetzten Bewertungsbaujahr 1975 entsprechend ursprünglichen Ausführungs- und Ausstattungsqualität einfachen bis mittleren Standards aus.
Grundriss	Entsprechend Plan Anlage 7 handelt es sich um eine zentral erschlossene Vier-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Wannenbad, separatem WC sowie Balkon.
Elektroinstallation	Die an der Hauseingangstür befindliche Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung.
Heizung / Warmwasser	Die Wohneinheit verfügt gemäß WEG-Verwaltung über eine gasbefeuerte Zentralheizung; es wird eine dezentrale Warmwasserbereitung über Elektrogeräte unterstellt.
Wohnungskeller	Der Kellerraum befindet sich an der in Plan Anlage 6 eingezeichneten Stelle und ist in Holzplatten bzw. Maschen- draht abgeschlagen.

Besondere Bauteile Balkon; dieser wird im Sach- und Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.

3.2.3 Sondereigentum Stellplatz Nr. 64

Lage und Ausstattung Der Pkw-Stellplatz GA Nr. 64 befindet sich an der in Plan Anlage 9 eingezeichneten Stelle und ist als Einzelparker normal befahrbar.

3.3 Zustand

Hinweis Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bauschäden und Baumängel wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und für den Sachverständigen offensichtlich erkennbar waren.

Gemeinschaftseigentum Der Bau- und Unterhaltungszustand ist, soweit besichtigt, dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1975 entsprechend gut; das Gesamtobjekt macht einen instandgehaltenen Eindruck.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung per Mail vom 24.08.2023 sind Sonderumlagen in nächster Zeit nicht geplant.

Darüber hinaus sei die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft gemäß Angabe der WEG-Verwaltung soweit in Ordnung und sie verfüge über eine angemessene Instandhaltungsrücklage.

Sondereigentum Der Bau- und Unterhaltungszustand kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden, auch nicht, inwieweit innerhalb des Sondereigentums eventuell Schäden oder Mängel vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird jedoch ein ordnungsgemäßer und altersadäquater Zustand unterstellt.

Belichtungsverhältnisse Gemäß Wohnungsgrundriss, Plan Anlage 7, gut; das Wannenbad mit Tagesbelichtung, das WC innenliegend.

Grundrissliche Lösung

Soweit aus Plan Anlage 7 ersichtlich, handelt es sich um eine den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende, zentral erschlossene Vier-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Wannenbad, separatem WC und Balkon.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine gut geschnittene, ca. 82 m² große Vier-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Anfang der 1970er Jahre errichteten Mehrfamilienhauses ohne Aufzug sowie ein Pkw-Einstellplatz im straßenseitigen Garagengeschoss, innerhalb einer Wohnanlage in, soweit besichtigt und für die Bewertungseinheit unterstellter, dem Bewertungsbaujahr 1975 entsprechend ursprünglicher Ausführungs- und Ausstattungsqualität mittleren Standards auf einem großzügig geschnittenen Grundstück als Bestandteil einer größeren Wohnanlage in mittlerer Wohnlage des Stadtteils Unterrath bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

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

4.1 GRZ (Grundflächenzahl)

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Baufläche inkl. GA überschlägig ermittelt mit 1.676,96 m ²	oder rund	1.677 m ²	= <u>0,4</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		4.603 m ²	

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche (DG = 75 %) überschlägig ermittelt mit 6.375,50 m ²	oder rund	6.376 m ²	= <u>1,4</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		4.603 m ²	

4.3 Wohnfläche

Es liegt keine Berechnung vor. Ich ermittle die Fläche daher anhand der Planunterlagen zur Abgeschlossenheit inklusive 3 % Putzabzug überschlägig inklusive der Loggia anteilig zu 50 % und erhalte:

- Wohnung Nr. 2			
Wohnen	21,68 m ²		
Schlafen	15,36 m ²		
Kind 1	7,39 m ²		
Kind 2	7,39 m ²		
Küche	7,69 m ²		
Bad	4,03 m ²		
WC	1,39 m ²		
Flur	2,13 m ²		
Diele	<u>12,57 m²</u>	79,63 m ²	
Loggia	anteilig 50 %	<u>2,02 m²</u>	
Wohnfläche insgesamt		81,65 m ² oder rund	<u>82 m²</u>
- Garage mit separatem Grundbuch			<u>1 Stück</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,79 schätze. Damit erhalte ich für die

- Wohnung Nr. 2			
79,63 m ² (ohne Balkon) x 1,79 =	142,54 m ² oder rund		<u>143 m²</u>

4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

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

Das Bewertungsobjekt wurde 1972 fertiggestellt mit Schlussabnahme am 17.08.1972; als Bewertungsbaupjahr wird nachfolgend 1972 zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag, dem 03.12.2025, von 53 Jahren oder gerundet 55 Jahren. Nachfolgend werden die durchgeführten Modernisierungen im Rahmen der AGVGA NRW Punktetabelle sachverständig gewürdigt:

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

Aus dieser Würdigung wird der Modernisierungsgrad anhand der Punktetabelle ermittelt:

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

Bei dem Bewertungsobjekt liegt mit der Vergabe von 4,0 Punkten der Grad von „kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ vor; daraus resultiert folgende modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zum Stichtag:

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

65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
80	12	21	32	44	56

Bei einem Gebäudealter von rd. 55 Jahren und einem „kleineren Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltungen“ ergibt sich demnach mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von rund **30 Jahren** bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein modifiziertes Alter von rund 50 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Bewertungsbaujahr von 2025 - 50 oder 1975**.

4.6 lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	1975
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre
Alterswertminderung	62,5 %

5. Zur Wertermittlung

5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis

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

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

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

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

5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

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

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

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2025 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes entsprechend Anlage 2 für dreigeschossige Mischbebauung bei 35 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 1,3 erschließungsbeitragsfrei **840 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) geringfügig vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 1,4. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Zuschlag von 5 %; damit erhalte ich $840 \text{ €/m}^2 \times 1,05$ oder rund

882 €/m²

- Art der baulichen Nutzung

Der Richtwert im Mischgebiet setzt in gewissem Maße auch eine gewerbliche Nutzung mit entsprechend höheren Mieterträgen voraus, die für das rein wohnwirtschaftlich genutzte Bewertungsobjekt nicht gegeben sind. Aufgrund der geringeren Erträge erhalte ich gemäß Angabe des Gutachterausschusses einen Abschlag von

- 10 %

- Andere Abweichungen

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

- Abweichung insgesamt

- 10 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $882 \text{ €/m}^2 \times 0,90$ oder rund

790 €/m²

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 2

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 2 und erhalte bei 4.603 m² je $790 \text{ €/m}^2 \times 1,94 \%$ als anteiligen Bodenwert rund

70.500 €

Das entspricht hier bei rund 82 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 860 €/m².

- Stellplatz GA Nr. 64

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für den Stellplatz Nr. 64 ertragsorientiert zu 50 % und erhalte bei 4.603 m² je $790 \text{ €/m}^2 \times 0,50 \times 0,38 \%$ oder als anteiligen Bodenwert rund

6.900 €

7. Sachwertermittlung

7.1 Erläuterungen

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

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die marktüblichen Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2010 angesetzt. Bei ihrer Ermittlung wird ein Schema zugrunde gelegt, das die Ausstattungsqualität, die Relation der Brutto-Grundfläche zur Wohn- und Nutzfläche, die Größe und andere wertbeeinflussende Faktoren berücksichtigt. Sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen, dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung sowie der Ausstattung der Gebäude ab.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

7.2 Ermittlung des Sachwertes für die Wohnung Nr. 2**Basiswerte**

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	143 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.3 (755 – 900 – 1.090 €/m ²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungstichtag unterstellten Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4	900 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag QIII / 2025	188,4 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag	1.696 €/m ²
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	62,5 %

Berechnung des Sachwertes

143 m ² Brutto-Grundfläche je 1.696 €/m ²	242.500 €
rd. 4,0 m ² Loggia je 750 €/m ²	<u>3.000 €</u>
Herstellungskosten der Auf- und Einbauten	245.500 €
abzgl. 62,5 % Alterswertminderung	- <u>153.400 €</u>
Gebäudesachwert am Wertermittlungstichtag somit	92.100 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal	1.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>70.500 €</u>
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag somit	163.600 €

Übertrag: vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag 163.600 €

Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht der mittleren Lage sowie des, soweit besichtigt, zwar instandgehaltenen, jedoch weitestgehend ursprünglichen Gemeinschaftseigentums erachte ich hier mit Blick auf die aktuelle Zins- und Immobilienmarktentwicklung eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,10 als angemessen. Damit erhalte ich $163.600 \text{ €} \times 1,10$ oder als **marktangepassten**

Sachwert am Wertermittlungsstichtag rund **180.000 €**

8. Ertragswertermittlung

8.1 Erläuterungen

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

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

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

Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

8.2.1 Ermittlung des Ertragswertes für die Wohnung Nr. 2

Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 82 m²
- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, die zwischen 1961 und 1976 errichtet wurden, eine Bandbreite von 7,83 €/m² bis 10,10 €/m².

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einen Wert im mittleren Bereich der Bandbreite oder rund 9,00 €/m²
- Nachrichtlicher Hinweis: die zu bewertende Wohnung ist nach hiesigem Kenntnisstand eigengenutzt; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.

- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2025 des Düsseldorfer Gutachterausschusses für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1975 bis 2004 von 2,7 %; hier in Anbetracht der mittleren Lage sowie des, soweit besichtigt, zwar instandgehaltenen, jedoch weitestgehend ursprünglichen Gemeinschaftseigentums sowie mit Blick auf die aktuelle Zins- und Immobilienmarktentwicklung um 10 Basispunkte reduziert auf dann 2,6 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 30 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

82 m² Wohnfläche je 9,00 €/m² x 12 = **Rohrertrag** **8.860 €**

abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach ImmoWertV)

- Instandhaltungskosten
82 m² Wohnfläche je 14,00 €/m² 1.150 €
- Verwaltungskosten = 30,00 € x 12 360 €
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages - 180 € - 1.690 €

Reinertrag somit jährlich **7.170 €**

abzgl. 2,6 % Reinertragsanteil des Bodenwertes - 1.830 €

Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich 5.340 €

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,6 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 20,65 zu multiplizieren.

Damit ergeben sich als **Gebäudeertragswert** rund 110.2300 €

Bodenwert gemäß Ziffer 6.4 70.500 €

Ertragswert am Wertermittlungstichtag somit **180.800 €**

8.2.2 Ermittlung des Ertragswertes für den Pkw-Stellplatz Nr. 64

Basiswerte

- Nettokaltmiete: Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich 80,00 €/Stück
- pauschalierter Liegenschaftszinssatz 4,5 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 30 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

1 Pkw-Stellplatz je 80,00 € x 12 = Rohertrag	960 €
abzgl. pauschaler Bewirtschaftungskosten	- <u>80 €</u>
Reinertrag somit jährlich	880 €
abzgl. 4,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	- <u>310 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	570 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 16,29 zu multiplizieren.	
Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	9.300 €
zzgl. Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>6.900 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>16.200 €</u>

9. Verkehrswert**9.1.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 2**

Für die zu bewertende Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums wurde der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, neben der Eigennutzung zusehends auch als Renditeobjekt mit Anlagecharakter. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert von 180.000 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2.1 mit 180.800 € ermittelten Ertragswert abgeleitet. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sind hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag, den 03.12.2025, unter der Einschränkung der Bewertung nach Aktenlage auf rund

180.000 €

(einhundertachtzigtausend Euro)

Das entspricht bei insgesamt rund 82 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.195 €/m² - ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften als marktgerecht erachte.

9.1.2 Ableitung des Verkehrswertes für den Stellplatz Nr. 64

Für den zu bewertenden Stellplatz wurde unter Ziffer 8.2.2 der Ertragswert mit 16.200 € ermittelt. Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt übernehme ich diesen und schätze damit den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 03.12.2025, auf rund

16.000 €

(sechzehntausend Euro)

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Inwieweit die Wohnung mitzubewertendes Zubehör enthält, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die Firma, straße in -, Telefon: /, Mail:.de
- Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragung Abteilung II, lfd. Nr. 1 und Nr. 2 des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs wurde, wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten berechnet wird.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungstichtag 03.12.2025.

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

Düsseldorf, den 12. Dezember 2025

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

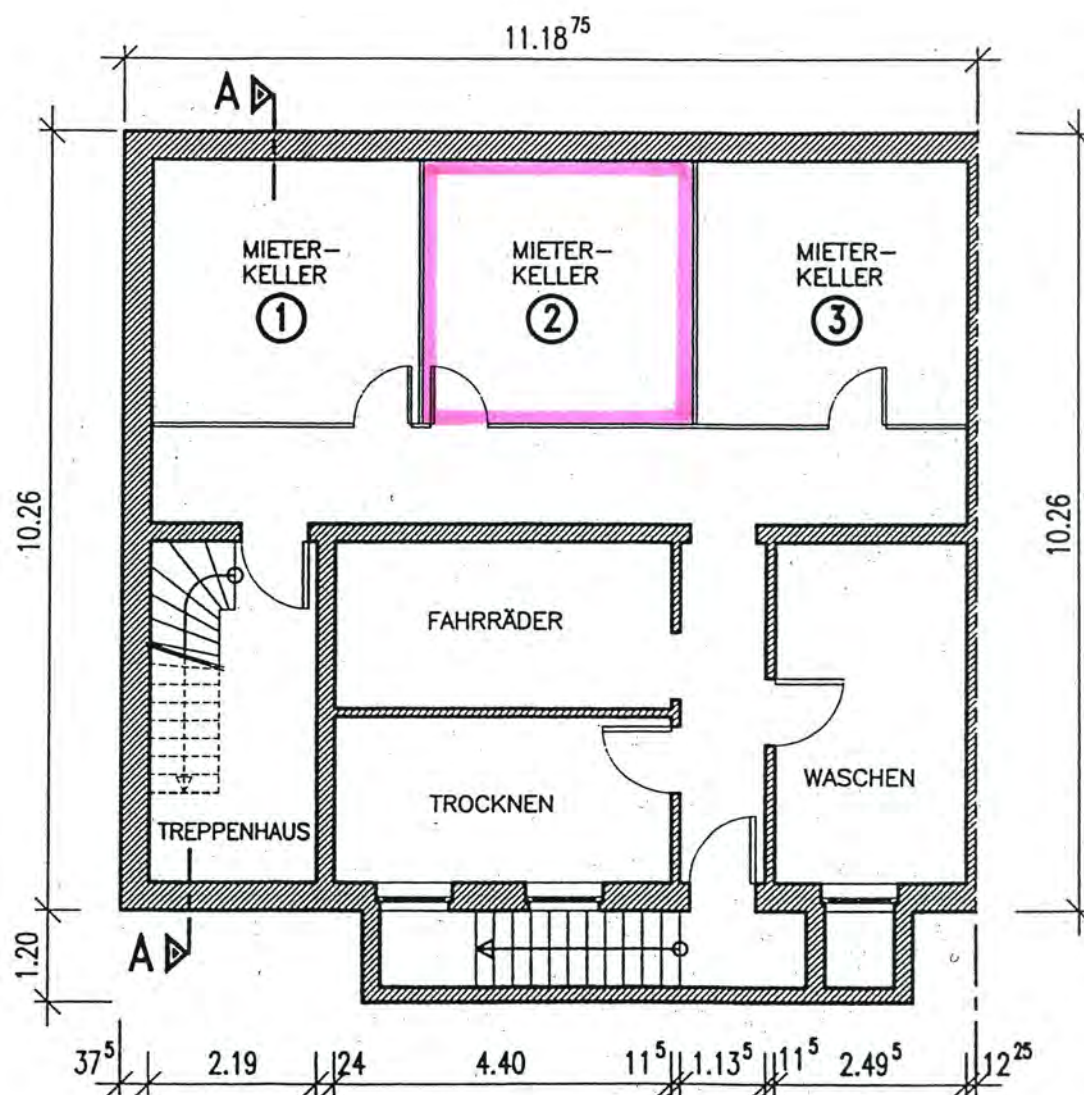
10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

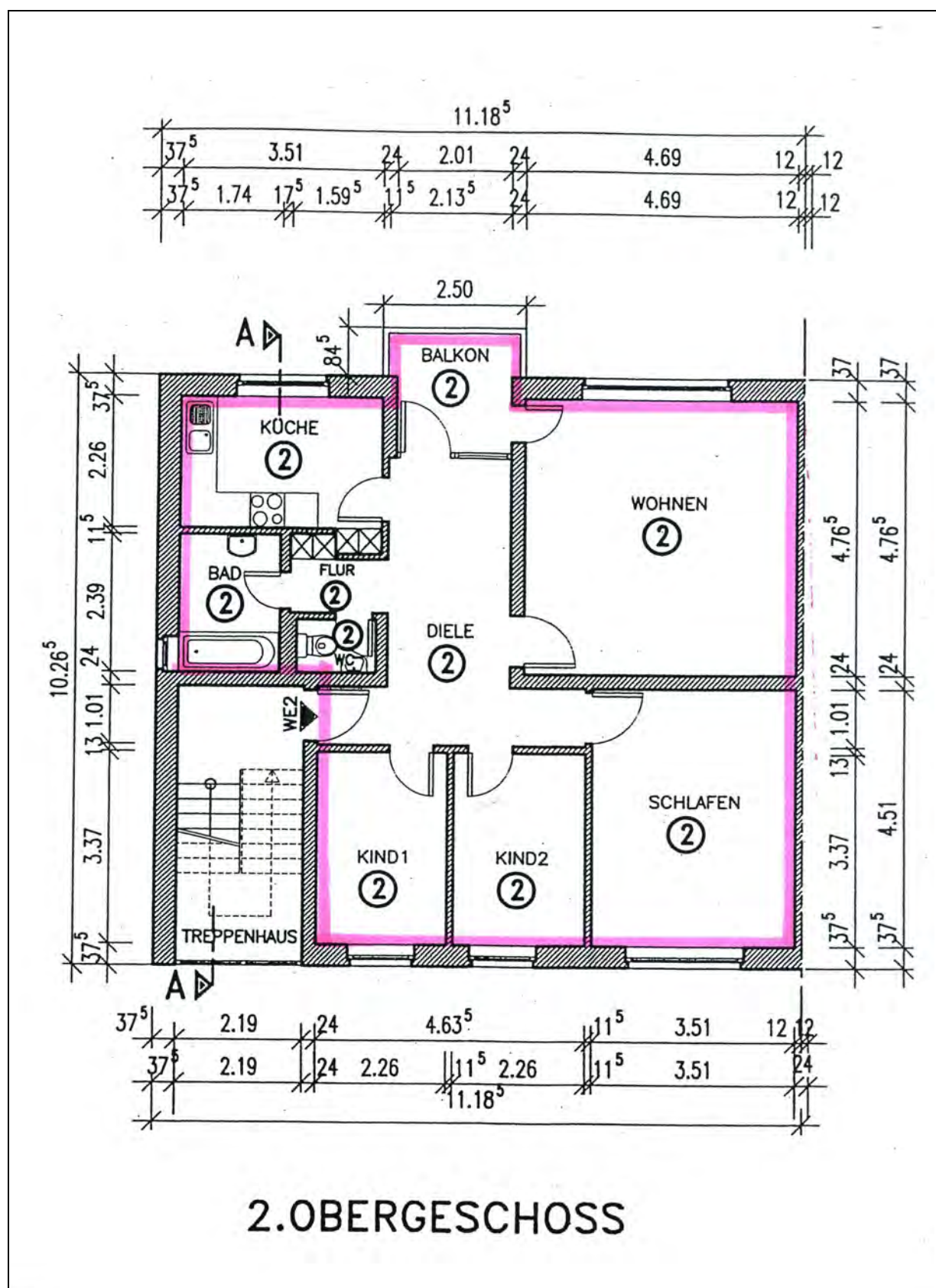
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

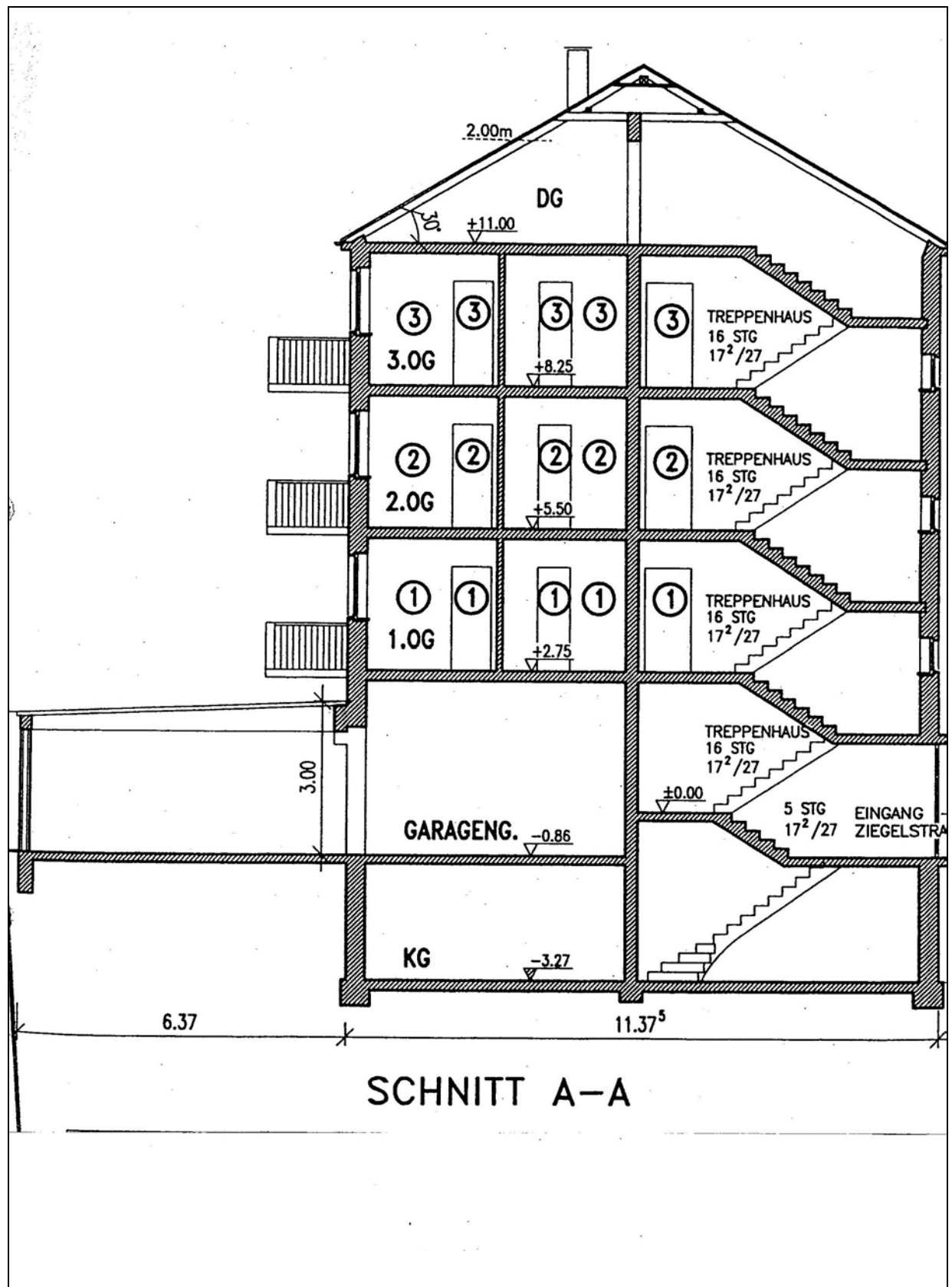


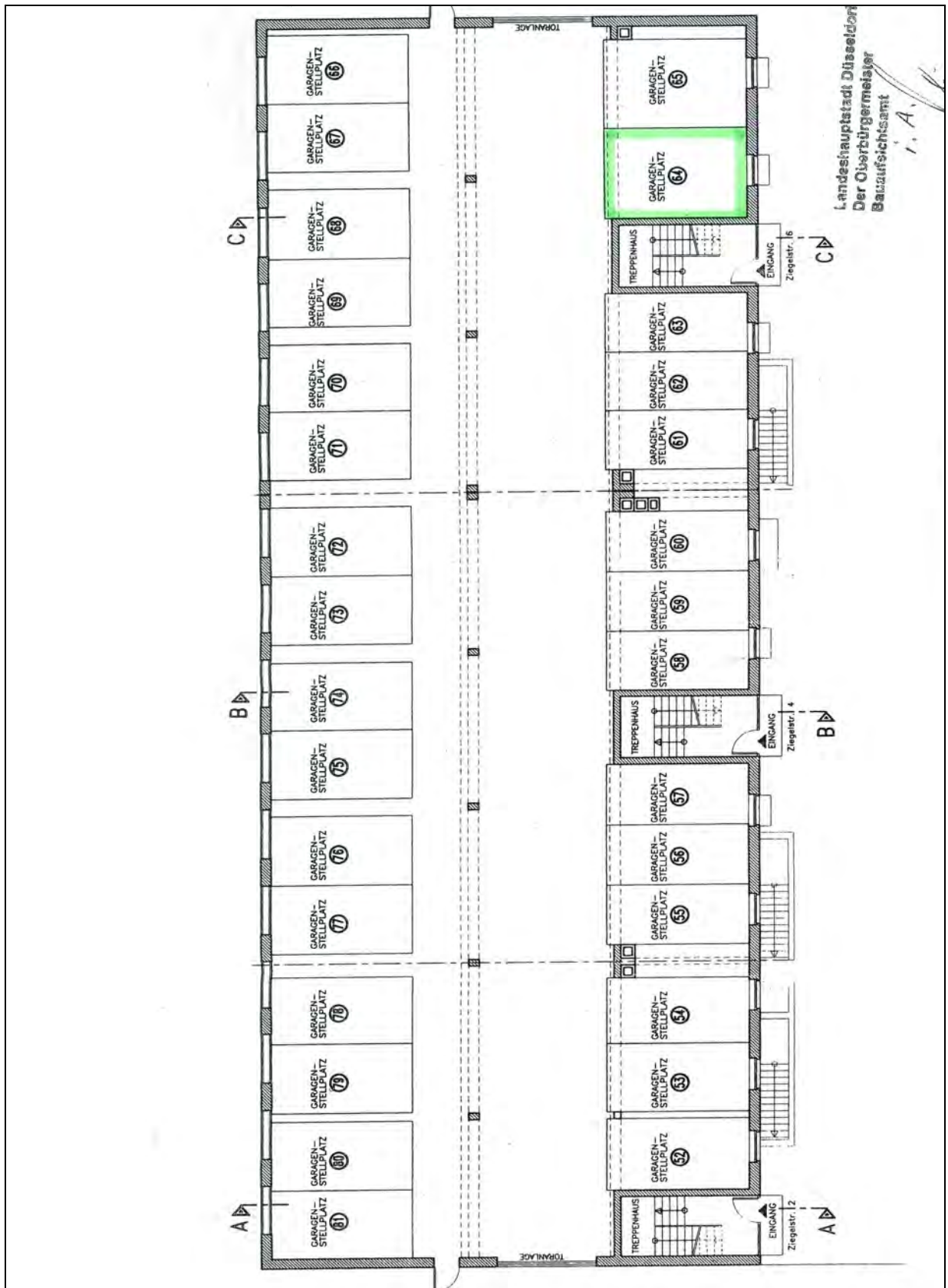
KELLERGESCHOSS

KELLERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

**SCHNITT**



GARAGENGESCHOSS



An der Piwipp Ost



An der Piwipp West



Paderborner Str. Süd



Ziegelstraße Süd



Ziegelstraße Nord



Ansicht Ziegelstraße



Innenhof



Ansicht Innenhof



Hauseingang