

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. 10/2 im 10. Obergeschoss
Kaiserswerther Straße 115 in 40474 Düsseldorf-Golzheim**



Der Verkehrswert des Sondereigentums
wurde zum Wertermittlungstichtag 09.08.2022
nach Aktenlage ermittelt mit rund

280.000 €

Datum: 07.10.2022/fl

AZ: 084 K 009/22
Objekt: Eigentumswohnung (1 bis 4 Zimmer)

„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.....	10
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten.....	16
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	17
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	19
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung.....	21
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung.....	23
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert.....	25
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	27
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Karten und Objektpläne.....	Nr. 1 - 9
11.2 Karten, Objektpläne und Objektfotos.....	Nr. 10 - 14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 084 K 009/22 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses Kaiserswerther Straße 115 in 40474 Düsseldorf-Golzheim der 9,54/1.000stel Miteigentumsanteil (das sind 0,954 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 10. Obergeschoss nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 10/2 und k 10/2 bezeichnet.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 24.05.2022
Bewertungstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätstichtag ist der 09.08.2022, der Tag der zweiten Ortsbesichtigung von außen. Der Wertermittlungstichtag (§ 3 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse). Der Qualitätstichtag (§ 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).
Auftragsrahmen	Auftragsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt. Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages.

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

1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten

Gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 08.06.2022.

Deckblatt

Amtsgericht: Düsseldorf

Grundbuch von: Derendorf

Blatt: 8132

Bestandsverzeichnis

laufende Nr.: 1

Gemarkung: Derendorf

Flur: 1

Flurstücke Nr.:

499	Gebäude- und Freifläche Kaiserswerther Straße	1.552 m ²
-----	--	----------------------

506	Gebäude- und Freifläche, Kaiserswerther Straße	<u>1.209 m²</u>
-----	---	----------------------------

Grundstücksgröße insgesamt	2.761 m²
----------------------------	----------------------------

Darüber hinaus bestehen hier drei, nicht verkehrswertrelevante Vermerke hinsichtlich der Ergänzung bzw. Änderung der Teilungserklärung.

Sondernutzungsrechte

Entsprechend Grundakte besteht zugunsten des Bewertungsobjektes kein Sondernutzungsrecht.

Eigentümer gemäß Abteilung I

In Abteilung I des Blattes ist unter lfd. Nr. 2 Frau als Eigentümerin eingetragen; der Name der Eigentümerin lautet entsprechend Gerichtsbeschluss abweichend geborene.

Eintragungen in Abteilung II

Sie enthält unter lfd. Nr. 8 den grundsätzlich nicht verkehrswertrelevanten Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung zu Abteilung III

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

1.4 Bewertungsgrundlagen

Ortsbesichtigung

Nach Verlegung des ursprünglich für den 28.06.2022 schriftlich anberaumten Besichtigungstermins nahm ich eine Besichtigungen des Bewertungsobjektes, wiederum nach jeweiliger schriftlicher Ankündigung, am 19.07.2022 und 09.08.2022 vor.

Anlässlich der genannten Termine konnten lediglich Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums sowie die Liegenschaft inklusive Außenanlagen von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde nicht ermöglicht. Die nach dem Mieternamen befragte Eigentümerin wollte diesen nicht benennen, so dass der erste Termin auch aufgrund der Mieterfeststellung stattfand.

Nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung und Bestätigung des anlässlich der ersten Besichtigung festgestellten Mieternamens wurde eine weitere Einladung zur Ortsbesichtigung direkt an die Mieter und parallel auch an die Eigentümerin gerichtet.

Anlässlich der zweiten Ortsbesichtigung war das mit dem zuvor festgestellten Mieternamen versehene Namensschild an der Wohnungseingangstür mit einem anderen Namen überklebt; geöffnet wurde wiederum nicht.

In Anbetracht der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bewerte ich nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine dem angesetzten, fiktiven Bewertungsbaujahr 1982 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 nach hiesigem Kenntnisstand vermietet; es wird daher unterstellt, dass hier mietvertragliche Bindungen bestehen; zu einer gezahlten Wohnungsmiete liegen zum Zeitpunkt der Bewertung jedoch keine Angaben vor, so dass hier von einer geschätzten ortsüblich erzielbaren Marktmiete auszugehen ist.
Kündigungsbeschränkung nach Wohnungsumwandlung	Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, besteht gemäß § 577a BGB eine Kündigungsbeschränkung nach Wohnungsumwandlung. Da die Liegenschaft im Sondereigentum errichtet wurde, ist bei der nachfolgenden Wertermittlung eine Kündigungsbeschränkung aufgrund Wohnungsumwandlung nicht zu beachten.
Wohnungsbindung	Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 08.06.2022 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 7 bis 9 sowie die Fotos Anlage 10 bis 14 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 rd. 645.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt. Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht; bedeutendes Handels- und Bankenzentrum; Messestadt; Flughafen Düsseldorf International.
-----------------------	--

Städtebauliche Impulse

Zahlreiche in der Durchführung begriffene, bzw. zum Teil zwischenzeitlich abgeschlossene Umstrukturierungsmaßnahmen in der City und in den citynahen Bereichen, wie etwa der Bau des Kö-Bogens I und II, der Wehrhahn-Linie, des Le Quartier Central u.v.a., die den urbanen und dabei zugleich überschaubaren Charakter Düsseldorfs mit großstädtischem Flair weiter unterstreichen, tragen seit Jahren zu einem generellen Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei.

Lage im Stadtgebiet

Der Stadtteil Golzheim befindet sich in nordwestlicher citynaher Lage. Er besitzt nahezu ausschließlich überdurchschnittliche Wohn- und Bürolagen, insbesondere in Rheinnähe.

Die durch starkes Verkehrsaufkommen charakterisierte Kaiserswerther Straße führt als Ausfallstraße in Verlängerung der Duisburger Straße von der Venloer Straße / Nordstraße über den Kennedydamm in die nördlicher gelegenen Stadtteile Richtung Duisburg. Jenseits des Freiligrathplatzes im angrenzenden Stadtteil Stockum geht sie in die Niederrheinstraße über.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Kreuzungsbereich zwischen der Kaiserswerther Straße sowie dem Kennedydamm.

Infrastruktur

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

Der Stadtteil Golzheim mit guter Kfz-Anbindung über die Kaiserswerther Straße und den Kennedydamm zur Innenstadt bzw. zum Messegelände und zum Flughafen.

Fernverkehrsanbindung besteht über die Theodor-Heuss-Brücke an die A 52; ein weiterer Anschluss an die A 44, jeweils in der Nähe des Bewertungsobjektes und somit eine insgesamt gute Anbindung an das ost- und westrheinische Autobahnsystem.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien sowie die im Bewertungsbereich oberirdisch verlaufenden U-Bahn-Linien, ebenfalls mit direkter Verbindung zur Innenstadt sowie zum Messegelände, entlang der Kaiserswerther Straße; Haltestellen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen auf der Kaiserswerther Straße zur Verfügung; darüber hinaus sind die größeren Subzentren im Bereich der Duisburger- und Nordstraße wie auch die City mit dem Pkw und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Als Freizeitgestaltungs- und Naherholungsmöglichkeiten bieten sich neben dem Rheinstadion, der Merkur-Spiel-Arena und dem Nordpark mit Aqua-Zoo in unmittelbarer Nähe der Yachthafen sowie der Rheinpark mit anschließender Rheinuferpromenade an.

Unmittelbare Nachbarschaft

Überwiegend vier- bis sechsgeschossige Wohn- und Bürobebauung, an der Kaiserswerther Straße hinter Vorgärten in geschlossener Bauweise; am Kennedydamm repräsentative Verwaltungsgebäude unterschiedlicher Geschossigkeit in offener Bauweise; unmittelbar benachbart ein sechsgeschossiger Bürobaukörper.

Lagequalität

Aufgrund der Kreuzungslage zwar verkehrslärmbelastete, dennoch gesuchte und gute Wohnlage; die zu bewertende Wohnung im 10. Obergeschoss mit Fernsicht über nordöstliches Düsseldorfer Stadtgebiet.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Planungsrecht	Laut B-Plan Nr. 5379/057 vom 17.02.2007 Ausweisung für das Flurstück 499 als MK-Gebiet; zulässig ist eine 17-geschossige Bebauung mit Flachdach bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,4; Baugrenzen sind festgesetzt; für das Flurstück 506 besteht die Ausweisung für eine zulässige Garagennutzung (G / - I).
Entwicklungszustand	Nach § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Baulasten	Die Einsicht in das Baulastenverzeichnis ergab, dass auf den Flurstücken 499 und 506 die als Anlage 6 wiedergegebene Eintragung über Kfz-Einstellplätze ruht. Ich erachte sie für die hier zu bewertende Wohneinheit als nicht verkehrswertbeeinflussend.
Unterbauung	Das zwischen beiden Bewertungsgrundstücken gelegene Flurstück 507 ist teilweise durch die Tiefgarage unterbaut. Es ist eingetragen im Grundbuch von Derendorf, Blatt 7901, lfd. Nr. 116, Flur 1, Flurstück 507 mit einer Größe von 147 m² und als Weg bezeichnet, Eigentümer ist die. In den vorliegenden Grundbüchern bestehen keinerlei Eintragungen über eine dingliche Sicherung dieses Unterbaues. Die hieraus resultierenden Begünstigungen bleiben in dieser Bewertung daher außer Betracht.
Erschließung	Erschlossenes Bauland mit ca. 25 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche auf der Kaiserswerther Straße; voll ausgebauter schwarzdeckenbefestigter Fahrbahn mit mittigem Straßenbahngleiskörper; beidseits Geh- und Fahrradwege; Längsparkplätze in Parkbuchten; alter Baumbestand. Der Kennedydamm mit ca. 50 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche sowie jeweils zwei dreispurigen Fahrbahnen, schwarzdeckenbefestigt; beidseits Geh- und Fahrradwege; mittig gelegener, ca. 17 m breiter Grünstreifen mit Büschen und Bäumen bewachsen. Die zu bewertende Wohnung ist nordöstlich Richtung Kennedydamm / Danziger Straße ausgerichtet.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass im Bereich des Bewertungsobjektes 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

Eckgrundstück mit ca. 60 m Straßenfront an der Kaiserswerther Straße sowie ca. 105 m am Kennedydamm (inklusive Garagengrundstück); unregelmäßiger Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung war überdurchschnittliche Lärmbelastung durch hohes Verkehrsaufkommen in beiden Straßen wahrnehmbar.

Hierdurch wird der Wohnwert der im 10. Obergeschoss gelegenen Wohnung jedoch kaum beeinflusst.

Bodenverhältnisse

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

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

Naturschutzrechtliche Auflagen

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

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

2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung

Außenanlagen	Die Flächen um das Gebäude intensiv begrünt mit Ziersträuchern und Bäumen; Umfriedung in begrünter Hecke und Sichtbetonmauern; von der Kaiserswerther Straße abgehend der Hauszugang und die Zufahrt zum Tiefgaragengrundstück in erneuertem Betonpflasterbelag.
--------------	--

Oberhalb des Tiefgaragendeckels offene Pkw-Stellplätze mit Zufahrt über eine Schrankenanlage.

Anschlüsse	Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas, Fernwärme, Breitbandkabel und elektrischen Strom.
------------	---

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 7 bis 14)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, achtzehngeschossiges Solitärgebäude mit Wohn-, Büro- und Praxisnutzung nebst separater Tiefgarage und ehemals integriertem Schwimmbad, entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in 48 Wohneinheiten, 27 gewerblich genutzte Einheiten und 66 Tiefgaragen-Stellplätze.
-------------------	--

Gemäß Beschilderung im Eingangsbereich, werden die Flächen vom EG bis inklusive dem 8. OG gewerblich genutzt; die darüber liegenden Geschosse dienen der Wohnnutzung.

Das ehemalige Schwimmbad ist stillgelegt und wird durch eine Modefirma als Showroom genutzt.

Bewertungsbaujahr	Die Bauakte sah ich am 27.06.2022 ein. Danach wurden die Aufbauten zwischen 1970 und 1972 errichtet. Die Schlussabnahme erfolgte am 24.07.1972. Der Einbau einer Gaszentralheizung wurde hier am 14.10.1971 genehmigt; die letzte Brandschau der Großgarage erfolgte in 2012. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde hier am 06.11.1970 ausgestellt. Auf Grundlage des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustands sowie der am Gemeinschaftseigentum durchgeführten Modernisierungen messe ich den heute vorhandenen Aufbauten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren zu. Bei 80 Jahren Gesamtlebenserwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 40 Jahren und somit als fiktives Bewertungsbaujahr 1982.
Baurechtlicher Zustand	Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend unterstellt.
Denkmalschutz	Gemäß Bauakteneinsicht 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 Ortsbesichtigungen am 19.07.2022 und 09.08.2022 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 Mauerwerks- und Betonwänden sowie Stahlbetondecken.
Fassade	Architektonisch gestaltete Fassade in Sichtbeton mit strukturierter Oberfläche, auskragende Balkone mit Pflanzkübeln in Sichtbetonfertigteilen; die Wärmedämmung aus dem Ursprungsbaujahr.
Dach	Flachdach mit Alu-Abkantung und verdeckt liegender Entwässerung; dieses konnte nicht begangen oder in Augenschein genommen werden.
Fenster	Isolierverglaste Alu-Fenster aus dem Ursprungsbaujahr.
Hauseingang	Der seitliche Hauszugang mit Glasvordach auf Stahlkonstruktion; der Eingangsbereich stufenlos über zwei einbrennlackierte Alu-Türen mit großflächiger Isolierverglasung und Edelstahlstoßgriff sowie Windfanganlage mit Ganzglastüre, der Eingangsbereich mit Feinsteinzeugbelag und integrierter Reinstreifermatte sowie Abhangdecke mit Einbaustrahlern. Der Hauseingang mit Klingelanlage und Gegensprecheinrichtung sowie Video-Überwachung; die innenliegenden Briefkästen in Metall auf Putz; die Wandflächen teilweise verspiegelt und gestaltet.
Treppenhaus	Das Fluchttreppenhaus erreichbar über einen Zwischenflur über eine einfache Stahltüre mit Drahtverglasung, das einfach gestaltete Treppenhaus in Betonkonstruktion mit gestrichenen Stufen, Stahlgeländer mit Stahlhandlauf, die Wandflächen einfach geweißt. Die innenliegenden Flurbereiche in den Etagen ohne Tagesbelichtung, der Bodenbelag in Teppichware, die Wände in Feinputz gestrichen.

Aufzuganlagen	Zwei Personenaufzüge für je 750 kg oder je 10 Personen, Ursprungsbaupjahr 1971, in 2018 modernisiert; die Aufzugskabinen sowohl in Edelstahl als auch in Edelholz verkleidet, der Bodenbelag in gestaltetem Naturstein, Leuchtdecke. Die Aufzuganlagen wie auch das Treppenhaus bis in das Kellergeschoss führend.
Wohnungseingangstüren	Die Wohnungseingangstüren als glatte kunststoffbeschichtete Türblätter in gestrichenen Stahlzargen mit höherwertigen Edelstahlbeschlägen und Spion.
Heizungsanlage	Der Heizraum konnte durch den anwesenden Hausmeisterservice zugänglich gemacht werden; die Beheizung erfolgt hier über eine soeben erneuerte Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserbereitung über diverse Pufferspeicher; die Heiztechnik zeitgemäß und soeben modernisiert.
Warmwasserversorgung	Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.
Keller	Der Keller erreichbar über Stahltüren; die Kellerflure überwiegend mit PVC-Noppenbelag; die Wände und Decken gestrichen; der Bereich der Kellerabstellräume mit Estrichbelag; Wände und Decken in geweißtem Beton.
Gemeinschaftsanlagen	Den Bewohnern steht entsprechend Plan Anlage 7 eine Waschküche im Kellergeschoss zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung; darüber hinaus befindet sich innerhalb der Tiefgarage eine Fahrradabstellmöglichkeit für die Bewohner des Objektes. Der Kellerbereich ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, trocken.
Tiefgarage	Diese in Betonkonstruktion mit vergütetem Betonbelag, natürlicher Be- und mechanischer Entlüftung, die Zufahrt über aufgeraute Betonrampe mit motorbetriebenem Rollgittertor und zusätzlicher Schlupftüre in feuerverzinktem Stahlgitter.

Die Pkw-Stellplätze normal befahrbar (keine Doppelparker); auch die Tiefgarage ohne erkennbar eindringende Feuchtigkeit

Besondere Bauteile

Eingangsvordächer sowie zwei Personenaufzüge; sie werden in den Wertansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens angemessen berücksichtigt.

3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 10/2

Hinweis

Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde, wie bereits ausgeführt, zu den beiden von mir wahrgenommenen Besichtigungsterminen sowohl am 19.07.2022 als auch am 09.08.2022 nicht ermöglicht.

Ich bewerte daher in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage und unterstelle dabei eine altersadäquate Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand. Gegebenenfalls durchgeführte, wertverbessernde Maßnahmen bleiben hier außer Acht.

Raumkonzept

Die Wohnung Nr. 10/2 befindet sich im 10. Obergeschoss eines achtzehngeschossigen Wohn-, Büro- und Praxishauses; sie verfügt laut Plan Anlage 8 über zwei Zimmer, Küche mit Abstellraum, Diele, Wannenbad sowie einen Balkon.

Innenausstattung

Zur Innenausstattung, das heißt, zu Innentüren, Bodenbelägen, Wand- und Deckenbekleidungen, Elektroinstallation, Heizkörpern und Sanitäranlagen können angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine näheren Angaben gemacht werden.

Auf Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen gehe ich jedoch, wie bereits erwähnt, von einer dem angesetzten fiktiven Bewertungsbaujahr 1982 entsprechenden Ausführungs- und Ausstattungsqualität durchschnittlichen Standards aus.

Sanitäre Ausstattung

Entsprechend Plan Anlage 8 handelt es sich um ein innenliegendes Wannenbad mit Waschbecken und WC; ein separates Gäste-WC ist nicht vorhanden.

Warmwasserversorgung	Zentral über die soeben erneuerte Heizungsanlage.
Elektroinstallation	Die an der Hauseingangstür befindliche Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung sowie Video-Überwachung.
Besondere Bauteile	Der den Wohnräumen vorgelagerte, auskragende Balkon mit Pflanzkübeln in Sichtbetonfertigteilen. Der Balkon wird im Sach- und Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.
Kellerraum	Ich unterstelle für die Wertermittlung, dass sich der zur Wohnung gehörige, in Holzlatten abgeschlagene Keller-raum an der in Plan Anlage 7 eingezeichneten Stelle befindet.

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 dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1982 entsprechend als befriedigend zu bezeichnen; die Aufbauten machen einen instandgehaltenen und gepflegten Eindruck. Schäden und Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt. Entsprechend telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung bestehen für das Objekt drei separate Eigentümergemeinschaften. Die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft für das Wohnungseigentum ist soweit in Ordnung, sie verfügt über eine angemessene Instandhaltungsrücklage in Höhe von; Sonderumlagen sind hier zur Zeit nicht geplant. Langfristig besteht am Gemeinschaftseigentum ein genereller Sanierungsbedarf an den Fassadenflächen, der zur Zeit jedoch noch nicht konkret ins Auge gefasst wurde.

Sondereigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung hier nicht beurteilt werden; ich gehe, wie bereits ausgeführt, von einer altersadäquaten, durchschnittlichen Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand aus.
Belichtungsverhältnisse	Gut bis befriedigend; Badezimmer innenliegend.
Grundrissliche Lösung	Gemäß Plan Anlage 8 den heutigen Wohnverhältnissen noch entsprechend geschnittene 2-Zimmewohnung mit einem gefangenen Raum.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 68 m² große Zwei-Zimmer-Wohnung im 10. Obergeschoss eines achtzehngeschossigen Wohn-, Büro- und Praxisgebäudes mit 2 Aufzügen und Tiefgarage, das Ganze in, soweit besichtigt und für das zu bewertende Wohnungseigentum unterstellter, dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1982 entsprechender, leicht modernisierter Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem unregelmäßig geschnittenen Grundstück in guter und gesuchter Wohnlage des citynahen Stadtteils Golzheim bei insgesamt 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 überschlägig ermittelt mit	rund	499 m ²	=	<u>0,2</u>
- Grundstücksgröße		2.761 m ²		

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche überschlägig ermittelt mit	rund	8.483 m ²	=	<u>3,1</u>
- Grundstücksgröße		2.761 m ²		

4.3 Wohnfläche

Eine Wohnflächenberechnung liegt hier nicht vor. Ich entnehme die Wohnfläche für die Wohnung Nr. 10/2 inklusive Balkon daher aus der in der Grundakte vorliegenden Teilungserklärung mit insgesamt **68 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich hier auf 1,47 schätze. Damit erhalte ich für die

- Wohnung Nr. 10/2

68 m² (inklusive Balkon) x 1,47 = 99,96 m² oder rund **100 m²**

4.5 Alterswertminderung nach Ross

fiktives Bewertungsbaujahr	1982
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
Alterswertminderung	37,5 %

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

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

Im **Vergleichswertverfahren** (§§ 15, 16 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. 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** (§§ 17 bis 20 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** (§§ 21 bis 23 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 § 8 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 01.01.2022 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt am Kennedydamm entsprechend Anlage 2 für MK-Bebauung bei einer GFZ von 3,0 erschließungsbeitragsfrei **5.300 €/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 3,1. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Zuschlag von 3 %; damit erhalte ich $5.300 \text{ €/m}^2 \times 1,03$ oder rund

5.459 €/m²

- Art der baulichen Nutzung

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

- 15 %

- Andere Abweichungen

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

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $5.459 \text{ €/m}^2 \times 0,85$ oder rund

4.640 €/m²

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 10/2

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 10/2 und erhalte bei 2.761 m^2 je $4.640 \text{ €/m}^2 \times 0,954 \%$ als anteiligen Bodenwert rund

122.200 €

Das entspricht bei 68 m^2 Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.800 €/m^2 .

7. Sachwertermittlung

7.1 Erläuterungen

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 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 (§ 22 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 2000 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.

Baunebenkosten (§ 22 (2) ImmoWertV)

Sie gehören üblicherweise zu den Normalherstellungskosten und setzen sich aus den Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierungen zusammen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen, dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung sowie der Ausstattung der Gebäude ab. Ihr Ansatz kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

Alterswertminderung (§ 23 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.

Marktanpassungsfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV)

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren). 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. 10/2**Basiswerte**

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	100 m²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2000 unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale sowie der Regional- und Korrekturfaktoren	950 €/m²
- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag Q II/2022	190,2 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag	1.807 €/m²
- Baunebenkosten (Kostengruppe 700 DIN 276)	14 %
- Alterswertminderung nach Ross gemäß Ziffer 4.5	37,5 %

Berechnung des Sachwertes

100 m² Brutto-Grundfläche je 1.807 €/m²	180.700 €
hierauf 14 % Baunebenkosten	<u>25.300 €</u>
Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit	206.000 €
abzgl. 37,5 % Alterswertminderung	- <u>77.300 €</u>

Gebäudesachwert am Wertermittlungstichtag somit 128.700 €

Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal 3.500 €

Bodenwert gemäß Ziffer 6.4 122.200 €

vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag somit 254.400 €

Übertrag: vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag

254.400 €

Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht des gepflegten und instandgehaltenen Gesamteindrucks des Gemeinschaftseigentums erachte ich auch in Anbetracht der Lage der Bewertungseinheit im 10. Obergeschoss mit Fernsicht über das Düsseldorfer Stadtgebiet hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,10 als angemessen. Damit erhalte ich $254.400 \text{ €} \times 1,10$ oder als **marktangepassten Sachwert** rund

279.800 €

8. Ertragswertermittlung

8.1 Erläuterungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 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 (§ 18 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten. Ihm werden nicht die tatsächlich erzielten, sondern gemäß § 17 (1) ImmoWertV die marktüblich erzielbaren Mietwerte (Pachtwerte) zugrunde gelegt. Diese können insbesondere aus Mietrichtwert-Tabellen oder anderen Marktübersichten ermittelt werden. Der Reinertrag ergibt sich dann aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 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 marktüblichen Daten auf Basis der II. BV. zugrunde gelegt.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 oder 2 des § 20 ImmoWertV zu entnehmen.

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.

Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

8.2 Ermittlung des Ertragswertes für die Wohnung Nr. 10/2

Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 68 m²
- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.12.2021 entnehme ich für gute Wohnlagen bei Gebäuden, deren rechnerisches Baujahr zwischen 1977 und 1985 liegt, eine Bandbreite von 8,28 €/m² bis 10,28 €/m².

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zunächst einen Wert an der Obergrenze der Bandbreite oder 10,28 €/m², zzgl. 0,25 €/m² für die Aufzuganlagen auf dann zunächst 10,53 €/m²; hierauf erfolgt ein Zuschlag von 5 % für den gesuchten Stadtteil Golzheim und ein Zuschlag von weiteren 5 % für die Lage im 10. Obergeschoss mit Fernblick auf dann gerundet

11,50 €/m²

- Nachrichtlicher Hinweis: die zu bewertende Wohnung ist nach hiesigem Kenntnisstand vermietet; die gegenwärtig gezahlte Nettokaltmiete wurde mir jedoch durch die Eigentümerin nicht zur Kenntnis gebracht.
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2022 des Düsseldorfer Gutachterausschusses für Eigentumswohnungen mit Baujahr 1975 bis 2004 mit 2,0 %; hier aufgrund der außergewöhnlichen Lage der Bewertungseinheit im 10. Obergeschoß mit entsprechendem Fernblick um 10 Basispunkte reduziert auf 1,9 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 40 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

68 m² Wohnfläche je 11,50 €/m² x 12 = **Rohertrag** **9.380 €**

abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)

- Instandhaltungskosten
68 m² Wohnfläche je 13,50 €/m² 920 €
- Verwaltungskosten = 25,00 € x 12 300 €
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages - 190 € - 1.410 €

Reinertrag somit jährlich **7.970 €**

abzgl. 1,9 % Reinertragsanteil des Bodenwertes - 2.320 €

Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich **5.650 €**

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 40 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9% mit einem Barwertfaktor gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV von 27,84 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als **Gebäudeertragswert** rund 157.300 €

Bodenwert gemäß Ziffer 6.4 122.200 €

Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit **279.500 €**

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 10/2

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 279.800 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 279.500 € ermittelten Ertragswert abgeleitet. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sind hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 09.08.2022, nach Aktenlage auf rund

280.000 €

(zweihundertachtzigtausend Euro)

Das entspricht bei 68 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 4.120 €/m² - ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften unter nochmaligem Hinweis auf die Einschränkung der Bewertung nach Aktenlage als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Ob im Bewertungsobjekt mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht der Bindung nach dem WoBindG (WFNG NRW).
- Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die, in, Telefon: /.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungstichtag 09.08.2022. Eventuelle sich nach dem Stichtag ergebende Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt können hier keine Berücksichtigung finden.

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 07. Oktober 2022

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.

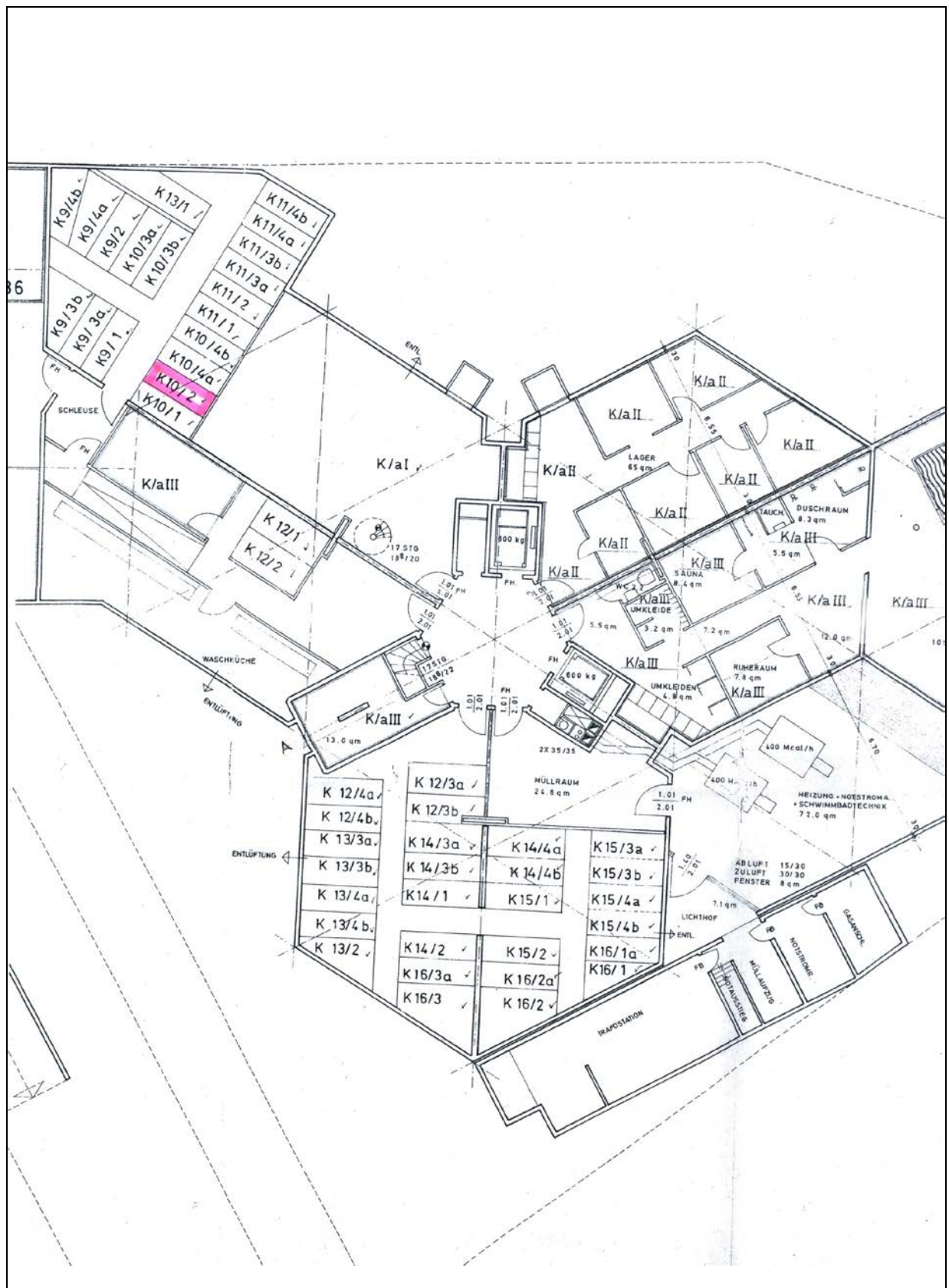
10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

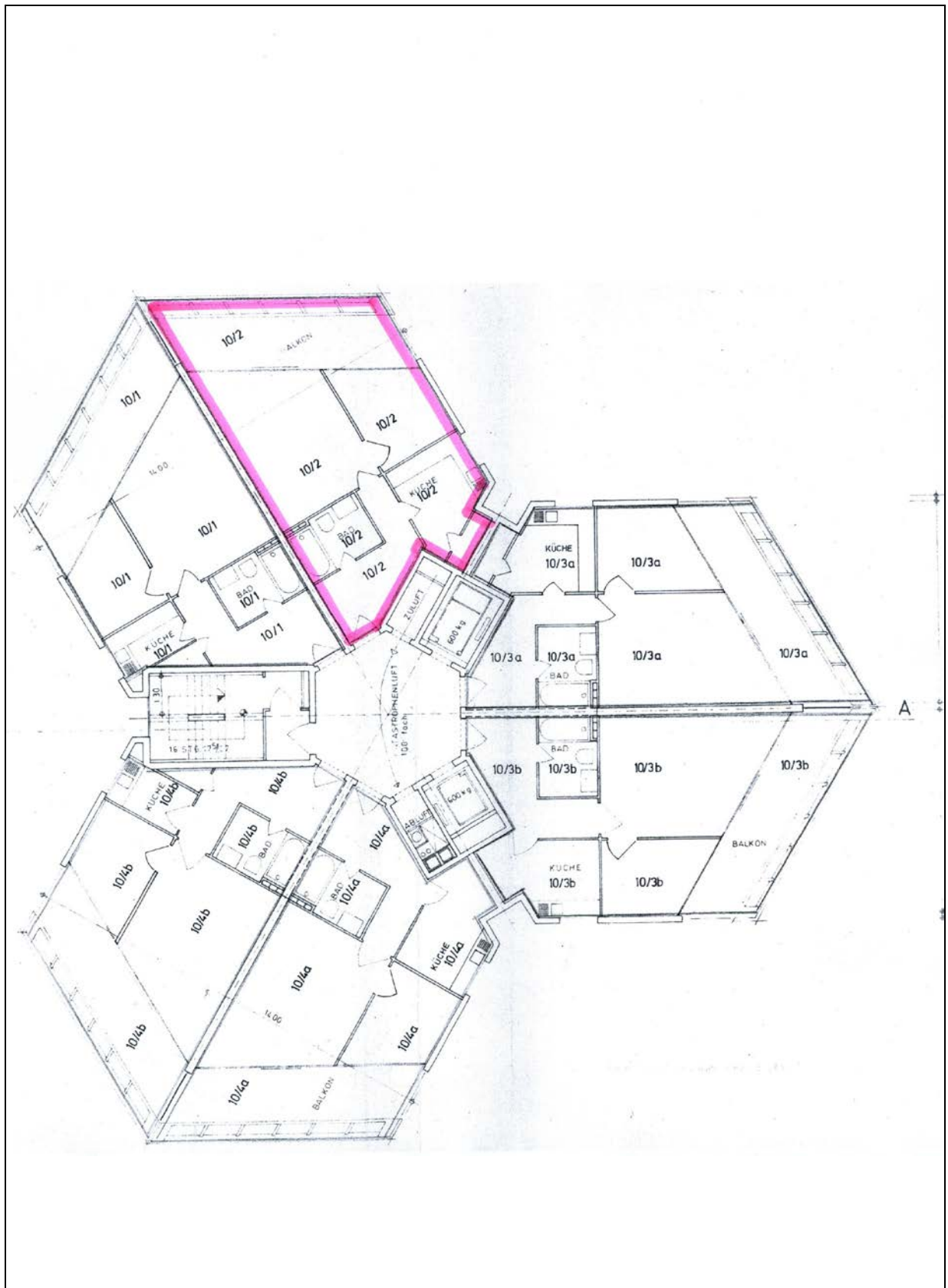
- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 6. Auflage 2010.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Sprengnetter:** Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattsammlung aktualisiert; Sprengnetter-Immobilienbewertung Sinzig.
- **Gerardy/Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung.
- **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

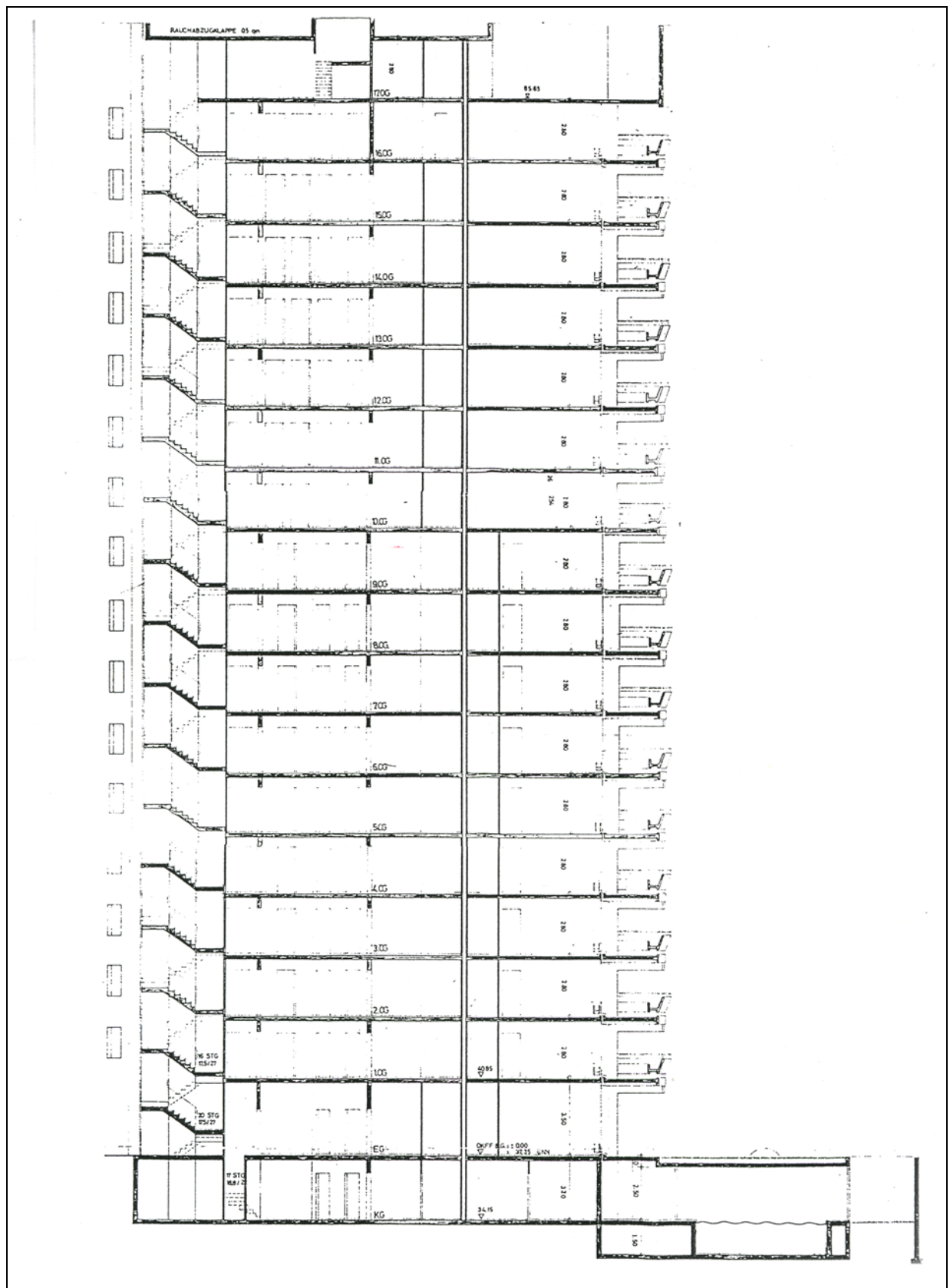
- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585).
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
- **ImmoWertV** Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (BGBl. I. 2010, 639), tritt nach § 24 ImmoWertV am 01.07.2010 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.
- **BMBau** Erlass des BMBau zu den Normalherstellungskosten 2000 - NHK 2000 - vom 01.12.2001.
- **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 (56. Auflage mit Stand 01.03.2005).



KELLERGECHOSS



10. OBERGESCHOSS



SCHNITT



**Kaiserswerther Straße
Nord-West**



**Kaiserswerther Straße
Süd-Ost**



**Kaiserswerther Straße /
Kennedy Damm**



Kennedy Damm Nord



Kennedy Damm Süd



Ansicht Kennedy Damm



Stellplatz Flurstück 506



Zufahrt TG



Hauseingang