

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)
für das

**mit 8 Wohneinheiten und 17 Tiefgaragenstellplätzen projektierte,
noch unbebaute Grundstück
Pestalozzistraße 74 in 40549 Düsseldorf-Heerdt**



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungstichtag 31.03.2026
ermittelt mit rund

1.650.000 €

Datum: 26.06.2026/ck

AZ: 81 K 19/25

Objekt: unbebautes Grundstück

„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.....	6
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Beschreibung der Projektierung.....	10
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Allgemeine Beurteilung des Grundstückes.....	
4. Wertbestimmende technische Daten der Projektierung.....	12
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 geplante Wohnfläche.....	
4.4 geplante Brutto-Grundfläche.....	
5. Zur Wertermittlung.....	14
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	16
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des Bodenwertes.....	
7. Verkehrswert.....	17
7.1 Ableitung des Verkehrswertes des Baugrundstückes.....	
7.2 Ableitung der Einzelverkehrswerte.....	
7.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrages.....	
8. Literaturverzeichnis.....	23
8.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
8.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
9. Anlagenverzeichnis.....	
9.1 Karten und Objektpläne	Nr. 1 - 12
9.2 Objektfotos.....	Nr. 13 +14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 81 K 19/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten sind innerhalb der projektierten, in 8 Wohnungseinheiten nebst 17 Tiefgaragenstellplätzen aufgeteilten Wohnanlage Pestalozzistraße 74 in 40549 Düsseldorf-Heerdt die unter Ziffer 1.3 näher bezeichneten 25 Einheiten.
Vorbemerkungen	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein projektiertes Baugrundstück, auf dem bislang noch keine Bauaktivitäten stattgefunden haben. Das Grundstück ist bereits in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Für die geplante Baumaßnahme liegen bereits die erforderlichen Baugenehmigungen, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und eine Teilungserklärung vor. Gemäß Rücksprache mit dem Amtsgericht wird nachfolgend unter Berücksichtigung der baurechtlich genehmigten Planung ausschließlich der Bodenwert des projektierten Baugrundstücks ermittelt. Dieser Gesamtbodenwert wird anschließend entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch auf die einzelnen Einheiten verteilt. Die Versteigerung soll jedoch im <u>Gesamtaufgebot</u> an einen Erwerber erfolgen, da eine separate Verwertung der einzelnen grundbuchlich getrennten Einheiten eine Realisierung des geplanten Vorhabens kaum ermöglicht.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 22.12.2025.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 31.03.2026, der Tag der Ortsbesichtigung.

	Der Wertermittlungstichtag (§ 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 18.11.2025 (letzte Änderung ebenfalls vom 18.11.2025).		
Deckblätter	Amtsgericht:	Düsseldorf	
	Grundbücher von:	Heerdt	
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	1	
	Gemarkung:	Heerdt	
	Flur:	38	
	Flurstück:	232	
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche	
	Lage:	Pestalozzistraße 74	
	Grundstücksgröße:	gesamt	1.817 m²

Zu bewerten sind im Einzelnen

Blatt-Nr.	MEA 10.000stel	%	Art und Lage des Sondereigentums
27310	1079	10,79	WE Nr. 1 im EG, 1. OG und 2. OG mit Terrasse und dem KG sowie der „Freifläche zu WE 1“
27311	1084	10,84	WE Nr. 2 im EG, 1. OG und 2. OG mit Terrasse und dem KG sowie der „Freifläche zu WE 2“
27312	1082	10,82	WE Nr. 3 im EG, 1. OG und 2. OG mit Terrasse und dem KG sowie der „Freifläche zu WE 3“
27313	1103	11,03	WE Nr. 4 im EG, 1. OG und 2. OG mit Terrasse und dem KG sowie der „Freifläche zu WE 4“
27314	1108	11,08	WE Nr. 5 im EG, 1. OG und 2. OG mit Terrasse und dem KG sowie der „Freifläche zu WE 5“
27315	1148	11,48	WE Nr. 6 im EG, 1. OG und 2. OG mit Terrasse und dem KG sowie der „Freifläche zu WE 6“
27316	1386	13,86	WE Nr. 7 im EG mit Terrasse und dem 1. OG mit Balkon nebst gesondertem Kellerraum „Keller 7“ sowie der „Freifläche zu WE 7“
27317	1585	15,85	WE Nr. 8 im 2. OG mit Balkonen und im DG nebst gesondertem Kellerraum „Keller 8“
27318	25	0,25	TE Nr. 9, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27319	25	0,25	TE Nr. 10, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27320	25	0,25	TE Nr. 11, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27321	25	0,25	TE Nr. 12, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27322	25	0,25	TE Nr. 13, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27323	25	0,25	TE Nr. 14, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27324	25	0,25	TE Nr. 15, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27325	25	0,25	TE Nr. 16, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27326	25	0,25	TE Nr. 17, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27327	25	0,25	TE Nr. 18, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27328	25	0,25	TE Nr. 19, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27329	25	0,25	TE Nr. 20, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27330	25	0,25	TE Nr. 21, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27331	25	0,25	TE Nr. 22, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27332	25	0,25	TE Nr. 23, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27333	25	0,25	TE Nr. 24, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage
27334	25	0,25	TE Nr. 25, Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage

Sondernutzungsrechte	Entsprechend Grundakte bestehen zugunsten der Bewertungseinheiten keine Sondernutzungsrechte. Die Außenanlagen und Terrassenflächen stehen im Sondereigentum.
Eigentümer gemäß Abteilung I	In Abteilung I sämtlicher vorgenannter Grundbuchblätter ist die, , als Eigentümerin eingetragen.
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält jeweils unter - lfd. Nr. 1 eine Grunddienstbarkeit (Recht ohne die Einhaltung von Abstandsflächen zu bauen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Heerdt Flur 38 Flurstück 789. - lfd. Nr. 2 eine Grunddienstbarkeit (Recht ohne die Einhaltung von Abstandsflächen zu bauen) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Heerdt Flur 40 Flurstücke 106, 107, 108 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. - lfd. Nr. 3 den Zwangsversteigerungsvermerk. Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragung Abt. II, lfd. Nr. 1 und 2 wird im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten zu berechnen ist. Der 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	Eine Besichtigung des unbebauten Grundstückes nahm ich am 31.03.2026 vor. Zum Termin ist keiner der Beteiligten vor Ort erschienen.
Vertragliche Bindungen	Vertragliche Bindungen liegen hier für die projektierte Bebauung nicht vor.

Wohnungsbindung	Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 10.04.2026 steht das projektierte 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 7 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 8 bis 12 sowie die Fotos Anlage 13 und 14 herangezogen.

2. Grundstücksbeschreibung · (vgl. Anlage 1 bis 7)

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. 658.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt mit 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, tendenziell weiteren Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei. Aufgrund der gegenwärtigen Zins- und Immobilienmarktentwicklung ist diese positive Tendenz aktuell jedoch nicht mehr in diesem Umfang zu verzeichnen.
Lage im Stadtgebiet	Der Stadtteil Heerdt befindet sich in westlicher citynaher Lage. Er zählt zu den vier linksrheinischen Bezirken, die überwiegend durch gesuchte, zum Teil auch exklusive Wohnlagen geprägt sind.

	Heerdt bildet hiervon insofern eine Ausnahme, als der Stadtteil neben der Wohn- und Büronutzung auch durch Gewerbegebiete charakterisiert ist, die allerdings aufgrund ihrer guten Anbindung an das linksrheinische Autobahnssystem sowie der Nähe zu Neuss gesucht sind. Die als reine, innerörtliche Anliegererschließung im Einbahnverkehr geführte Pestalozzistraße verläuft vom Nikolaus-Knopp-Platz bis zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet, wo sie in die parallel zum Rheinhafen verlaufende Hochofenstraße mündet. Das Bewertungsgrundstück liegt im mittleren Straßenabschnitt der Pestalozzistraße, in unmittelbarer Nähe zum süd-westlich angrenzenden Gewerbegebiet.
Infrastruktur	Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt. Der Stadtteil mit guter Kfz-Anbindung über städtische Straßen an die Innenstadt; Autobahnauffahrt zur A 52 in der Nähe. Ebenfalls gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch U-Bahn- und Buslinien mit Haltestellen am Nikolaus-Knopp-Platz. Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen innerhalb des Stadtteils und Spezialgeschäfte der citynahen Lage entsprechend zur Verfügung. Als Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelage bietet sich in der Nähe insbesondere das Rheinvorland mit Fuß- und Fahrradwegen an, ferner eine Vielzahl attraktiver Gaststätten und Bistros im benachbarten Stadtteil Oberkassel.
Unmittelbare Nachbarschaft	Überwiegend zwei- bis maximal dreigeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise hinter Vorgärten; unmittelbar rechts benachbart zweigeschossige Wohnbebauung älteren Datums und unmittelbar links benachbart dreigeschossige Wohnbebauung aus den 1970er Jahren.
Lagequalität	Mittlere Wohnlage.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Planungsrecht	Laut B-Plan Nr. 5077/047 vom 23.05.1964 ist dreigeschossige Bebauung im Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 zulässig. Die Grundstücksausnutzung der hier zugrunde gelegten, baurechtlich genehmigten Projektierung hält die zulässigen Maßzahlen der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) nahezu vollständig ein (siehe Berechnung Ziff. 4.1 + 4.2).
Entwicklungszustand	Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Baulasten	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Düsseldorf vom 09.02.2026 ruhen auf dem Bewertungsgrundstück die als Anlagen 5 bis 7 wiedergegebenen Baulasten. Bei der unter Nr. 1 eingetragenen Baulast handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast, wonach die betroffenen Grundstücke auch nach erfolgter Teilung in bauordnungsrechtlicher Hinsicht als ein Baugrundstück zu behandeln sind. Die unter Nr. 2 eingetragene Baulast beinhaltet die Verpflichtung, die in einem Lageplan zur Baulast grün dargestellten Flächen als zweiten Rettungsweg vorzuhalten. Ich erachte beide Eintragungen für das Bewertungsgrundstück als nicht verkehrswertrelevant, da diese bei der zugrunde gelegten Projektierung berücksichtigt worden sind und keine Einschränkung der Nutzung damit verbunden ist.
Erschließung	Erschlossenes Bauland mit ca. 10 m breiter, öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute, schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn; beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt, Längsparkplätze am Straßenrand. Die Straße als Einbahnstraße verkehrsberuhigt im Zone 30-Verkehr geführt.

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

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

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie

Straßenfront ca. 17 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 100 m, rechteckähnlicher, rückwärtig abgeschrägter Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine über das lageübliche Maß hinausgehenden störenden Einflüsse wahrnehmbar. Die Straße als reine innerörtliche Anliegererschließung im Einbahnverkehr ohne besondere Lärmimmissionen geführt.

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.

Den vorliegenden Baugenehmigungen der projektierten Planung ist jedoch zu entnehmen, dass sich das Projekt im Bereich eines Altstandortes (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit der Kataster-Nummer 1086 befindet.

Darüber hinaus befindet sich das Grundstück aufgrund seiner rheinnahen Lage in einem Hochwasserrisikogebiet.

Der Einfluss aufgrund des Altstandortes sowie des Hochwasserrisikos werden bei der Ableitung des Bodenwertes entsprechend berücksichtigt.

Naturschutzrechtliche Auflagen	Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei Grundstücken, welche im Innenbereich nach BauGB zu bebauen sind, keine Auflagen zu beachten, welche nicht im B-Plan festgesetzt wurden. Aufgrund fehlender Satzung findet hier auch der § 135c BauGB keine Anwendung.
Bodenordnung	Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Grenzregelung oder Flurbereinigung) einbezogen.

2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung

Außenanlagen	Das Bewertungsgrundstück ist insgesamt unbebaut und straßenseitig über eine Bauzaunanlage abgesperrt, zum rückwärtigen Grundstücksteil mit leichtem Gefälle und insgesamt mit niedrigem Wildwuchs bewachsen (kein hoher Baumbestand).
Anschlüsse	Ich unterstelle, dass für das Bewertungsgrundstück die ortsüblichen Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom, Gas und Breitbandkabel im Straßenraum zur Verfügung stehen und das Bewertungsgrundstück auch insofern öffentlich rechtlich erschlossen ist.

3. Beschreibung der Projektierung (vgl. Anlage 8 bis 12)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der geplanten Aufbauten	Die projektierte und baurechtlich bereits genehmigte Bebauung sieht im straßenseitigen Grundstücksbereich ein unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss nebst Satteldach und Aufzug vor. Das geplante Gebäude ist in zwei großzügige Wohneinheiten aufgeteilt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind drei gleichartig gestaltete, vollunterkellerte Doppelhäuser (Häuser 1 bis 6) mit jeweils zwei Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Staffelgeschoss mit Flachdach geplant. Diese umfassen insgesamt sechs Wohneinheiten. Nahezu das gesamte Grundstück soll mit einer Tiefgarage unterbaut werden.
-----------------------------	---

	Die gesamte Wohnanlage ist gemäß Grundakte in acht Wohneinheiten sowie 17 Tiefgaragenstellplätze aufgeteilt.
geplante Erschließung	Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über eine unmittelbar von der Pestalozzistraße abgehende Rampenanlage erfolgen. Die Erschließung der sechs Doppelhaushälften in der Rechtsform des Wohnungseigentums erfolgt über eine unmittelbar von der Pestalozzistraße abgehende und entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verlaufende Erschließungsstraße, die zugleich als Feuerwehrezufahrt dient.
Bauakte / Grundakte	Eine Bauakteneinsicht konnte nicht vorgenommen werden, weil die Bauakten gemäß Bauaufsicht seit etwa 2022 in einem Verfahren beim Verwaltungsgericht lägen. Die in der Anlage des Gutachtens dargestellten Planunterlagen wurden der Teilungserklärung aus der Grundakte entnommen. Gemäß den mir vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Genehmigungsunterlagen wurde das straßenseitige Wohnhaus mit Bescheid vom 25.01.2022 genehmigt. Die Baugenehmigung für die Tiefgarage wurde am 13.01.2022 erteilt. Die Baugenehmigungen für Haus 1 und Haus 2 wurden jeweils am 15.03.2022 erteilt. Haus 3 wurde am 27.01.2022 genehmigt. Die Baugenehmigungen für die Häuser 4 bis 6 wurden jeweils am 16.03.2022 erteilt. Gemäß Grundakteneinsicht wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung am 09.09.2022 ausgestellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis	Zu den Ausstattungsmerkmale des geplanten Gemeinschafts- und Sondereigentums können keine Angaben gemacht werden, da entsprechende Unterlagen (z.B. eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung) nicht vorliegen.
---------	---

Da sich die nachfolgende Wertermittlung jedoch ausschließlich auf den Bodenwert des Grundstücks beschränkt, ist die geplante Ausstattung der Bebauung hier nicht von wertrelevanter Bedeutung.

geplante grundrissliche Lösung

Sechs jeweils gleichartig und zeitgemäß konzipierte Doppelhaushälften mit offen gestaltetem Wohn-, Koch- und Essbereich im Erdgeschoss, zwei Zimmern mit großzügigem Bad im Obergeschoss sowie zwei weiteren Zimmern und einem zusätzlichen Bad im Staffelgeschoss mit vorgelagerter Dachterrasse.

Eine großzügig konzipierte Maisonettewohnung im Erd- und Obergeschoss des straßenseitigen Mehrfamilienhauses mit offen gestaltetem Essbereich im Erdgeschoss sowie einem Wohnraum, drei Schlafräumen, zwei Bädern und einem Balkon im Obergeschoss.

Eine ebenfalls großzügig konzipierte Maisonettewohnung im 2.OG/ DG des straßenseitigen Mehrfamilienhauses mit offen gestaltetem Wohn- und Essbereich, Küche, zwei Zimmern sowie einem Balkon im 2.OG. Im Dachgeschoss befinden sich vier weitere Räume, zwei Bäder sowie ein weiterer Balkon.

3.3 Allgemeine Beurteilung des Grundstückes

Ein 1.817 m² großes, mit einer bereits baurechtlich genehmigten Projektierung von 8 Eigentumswohnungen sowie 17 TG-Stellplätzen beplantes Grundstück, aufgeteilt in sechs gleichartige Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt rd. 1.165 m² Wohnfläche nebst einer gemeinsamen Tiefgarage, das Ganze in mittlerer Wohnlage des linksrheinischen Stadtteils Heerdt bei insgesamt guter bis befriedigender Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung

4. Wertbestimmende technische Daten der Projektierung

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

(überschlägig anhand der Genehmigungspläne ermittelt)

- Summe der anrechenbaren Baufläche				
543,75 m ²	oder rund	544 m ²	=	<u>0,3</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		1.817 m ²		

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

(überschlägig anhand der Genehmigungspläne ermittelt)

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche				
(DG straßenseitiges Gebäude = 75 %)				
1.500,97 m ²	oder rund	1.501 m ²	=	<u>0,8</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		1.817 m ²		

4.3 geplante Wohnfläche

Es liegt keine Flächenberechnung der Projektierung vor. Ich entnehme die geplanten Wohnflächen daher ebenfalls überschlägig anhand der Genehmigungspläne; die Balkone / Dachterrassen sind hierin zu 50 % berücksichtigt. Ich erhalte:

Mehrfamilienhaus straßenseitig

- Wohnung 1	EG + 1. OG	rund	164 m²
- Wohnung 2	2. OG + DG	rund	197 m²

Doppelhaus 1 + 2

- Wohnung 3	EG + 1. OG + Staffelh.	rund	134 m²
- Wohnung 4	EG + 1. OG + Staffelh.	rund	134 m²

Doppelhaus 3 + 4

- Wohnung 5	EG + 1. OG + Staffelh.	rund	134 m²
- Wohnung 6	EG + 1. OG + Staffelh.	rund	134 m²

Doppelhaus 5 + 6

- Wohnung 7	EG + 1. OG + Staffelh.	rund	134 m²
- Wohnung 7	EG + 1. OG + Staffelh.	rund	<u>134 m²</u>

MFH, Häuser 1 - 6	insgesamt	rund	<u>1.165 m²</u>
-------------------	-----------	------	-----------------------------------

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich überschlägig anhand den zur Verfügung gestellten Genehmigungspläne.

Damit erhalte ich:

- Mehrfamilienhaus, Doppelhäuser 1 - 6				
Kellergeschosse inkl. Tiefgarage	gesamt	<u>1.560,81 m²</u>	oder rund	1.561 m²
- Mehrfamilienhaus				
EG, 1.OG, 2.OG + DG	gesamt	<u>557,50 m²</u>	oder rund	558 m²
- Doppelhaus 1 + 2				
EG, 1.OG + Staffelgeschoss		354,85 m ²		
- Doppelhaus 3 + 4				
EG, 1.OG + Staffelgeschoss		354,85 m ²		
- Doppelhaus 5 + 6				
EG, 1.OG + Staffelgeschoss		<u>354,85 m²</u>		
	gesamt	1.064,55 m ²	oder rund	1.065 m²

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.

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

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

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

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

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2026 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt in der Zone des Bewertungsobjektes entsprechend Anlage 2 für dreigeschossige Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) bei 35 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 1,0 erschließungsbeitragsfrei **1.100 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Fiktive Teilung

Angesichts der geplanten Grundstücksausnutzung in der Tiefe, der geplanten Erschließung sowie der gemäß Anlage 7 grundsätzlich möglichen Teilung in sieben separate Grundstückspartellen (Mehrfamilienhaus sowie sechs Doppelhaushälften) erachte ich eine fiktive Grundstücksteilung im Rahmen der Wertermittlung nicht für erforderlich.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) geringfügig vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 0,8. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Abschlag von 11 %; damit erhalte ich $1.100 \text{ €/m}^2 \times 0,89$ oder rund

979 €/m²

- Spezielle Lage des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück weist aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu einem angrenzenden Gewerbegebiet eine im Vergleich zum Richtwertgrundstück nuanciert schwächere Wohnlagequalität auf.

- Darüber hinaus befindet sich das Grundstück im Bereich eines Altstandortes sowie innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes.

Für die mit den vorgenannten lagespezifisch verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten erachte ich einen Gesamtabschlag als angemessen in Höhe von

- 5 %

- Andere Abweichungen

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

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $979 \text{ €/m}^2 \times 0,95$ oder rund

930 €/m²

6.4 Ermittlung des Bodenwertes

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für das Bewertungsgrundstück und erhalte bei 1.817 m^2 je 930 €/m^2 als Bodenwert insgesamt rund

1.689.800 €

Das entspricht bei insgesamt 1.165 m^2 Wohnfläche nebst 17 Tiefgaragenstellplätzen einem durchschnittlichen Wert von rund 1.450 €/m^2 .

7. Verkehrswert

7.1 Ableitung des Gesamtverkehrswertes des Baugrundstücks

Für das zu bewertende, zum Stichtag noch unbebaute Grundstück wurde unter Berücksichtigung der baurechtlich genehmigten Projektierung der Bodenwert unter Ziffer 6.4 mit $1.689.800 \text{ €}$ ermittelt. Die zugrunde gelegte Planung entspricht nahezu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Berücksichtigung von Freilegungskosten

Das Grundstück ist lediglich mit Wildwuchs bewachsen; ein schützenswerter oder erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Für die geringfügigen Freilegungsmaßnahmen wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von insgesamt rd. 40.000 € als angemessen angesetzt; dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 1.817 m² einem durchschnittlichen Ansatz von rd. 22,00 €/m². Dieser wird vom ermittelten Bodenwert in Abzug gebracht.

Unter Berücksichtigung der Freilegungskosten ergibt sich somit ein vorläufiger Bodenwert von 1.689.800 € - 40.000 € = 1.649.800 €

Unter Würdigung der wertbestimmenden Merkmale sowie der Situation auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den Gesamtbodenwert am Wertermittlungstichtag, den 31.03.2026, auf rund

1.650.000 €

(eine Million sechshundertfünfzigtausend Euro)

Dies entspricht bei einer ermittelten und genehmigten Wohnfläche gemäß vorliegender Projektierung von insgesamt 1.165 m² einem durchschnittlichen Bodenwert von rd. 1.416 €/m² Wohnfläche.

Der Gesamtbodenwert wird daher unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten wertbestimmenden Merkmale als marktgerecht erachtet.

7.2 Ableitung der Einzelverkehrswerte

Der ermittelte Gesamtverkehrswert des Bewertungsgrundstücks in Höhe von 1.650.000 € wird entsprechend der grundbuchlich festgelegten Miteigentumsanteile der Projektierung auf die 8 Wohneinheiten sowie die 17 Tiefgaragenstellplätze verteilt. Maßgeblich ist der jeweilige Miteigentumsanteil an dem Gesamtgrundstück. Somit leite ich folgende Einzelwerte ab:

7.2.1 Ableitung der Einzelverkehrswerte der 8 Wohneinheiten

Wohnung Nr. 1 (Mehrfamilienwohnhaus) Blatt Nr. 27310

Der auf die Wohnung 1 entfallende Miteigentumsanteil beträgt 1.079/10.000. Hieraus ergibt sich ein anteiliger Verkehrswert von 1.650.000 € × 1.079 / 10.000 = 178.035 €

Der anteilige Verkehrswert der Wohnung Nr. 1 wird somit geschätzt auf rund

178.000 €

(einhundertachtundsiebzigtausend Euro)

Das entspricht bei rd. 164 m² geplanter Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.085 €/m².

Wohnung Nr. 2 (Mehrfamilienwohnhaus) Blatt Nr. 27311

Der auf die Wohnung 2 entfallende Miteigentumsanteil beträgt 1.084/10.000. Hieraus ergibt sich ein anteiliger Verkehrswert von: $1.650.000 \text{ €} \times 1.084 / 10.000 = 178.860 \text{ €}$

Der anteilige Verkehrswert der Wohnung Nr. 2 wird somit geschätzt auf rund

178.900 €

(einhundertachtundsiebzigtausendneuhundert Euro)

Das entspricht bei rd. 197 m² geplanter Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 910 €/m².

Wohnung Nr. 3 (Doppelhaushälfte Haus 1) Blatt Nr. 27312

Der auf die Doppelhaushälfte Haus 1 (Wohnung Nr. 3) entfallende Miteigentumsanteil beträgt 1.082/10.000. Hieraus ergibt sich ein anteiliger Verkehrswert von: $1.650.000 \text{ €} \times 1.082 / 10.000 = 178.530 \text{ €}$

Der anteilige Verkehrswert der Wohnung Nr. 3 wird somit geschätzt auf rund

178.500 €

(einhundertachtundsiebzigtausendfünfhundert Euro)

Das entspricht bei rd. 134 m² geplanter Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.330 €/m².

Wohnung Nr. 4 (Doppelhaushälfte Haus 2) Blatt Nr. 27313

Der auf die Doppelhaushälfte Haus 2 (Wohnung Nr. 4) entfallende Miteigentumsanteil beträgt 1.103/10.000. Hieraus ergibt sich ein anteiliger Verkehrswert von: $1.650.000 \text{ €} \times 1.103 / 10.000 = 181.995 \text{ €}$

Der anteilige Verkehrswert der Wohnung Nr. 4 wird somit geschätzt auf rund

182.000 €

(einhundertzweiundachtzigtausend Euro)

Das entspricht bei rd. 134 m² geplanter Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.360 €/m².

Wohnung Nr. 5 (Doppelhaushälfte Haus 3) Blatt Nr. 27314

Der auf die Doppelhaushälfte Haus 3 (Wohnung Nr. 5) entfallende Miteigentumsanteil beträgt 1.108/10.000. Hieraus ergibt sich ein anteiliger Verkehrswert von: $1.650.000 \text{ €} \times 1.108 / 10.000 = 182.820 \text{ €}$

Der anteilige Verkehrswert der Wohnung Nr. 5 wird somit geschätzt auf rund

182.800 €

(einhundertzweiundachtzigtausendachthundert Euro)

Das entspricht bei rd. 134 m² geplanter Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.360 €/m².

Wohnung Nr. 6 (Doppelhaushälfte Haus 4) Blatt Nr. 27315

Der auf die Doppelhaushälfte Haus 4 (Wohnung Nr. 6) entfallende Miteigentumsanteil beträgt 1.148/10.000. Hieraus ergibt sich ein anteiliger Verkehrswert von: 1.650.000 € × 1.148 / 10.000 = 189.420 €

Der anteilige Verkehrswert der Wohnung Nr. 6 wird somit geschätzt auf rund

189.400 €

(einhundertneunundachtzigtausendvierhundert Euro)

Das entspricht bei rd. 134 m² geplanter Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.410 €/m².

Wohnung Nr. 7 (Doppelhaushälfte Haus 5) Blatt Nr. 27316

Der auf die Doppelhaushälfte Haus 5 (Wohnung Nr. 7) entfallende Miteigentumsanteil beträgt 1.386/10.000. Hieraus ergibt sich ein anteiliger Verkehrswert von: 1.650.000 € × 1.386 / 10.000 = 228.690 €

Der anteilige Verkehrswert der Wohnung Nr. 7 wird somit geschätzt auf rund

228.700 €

(zweihundertachtundzwanzigtausendsiebenhundert Euro)

Das entspricht bei rd. 134 m² geplanter Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.710 €/m².

Wohnung Nr. 8 (Doppelhaushälfte Haus 6) Blatt Nr. 27317

Der auf die Doppelhaushälfte Haus 6 (Wohnung Nr. 8) entfallende Miteigentumsanteil beträgt 1.585/10.000. Hieraus ergibt sich ein anteiliger Verkehrswert von: 1.650.000 € × 1.585 / 10.000 = 261.525 €

Der anteilige Verkehrswert der Wohnung Nr. 8 wird somit geschätzt auf rund

262.000 €

(zweihundertzweiundsechzigtausend Euro)

Das entspricht bei rd. 134 m² geplanter Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.955 €/m².

7.2.2 Ableitung der Einzelverkehrswerte der 17 Tiefgaragen-Stellplätze Nr. 9 bis 25 Blatt Nr. 27318 bis 27334

Der auf die 17 Tiefgaragenstellplätze entfallende Miteigentumsanteil beträgt jeweils einheitlich 25/10.000. Hieraus ergibt sich ein anteiliger Verkehrswert von je 1.650.000 € × 25/10.000 = 4.125. €

Der jeweils anteilige Verkehrswert der 17 Tiefgaragenstellplätze wird somit geschätzt auf rund

je 4.100 €

(viertausendeinhundert Euro)

7.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Da es sich um eine Projektierung handelt liegt mitzubewertendes Zubehör nicht vor.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwalter nach WEG: Aufgrund des Projektstatus ist bislang kein Verwalter bestellt.
- Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragungen Abteilung II, lfd. Nr. 1 und 2 der Grundbücher 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 Bewertungsstichtag 31.03.2026.

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

Düsseldorf, den 26. Juni 2026

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

8. Literaturverzeichnis

8.1 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.

8.2 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

Anhang zum Gutachten

Zweck des Gutachtens

Feststellung des unbelasteten Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 81 K 19/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.

Zusätzliche Mitteilung

Ermittlung des Belastungswertes aufgrund der Eintragungen Abt. II lfd. Nr. 1 und 2 der Grundbücher von Heerdt, Blätter 27310 bis 27317 (8 Wohneinheiten) und Blätter 27318 bis 27334 (17 Tiefgaragenstellplätze).

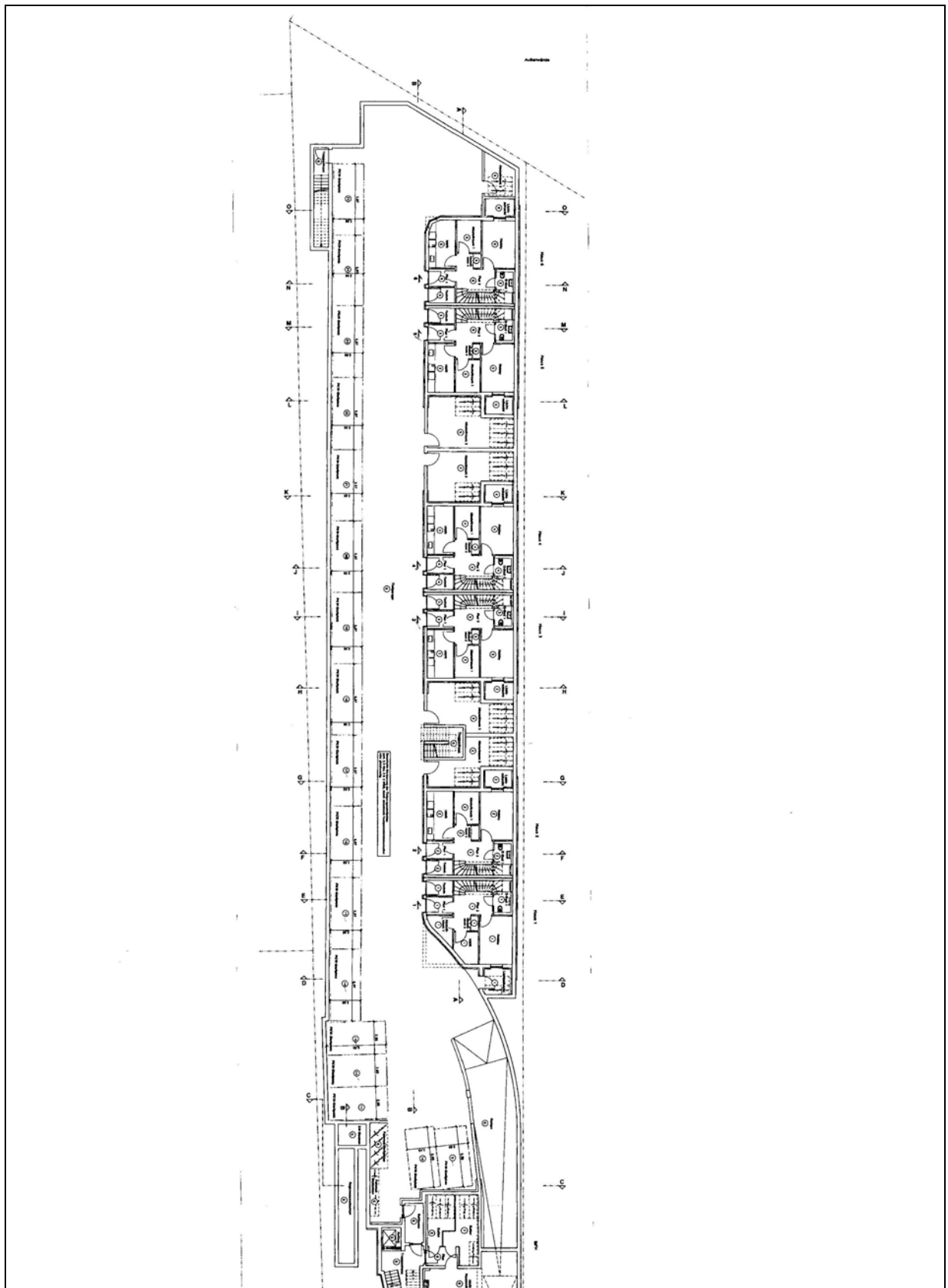
Abteilung II der Blätter 27310 bis 27317 (8 Wohnungen) und der Blätter 27318 bis 27334 (17 Tiefgaragenstellplätze) enthält jeweils unter lfd. Nr. 1 eine Grunddienstbarkeit (Recht ohne die Einhaltung von Abstandsflächen zu bauen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Heerdt Flur 38 Flurstück 789 sowie unter lfd. Nr. 2 eine Grunddienstbarkeit (Recht ohne die Einhaltung von Abstandsflächen zu bauen) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Heerdt Flur 40 Flurstücke 106, 107, 108 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Die vorgenannten Eintragungen betreffen die bereits vorhandene grenzständige Bebauung der Nachbargrundstücke und dienen der öffentlich-rechtlichen Absicherung der dortigen Abstandsflächen. Die der Bewertung zugrunde gelegte und bereits baurechtlich genehmigte Projektierung schöpft die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Grundstücksausnutzung nahezu vollständig aus. Einschränkungen der Bebaubarkeit oder der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks ergeben sich hieraus somit nicht; ich erachte sie daher als nicht verkehrswertrelevant. Insofern berücksichtige ich lediglich den Umstand der vorhandenen Eintragungen mit einem pauschalen Abschlag je eingetragener Dienstbarkeit in Höhe von jeweils 200 € pro Eintragung.

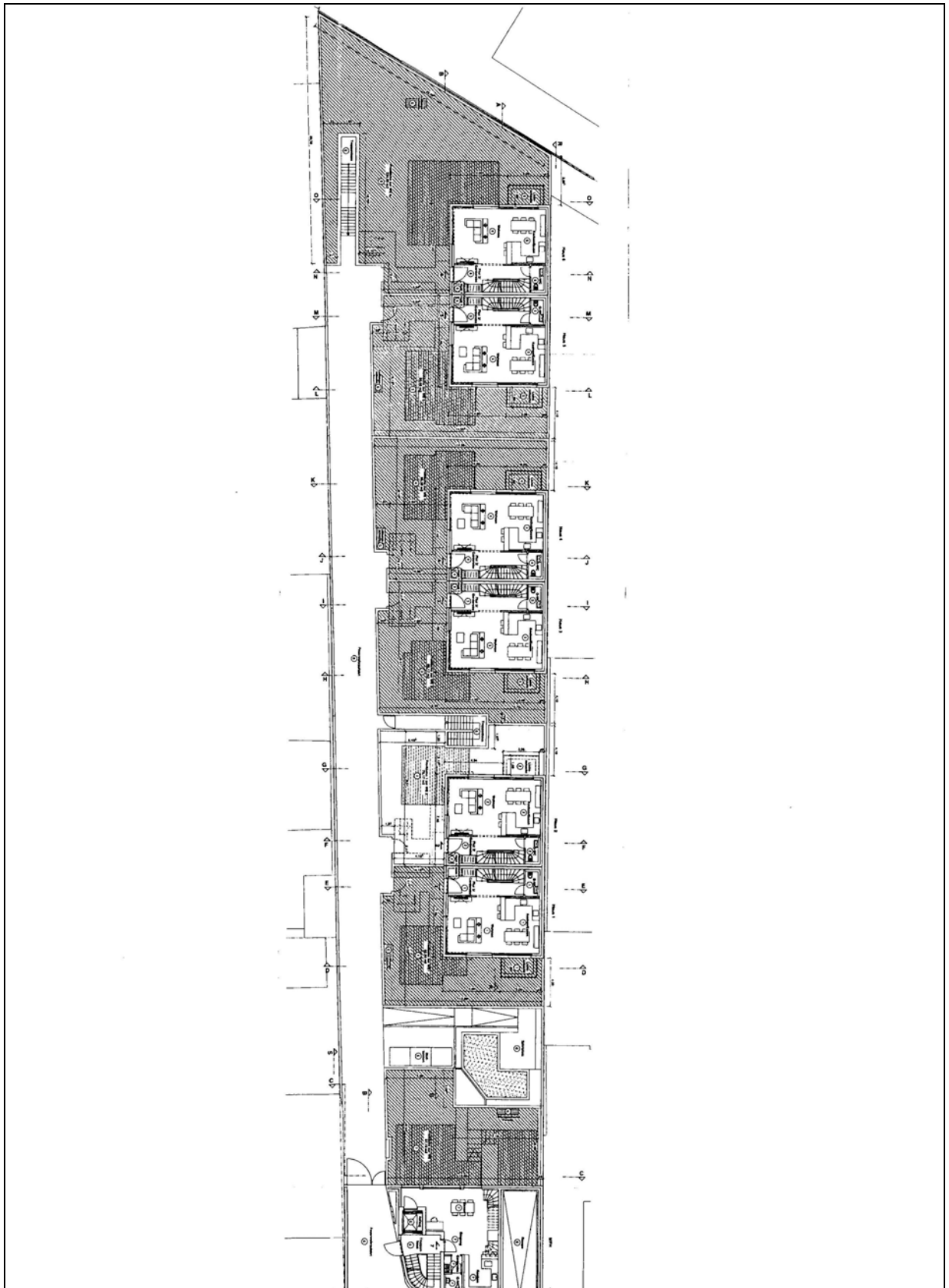
Belastungswert, Blätter 27310 bis 27317 (8 Wohneinheiten) und
Blätter 27318 bis 27334 (17 Tiefgaragenstellplätze)

Abt. II, lfd. Nr. 1 pauschal 25 x jeweils	<u>200 €</u>
---	---------------------

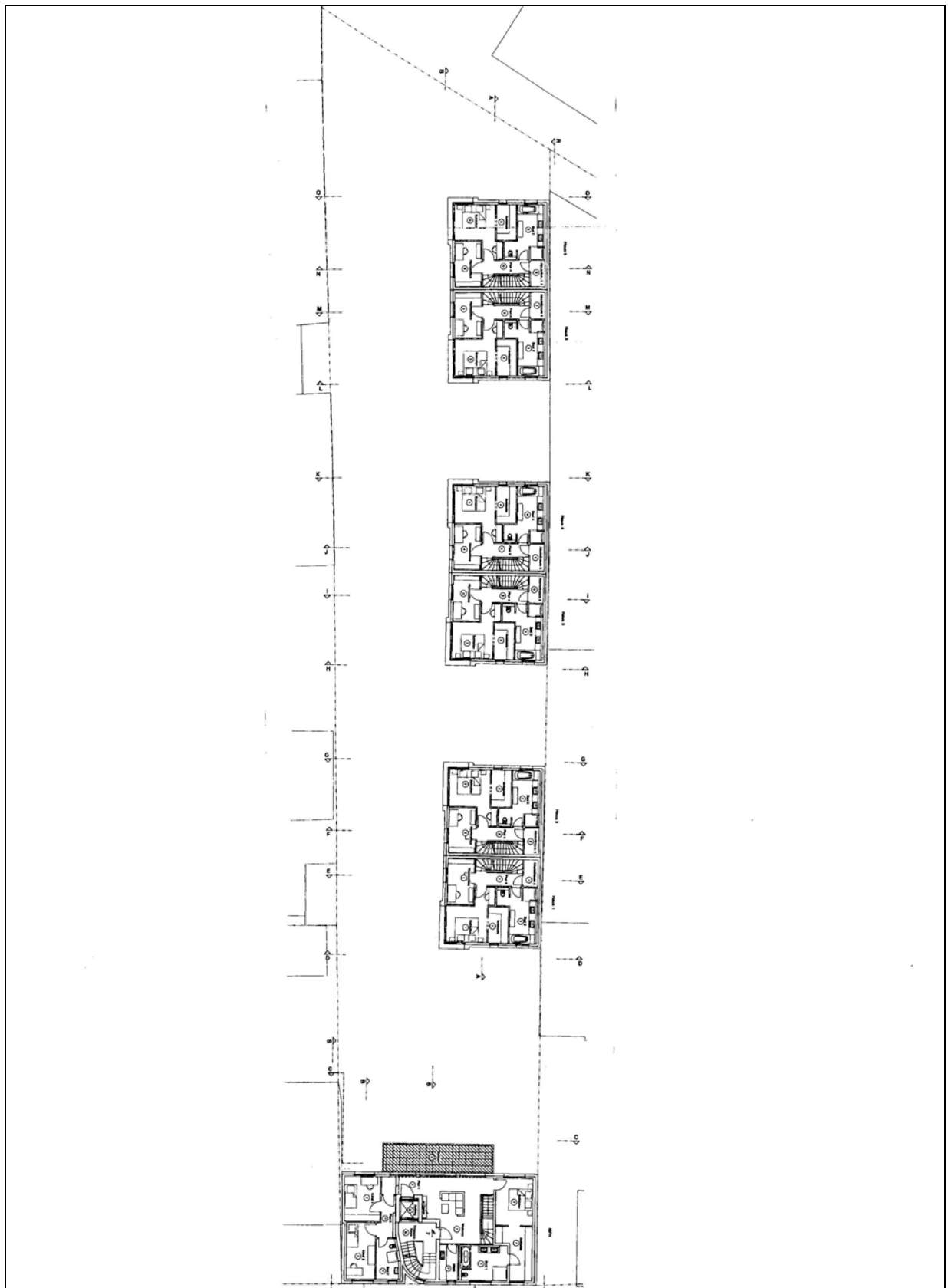
Abt. II, lfd. Nr. 2 pauschal 25 x jeweils	<u>200 €</u>
---	---------------------



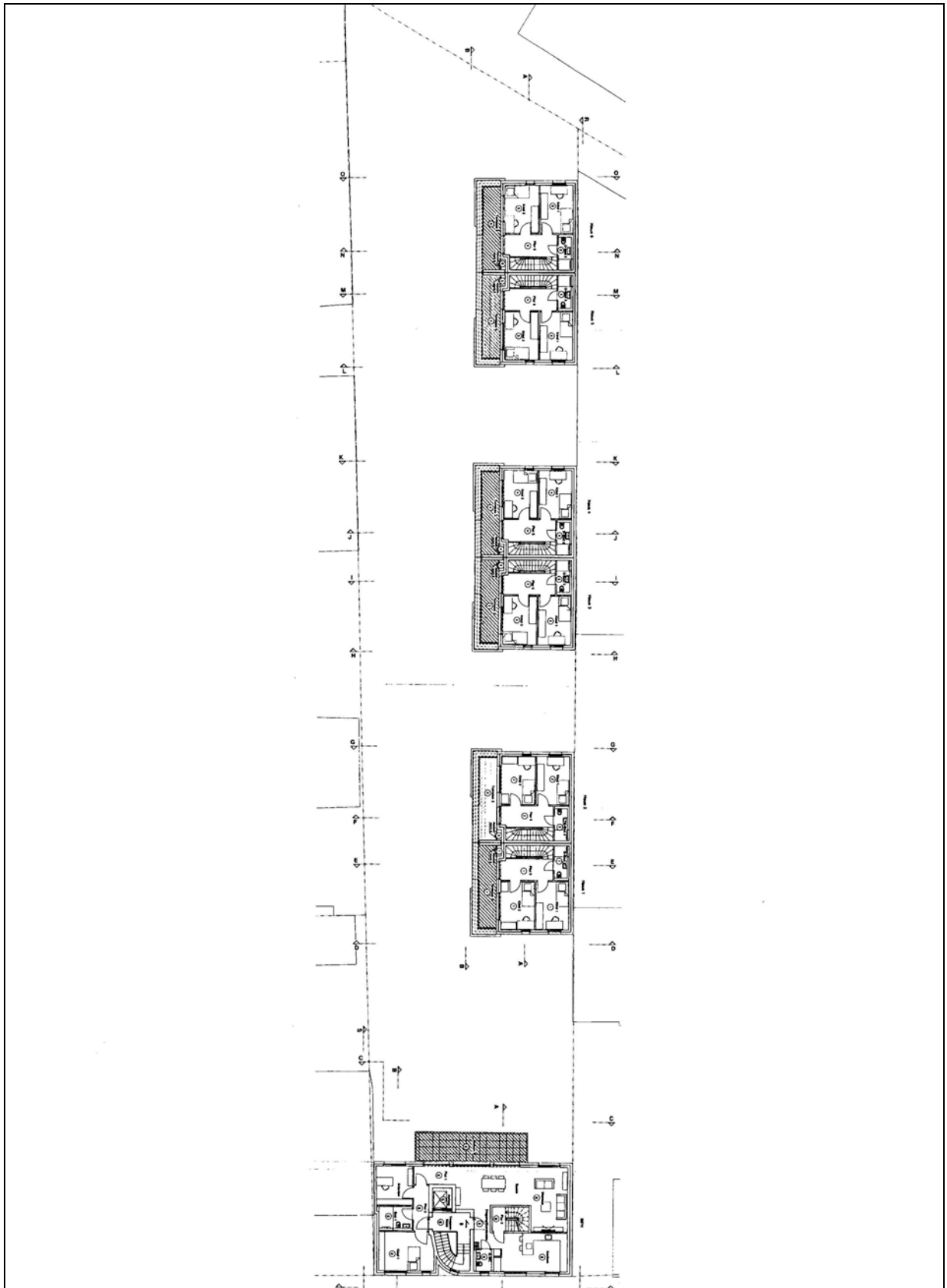
KELLERGESCHOSS



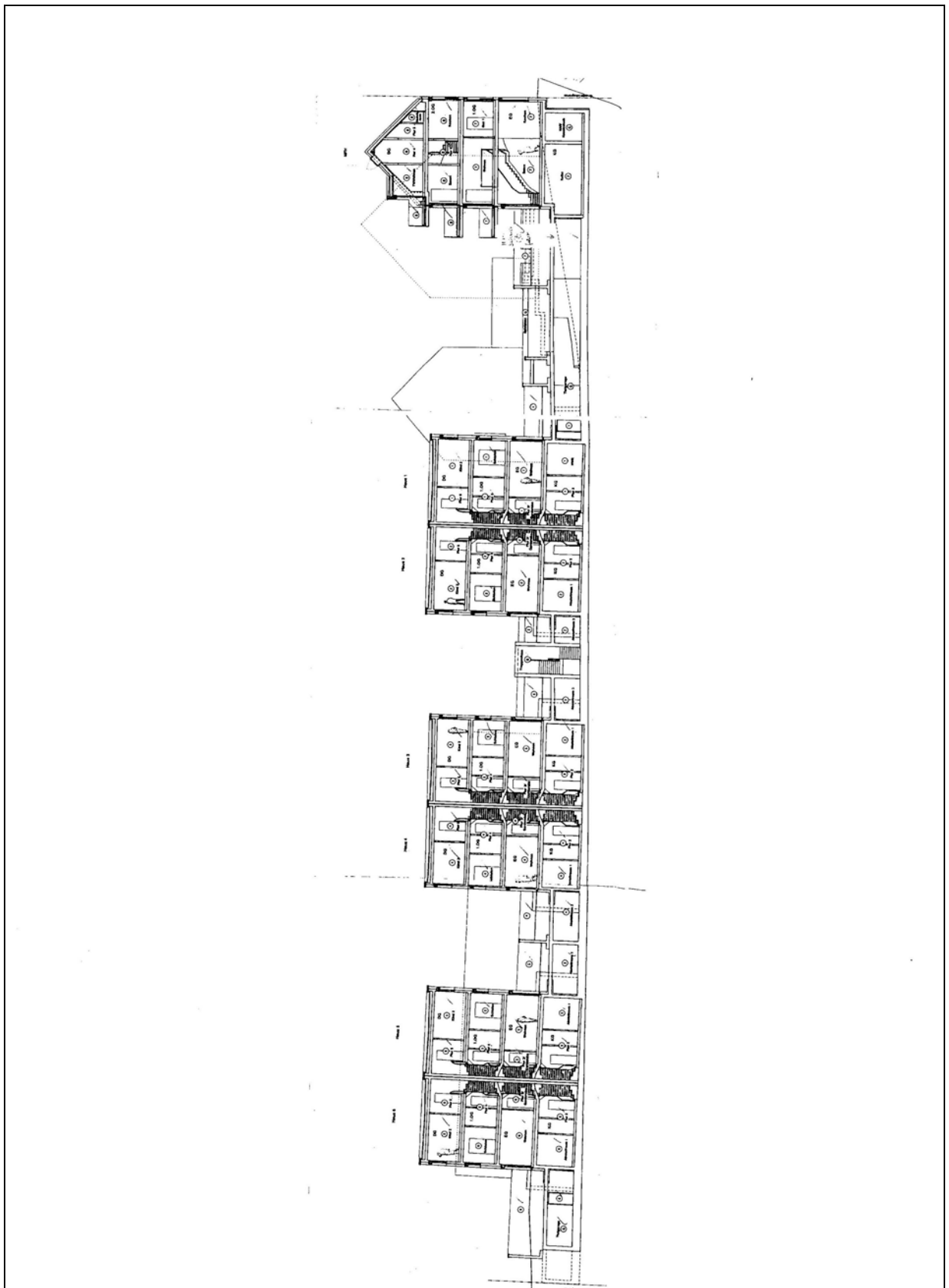
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



SCHNITTE



Pestalozzistraße Nord



Pestalozzistraße Süd



Straßenfront



Baulücke



Baugrundstück



Baugrundstück