

Amtsgericht Düsseldorf
Werdenener Straße 1
40227 Düsseldorf

24.06.2026

G u t a c h t e n**über den Verkehrswert****des Grundstücks****40489 Düsseldorf-Angermund, Zur Lindung 37a****Geschäfts-Nr. 84 K 15/25****[Dreifamilienhaus]**

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

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

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

Internetversion

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite 3
2.0 Grundbuchangaben	Seite 4
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.0 Objektbeschreibung	Seite 8
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 11
6.0 Kaufpreise	Seite 13
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 13
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 16
9.0 Ermittlung des Sachwertes	Seite 18
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 21
11.0 Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 4	Seite 23

Anlagen

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

1.0 Allgemeine Angaben:

Beschluss vom 8. Januar 2026:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 8. Januar 2026 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Grundstücks zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen zum Wertermittlungstichtag 29.04.2026.

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

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Einsicht in die Bauakten am 01.06.2026 einschl. Kopien der Bauzeichnungen von 31.01.1953, 16.05.1953, 01.02.1954, 04.10.1955, 29.10.1965, 17.02.1967,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 20.03.2020 und 26.03.2025,
- Grundbuchabschrift vom 01.08.2025,
- Einsicht in das Grundbuch 19.01.2026,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 29.04.2026 vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen konnte nicht durchgeführt werden, da sie verschlossen waren.

Das Gutachten wird in 2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 24 Seiten sowie 15 Seiten Anlagen inkl. 7 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Das zu bewertende Grundstück ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Angermund, Blatt 511,

lfd. Nr. 2, Flur 4, Flurstück 163 mit 912 m² und 1.576 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 4: Aufschiebend bedingter und befristeter Nießbrauch für – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet –, geboren am 17. November 1954. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. April 2000 (UR-Nr. 132/2000 – Notar Peter Dominicus, Lüdenscheid) eingetragen am 20. April 2000.

Lfd. Nr. 5: Befristete Reallast (Recht auf Wart und Pflege), löschar bei Nachweis des Todes, für – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet –, geboren am 07.02.1957. Bezug: Bewilligung vom 28.05.2009 (UR-Nr. 68/2009), Notar Ralf Schulte, Plettenberg) in Verbindung mit der notariellen Eigenurkunde des Notares Ralf Schulte, Plettenberg vom 06.04.2011. Eingetragen am 14.04.2011.

Lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 84 K 15/25). Eingetragen am 01.08.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Das Recht Nr. 4 wird in der weiteren Bewertung separat bewertet. Die Rechte Nr. 5 und 8 sind auftragsgemäß nicht zu berücksichtigten bzw. werden als wertneutral angesehen und bleiben in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

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

Auf dem Bewertungsgrundstück ist entsprechend Internetabfrage vom 20.06.2026 keine Baulast eingetragen.

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 05.03.2020, „*keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)*“.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

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

Der Stadtteil Angermund befindet sich im Stadtbezirk 5 und liegt rd. 12 km nördlich des Innenstadtbereiches.

Der Stadtteil ist geprägt durch eine überwiegende lockere und offene Bebauung mit kleineren Miethäusern, Eigentumsanlagen und 1- bis 3-Familienhäuser, eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Felder.

Bis auf ein kleineres Gewerbegebiet sind keine größeren Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen.

Bei dem Stadtteil handelt es sich um ein gefragtes Viertel für überwiegend gehobenen Wohnbedarf.

Die Nahversorgung erfolgt durch ortsansässige Geschäfte bzw. im Stadtteil Kaiserswerth oder durch die Nähe zu Duisburg-Rahm und Ratingen in deren Einkaufszentren.

Als Hauptverbindung zur City dient die neu geschaffene Schnellstraße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über Bus- und S-Bahnverbindungen.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 1- bis 2geschossiger offener Bauweise voll bebaut.

Entsprechend dem vorhandenen Umfeld kann hier von einem Wohngebiet, aufgrund der unmittelbar westlich verlaufenden Eisenbahntrassen, noch mittlerer Wohnqualität gesprochen werden.

Für das Bewertungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Bauliche Maßnahmen richten sich nach § 34 BauGB und sind im Einzelfall zu entscheiden.

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

Die Straße Zur Lindung ist rd. 9,50 m breit.

Bus- und S-Bahnverbindungen sind in angemessener Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „Angermund“ beträgt rd. 1 km.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in angemessener Nähe vorhanden.

Westlich in unmittelbarer Nähe (rd. 30 m) verlaufen Eisenbahntrassen der stark befahrenen Nord-Südstrecke. Es ist mit verstärkten Verkehrsimmissionen zu rechnen. Die Nord-Südstrecke soll erweitert werden. Entsprechende Planungen laufen. Weiterhin dient die Straße Zur Lindung als Erschließungsstraße zum „Angermunder See“ mit entsprechender saisonaler Verkehrsbelastung. Auch befinden sich im Bereich der Straße Zur Lindung 31 (Flurstück 1993) einige Behelfsheime zur Unterbringung von Geflüchteten mit einer angegebenen Kapazität von 181.

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

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

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Das zu bewertende Grundstück hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 36,50 m Frontlänge und rd. 52,50 m bis 88,50 m Tiefe und ist, soweit aus den vorliegenden Objektunterlagen ermittelbar, mit einem voll unterkellerten 2geschossigen Wohnhaus, einem unterkellerten Nebengebäude und einer Terrasse bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 20.06.2026 nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) -Erweiterung und Verbesserung von Straßen- bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Angermund gelegenes voll unterkellertes 2geschossiges Dreifamilienhaus mit rd. 400 m² Wohnfläche, einem Nebengebäude und einer Terrasse.

Zur Konzeption kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der lückenhaften Bauzeichnungen keine gesicherte Aussage getroffen werden.

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

Baujahr: Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt. 1956 Errichtung eines Schuppens, 1961 Errichtung Lagerraum / Werkstatt, 1955/56 nachträgliche Genehmigung für abweichende Bauweise Wohnhaus und Ausbau Garage, 1960 Dachgeschossausbau.

Aufgrund des Baualters (70/66/65 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der ImmoWertV veröffentlichte „*Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen*“ (das Modell kann bei der Bewertung von Verwaltung-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier bei Unterstellung eines nicht modernisierten Zustandes (0 Modernisierungspunkte) – sachverständig angewandt.

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

Da das Bewertungsobjekt im Inneren nicht besichtigt werden konnte, werden in der folgenden Baubeschreibung nur die Bereiche erfasst, die aus der vorhandenen Aktenlage sowie des besichtigten Bereiches darstellbar sind.

Baukonstruktion:

Fundamente:	Streifenfundamente.
Umfassungswände:	Mauerwerk.
Innenwände:	Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Massivdecke.
Geschoßdecke:	Massivdecke und Holzbalkendecke
Fassaden:	Zementputz mit Farbanstrich. Klinkersockel.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.

Außenanlagen: Zuwegung Unterbau mit Betonsteinpflaster. Einfriedigung. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung. Vereinzelt Großbäume.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist überwiegend als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen.

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

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

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

Besondere sichtbare Baumängel und Bauschäden wurden optisch nicht festgestellt. Das Objekt macht in der Gesamtheit einen teilw. ungepflegten und vernachlässigten Eindruck. Dies gilt vor allem für das Nebengebäude. Augenscheinlich sind substanzielle Schäden erkennbar. In der weiteren Bewertung bleibt dieser Bereich wertmässig unberücksichtigt. Möglicher Wertvorteile werden durch Abbruchkosten kompensiert.

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

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

Gesicherte Angaben zum Vermietungs-/ Nutzungsstatus sind, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht möglich. Am Klingeltableau waren 3 Namen vermerkt.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und eines unzureichenden Datenmaterials wird für das Bewertungsobjekt das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgeführt.

6.0 Kaufpreise:

Vergleichbare Kaufpreise bzw. Kaufangebote liegen nicht vor bzw. können wegen der Problematik der Vergleichbarkeit nicht herangezogen werden.

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

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

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

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 1.000,- EUR/m², reines Wohngebiet, freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, 1-2geschossig, 40 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2026, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

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

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

Die Lagequalität wird durch die allgemein schwächere Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone und durch die unmittelbare Nähe zu den stark befahrenen Eisenbahntrassen der Nord-Südverbindungen sowie die saisonale Verkehrsbelastung und die Behelfsheime zur Unterbringung von Geflüchteten negativ beeinflusst. Vorgenannte Beeinträchtigung wird mit einem Abschlag in Höhe von 30 % berücksichtigt.

Demnach: $1.000,00 \text{ EUR/m}^2 - 30 \% = 700,00 \text{ EUR/m}^2$

Wegen der übergroßen Grundstückstiefe von bis zu 88,50 m im Vergleich zum Richtwertgrundstück erfolgt bewertungstechnisch eine sogenannte Zonenberechnung.

Sogenannte Vorderlandfläche:

$36,50 \text{ m} \times 40,00 \text{ m} = 1.460 \text{ m}^2$.

Sogenannte Hinterlandfläche:

$2.488 \text{ m}^2 - 1.460 \text{ m}^2 = 1.028 \text{ m}^2$

Die größere Grundstücksgröße (Vorderlandfläche) im Vergleich zur Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks wird in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten „Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße“ nach Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ Seite 1510, 9. Auflage, berücksichtigt.

Demnach: $700,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,74 = 518,00 \text{ EUR/m}^2$

Entsprechend „Hinweise zu Korrekturen (Umrechnungskoeffizienten) bei Abweichungen von der Bodenrichtwertdefinition“ – hier „Überschreitet das Grundstück die dem Bodenrichtwert zugeordnete Grundstückstiefe, so ist die Restfläche, das sogenannte Hinterland (Gartenland), bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern in der Regel mit 20 – 30 % und im Geschosswohnungsbau sowie bei Geschäftsgrundstücken in der Regel mit 30 - 50 % des vorderen Baulandwertes zu bewerten. Je nach Grundstücksnutzung und Lage kann diese Spannweite unter- oder überschritten werden.“

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die so genannte Hinterlandfläche mit 10 % bewertet.

Demnach: $518,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,10 = 51,80 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 520,- EUR/m² für die sogenannte Vorderlandfläche und daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 50,- EUR/m² für die sogenannte Hinterlandfläche für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

1.460 m ² Grundstücksfläche (Vorderland)	x	520,00 EUR/m ²	=	759.200,00 EUR
1.028 m ² Grundstücksfläche (Hinterland)	x	50,00 EUR/m ²	=	<u>51.400,00 EUR</u>
Bodenwert rd.:				<u>810.600,00 EUR</u>

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes 2geschossiges Dreifamilienhaus.

Soweit feststellbar wurde das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag bewohnt bzw. durch den Nießbrauchberechtigten genutzt.

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

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) werden pauschal berechnet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2026 ist für Dreifamilienhäuser bis Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) kein Liegenschaftszinssatz und ab Baujahr 1948 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,70 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage und Konzeption wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,50 % berechnet.

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

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd. 400 m ² Wohnfläche x	8,50 EUR/m ² =	3.400,00 EUR
	geschätzter Jahresrohertrag	40.800,00 EUR
./ 18 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-7.344,00 EUR</u>
	Jahresreinertrag	33.456,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 3,50% von	810.600,00 EUR	<u>-28.371,00 EUR</u>
		5.085,00 EUR
Liegenschaftszinssatz:	3,50 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	15 Jahre	
Barwertfaktor:	11,52	
	11,52 x 5.085,00 EUR =	58.579,20 EUR
Ertragswert rd.:		58.600,00 EUR
+ Bodenwert:		<u>810.600,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		869.200,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>869.200,00 EUR</u></u>

9.0 Ermittlung des Sachwertes:

In der folgenden Ermittlung werden Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) in Ansatz gebracht, die entsprechend vorhandener Ausführungskonzeption, Ausstattung und Zustand als angemessene Mittelwerte anzusehen sind. Das gleiche gilt für die besonders zu veranschlagenden Bauteile und Anlagen. Abgeleitet aus NHK 2010.

Entsprechend der Einteilung nach Anlage 4 ImmoWertV Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 sowie der Gebäudeart wird das Bewertungsobjekt als Typ 4.1 beurteilt.

Gebäudetyp 4.1**Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE**

(Kostenkennwerte in EUR/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Gebäudestandardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert	0	0	825	985	1190

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausführung sowie der Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung – wird für das Bewertungsobjekt nach sachverständiger Würdigung eine wertrelevante Gebäudekennwertzahl von 2,18 somit 1.405,- EUR/m² (interpoliert, indiziert und unter Berücksichtigung der Anzahl der WE pro Etage) ermittelt.

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist bei der Alterswertminderung „*in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen*“ (lineare Alterswertminderung). Weiterhin sollen nach § 12 ImmoWertV die vom Gutachterausschuss abgeleiteten erforderlichen Daten herangezogen werden.

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

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd. 712,00 m ² Brutto-Grundfl. Whs.	x	1.405,00 EUR/m ² =	1.000.360,00 EUR
./ Linearer Alterswertminderung 70/66/65 Jahre Baualter, des Zustandes, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren =			81,3 %
			<u>-813.292,68 EUR</u>
Zeitbauwert:			187.067,32 EUR
Zeitbauwert rd.:			187.100,00 EUR
Zeitwert der Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen			<u>30.000,00 EUR</u>
			217.100,00 EUR
+ Bodenwert:			<u>810.600,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Sachwert:			1.027.700,00 EUR
marktangepasster Sachwert entsprechend Grundstücks- marktbericht mit aktuellem Sachwertfaktor von 0,90 bis 1,00 korrigiert auf 0,85 unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt.			<u>873.545,00 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Sachwert:			<u><u>873.545,00 EUR</u></u>

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung wird, aufgrund der Konzeption als Dreifamilienhaus mit keiner eindeutigen Eigentümerwohnung, das Ertragswertverfahren herangezogen, da entsprechend der üblichen Bewertungspraxis bei der Beurteilung von Dreifamilienhäuser die Miet-Rendite-Überlegungen eine wertbeeinflussende Rolle spielen.

Wie bereits vorerwähnt, konnte das Bewertungsobjekt im inneren nicht besichtigt werden. Daher kann in diesem Gutachten auch nicht eindeutig bestätigt werden, dass die getroffenen Annahmen wertmäßig zutreffen. Für die nicht besichtigten Bereiche wird ein mangelfreier baujahrsbedingter Zustand unterstellt.

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungen und Feststellungen sowie den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs schätze ich daher den unbelasteten Verkehrswert des Grundstücks

40489 Düsseldorf, Zur Lindung 37a

zum Stichtag 29.04.2026 auf:

875.000,00 EUR

(in Worten: Achthundertfünfundsiebzigtausend Euro)

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

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

Düsseldorf, 24.06.2026

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

11.0 Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 4:

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 4 ein aufschiebend bedingter und befristeter Nießbrauch für – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – eingetragen worden.

Entsprechend Bewilligung UR-Nr. 132/2000 vom 4. April 2000 des Notars Peter Dominicus, Lüdenscheid bezieht sich das Nießbrauch auf den gesamten Grundbesitz. Der Berechtigte hat sämtliche Kosten und Lasten, insbesondere die außergewöhnlichen Lasten zu tragen.

Das Nießbrauchrecht ist ein umfassendes Nutzungsrecht, welches den Nießbrauchnehmer berechtigt, aus einem fremden Grundstück sämtlichen Nutzen zu ziehen. Es ist ein persönliches, nicht vererbbares und unveräußerliches Recht und erlischt mit dem Tode des Berechtigten; bei mehreren Berechtigten mit dem Tode des letzten Berechtigten. Dem Nießbraucher stehen alle Einnahmen aus dem Grundstück zu; er hat dafür alle durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks, einschl. Aufbauten, entstehenden Kosten und Lasten zu tragen.

Für die Wertermittlung eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks sind der Geldwert der zustehenden Nutzung und das Alter des Nießbrauchberechtigten von entscheidender Bedeutung.

Die Belastung des Bewertungsobjektes durch das Nießbrauchrecht ermittelt der Unterzeichnende aus dem Barwert der entgangenen Miete für den Zeitraum des Nießbrauchrechtes.

Der Unterzeichnende ermittelt auf Seite 17 des Gutachtens einen Jahresreintrag zu 33.456,00 EUR – hier aufgrund der vertraglichen Regelungen.

Zum Bewertungsstichtag ist der Berechtigte – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet –, geboren am 17.11.1954 = 72 Jahre alt.

Der Leibrentenbarwertfaktor hängt vom Alter der Berechtigten zum Stichtag (72 Jahre) sowie vom Liegenschaftszinssatz ab. Der Liegenschaftszinssatz beläuft sich entsprechend Seite 16 des Gutachtens auf 3,50 %.

Hieraus folgt entsprechend Berechnungsmodell der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel unter Berücksichtigung der Sterbetafel 2022-2024 ein Leibrentenbarwertfaktor von 9,9203 (Annahmen: vor-schüssig, monatlich).

Somit ergibt sich als Wert des Nießbrauchrechtes:

33.456,00 EUR x 9,9203 = 331.893,56 EUR

Barwert des Nießbrauchrechtes Abt. II Nr. 4 rd.: 330.000,00 EUR

40489 Düsseldorf,
Zur Lindung 37a

263

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 29.04.2026



Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach Din 277-2005

Das Bewertungsobjekt konnte im Inneren nicht besichtigt werden.
 Die vorhandenen Bauzeichnungen entstammen der städtisch geführten Bauakte.
 Es sind nicht für alle Etagen Bauzeichnungen vorhanden.
 Inwieweit die Grundrisskonzeption der Bauzeichnungen mit der Örtlichkeit übereinstimmt, konnte nicht überprüft werden.
 Die Bruttogrundfläche wird aus www.duesseldorf.de/geoportal abgeleitet.

Ebene	Fläche in [m2]	Ebene	Fläche in [m2]
<u>1. Wohnhaus</u>		<u>2. Terrasse</u>	
KG	178,00	EG	23,00
EG	178,00		
1.OG	178,00		
DG	178,00	<u>3. Nebengebäude</u>	
	712,00	KG/EG	35,00

Zusammenstellung der Wohnfläche nach WoFIV

Das Bewertungsobjekt konnte im Inneren nicht besichtigt werden.
 Die vorhandenen Bauzeichnungen entstammen der städtisch geführten Bauakte.
 Es sind nicht für alle Etagen Bauzeichnungen vorhanden.
 Inwieweit die Grundrisskonzeption der Bauzeichnungen mit der Örtlichkeit übereinstimmt, konnte nicht überprüft werden.
 Die Wohnfläche wird nach %-bebauter Fläche abgeleitet.

Ebene	Fläche in [m2]
<u>EG</u>	
rd. 178,00 m ² bebauter Fläche x 75 % =	133,50
Terrasse rd. 23 m ² x 0,50 =	11,50
<u>1.OG</u>	
rd. 178,00 m ² bebauter Fläche x 75 % =	133,50
<u>DG</u>	
rd. 178,00 m ² bebauter Fläche x 68 % =	121,04
	399,54