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 unbebauten Grundstücken

Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf

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

G U T A C H T E N

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

Eigentumswohnung Nr. 2 im 1. OG
Moltkestraße 108 in 40479 Düsseldorf-Pempelfort






Der Verkehrswert des Sondereigentums
wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025
ermittelt mit rund

135.000 €

Datum: 04.12.2025/ck
AZ: 83 K 19/25
Objekt: Eigentumswohnung (1 bis 4 Zi.)

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben..... 2

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....
1.2 Auftragsdaten.....
1.3 Grundbuch.....
1.4 Bewertungsgrundlagen.....

2.Grundstücksbeschreibung..... 5

2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....

3. Gebäudebeschreibung..... 9

3.1 Allgemeine Merkmale.....
3.2 Ausstattung und Ausführung.....
3.3 Zustand.....
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....

4. Wertbestimmende technische Daten..... 14

4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....
4.4 Brutto-Grundfläche.....
4.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....
4.6 Alterswertminderung.....

5. Zur Wertermittlung..... 18

5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....

6. Bodenwertermittlung..... 20

6.1 Erläuterungen.....
6.2 Bewertungsgrundlage.....
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwetes.....

7. Sachwertermittlung..... 21

7.1 Erläuterungen.....
7.2 Ermittlung des Sachwetes.....

8. Ertragswertermittlung..... 23

8.1 Erläuterungen.....
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....

9. Verkehrswert..... 26

9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....

10. Literaturverzeichnis..... 28

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....

11. Anlagenverzeichnis.....

11.1 Karten und Objektpläne ..... **Nr. 1 - 8**
11.2 Objektfotos..... **Nr. 9 - 11**

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 83 K 19/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten sind innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses Moltkestraße 108 in 40479 Düsseldorf der 476/10.000stel Miteigentumsanteil (das sind 4,76 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 08.09.2025.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 04.11.2025, der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, überwiegend von Aussen. Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse). Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).
Auftragsrahmen	Auftragsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt. Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages.

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

1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten	Gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 21.07.2025.	
Deckblatt	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Grundbuch von:	Pempelfort
	Blatt:	14766
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	1
	Gemarkung:	Pempelfort
	Flur:	2
	Flurstücke:	225 = 413 m²
		226 = 168 m²
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Moltkestraße 108, Moltkestraße
	Grundstücksgröße:	**581 m²**
Sondernutzungsrechte	Entsprechend Grundakte besteht zugunsten des Bewertungsobjektes kein Sondernutzungsrecht.	
Eigentümer gemäß Abteilung I	Unter lfd. Nr. 2 des Blattes ist Herr als Eigentümer eingetragen.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält unter lfd. Nr. 4 den grundsätzlich verkehrswertneutralen 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	Eine erste Besichtigung des Bewertungsobjektes nahm ich am 15.10.2025 vor.
	Hierbei konnten lediglich Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums sowie die Liegenschaft inklusive Außenanlagen von außen besichtigt werden.

Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde hier nicht ermöglicht.

Eine erneute Besichtigung erfolgte nach schriftlicher Ankündigung und ohne Kenntnis zum Mieternamen dann am 04.11.2025. Auch diesmal wurde eine Innenbesichtigung weder seitens des Eigentümers noch des Mieters ermöglicht.

Da angesichts des Verhaltens des Eigentümers davon auszugehen ist, dass ein weiterer Besichtigungsversuch zu keinem positiven Ergebnis führen würde, bewerte ich nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine altersadäquate 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. Informationen zum Mietvertrag liegen jedoch nicht vor. Gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung war die Bewertungseinheit nach deren Kenntnis meist in Verbindung mit der Gewerbeeinheit im EG (Gastronomie) vermietet. Hier sei derzeit die Zwangsverwaltung angeordnet und der Mieter der Gewerbeeinheit sei insolvent. Es bestünden hier offene Posten im Hausgeldkonto.

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.

Für die hier zu bewertende Einheit wird unterstellt, dass der bestehende Mietvertrag erst nach dem Erstverkauf des durch Aufteilung gebildeten Wohnungseigentums geschlossen wurde, so dass bei der nachfolgenden Wertermittlung die Kündigungsbeschränkung aufgrund der Wohnungsumwandlung nicht zu beachten ist.

Wohnungsbindung	Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19.09.2025 steht das Objekt nicht unter Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).
Planunterlagen und Fotos	Zur Bewertung wurden neben dem Katasterplan Anlage 4 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 6 bis 8 sowie die Fotos Anlage 9 bis 11 herangezogen.

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

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl	Düsseldorf, in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr und des zentralen europäischen Wirtschaftsraums gelegen, bildet als Landeshauptstadt das politische Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist mit knapp 658.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt. Hierzu gehören Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht, ein bedeutendes Handels- und Bankenzentrum, die Messe sowie der Flughafen Düsseldorf International.
Städtebauliche Impulse	Zahlreiche in der Durchführung begriffene, bzw. zum 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, trugen in den letzten Jahren zu einem generellen 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 Pempelfort befindet sich in nördlicher citynaher Lage. Der Südteil des Stadtteils zählt bereits zur City. Neben überdurchschnittlichen Büro- und Geschäftslagen beherbergt er auch durchaus gesuchte Wohnlagen. Die den Stadtteil im Osten begrenzende Bahntrasse befindet sich inklusive des stillgelegten Güterbahnhofsbereiches in der nahezu abgeschlossenen Umstrukturierung zum „Le Quartier Central“, was die Lage zukünftig tendenziell weiter aufwerten wird. Die Moltkestraße führt als stärker befahrene innerörtliche Erschließungsstraße nord-westlich über den Carl-Mosterts-Platz auf die Münsterstraße. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Eckbereich Moltkestraße / Liebigstraße.
Infrastruktur	Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt. Der Stadtteil mit guter Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 52 in der Nähe. Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch S-Bahn-, Straßenbahn- sowie Buslinien mit Haltestellen direkt vor dem Objekt, bzw. in fußläufiger Entfernung. Der citynahen Lage entsprechende Einkaufsanbindung. An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelegenheiten bieten sich in der näheren Umgebung der Hofgarten sowie das Rheinvorland an.
Unmittelbare Nachbarschaft	Überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung in geschlossener Bauweise ohne Vorgärten
Lagequalität	Zentrale, leicht verkehrslärmbelastete, tendenziell in der Aufwertung begriffene, gehoben 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	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 BauGB in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.
Entwicklungszustand	Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Baulasten	Die Einsicht in das digitale Baulastenverzeichnis der Stadt Düsseldorf ergab, dass für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorliegen.
Erschließung	Erschlossenes Bauland im Eckbereich Moltkestraße / Liebigstraße mit ca. 26,0 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich der Moltkestraße; diese voll ausgebaut mit schwarzdeckenbefestigter Fahrbahn; mittig integrierte Straßenbahngleise; beidseits Gehwege in Betonplatten; Längsparkplätze in Parkbuchten; älterer Baumbestand. Die Straße als stärker befahrene, innerörtliche Durchgangsstraße mit leichter Lärmimmission geführt. Die Liebigstraße mit ca. 14,50 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; diese voll ausgebaut mit ebenfalls schwarzdeckenbefestigter Fahrbahn; beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt; Längsparkplätzen am Straßenrand. Die Straße als reine innerörtliche Anliegererschließung ohne besondere Lärmimmissionen 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 zur Moltkestraße ca. 15,0 m und zur Liebigstraße ca. 7,0 m, Grundstückstiefe insgesamt (Flurstücke 225 + 226) ca. 56,0 m; rechteckähnlicher, zur Straße dem Eckbereich angepasster Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung war durchschnittliche, durch Pkw- und insbesondere Straßenbahnverkehr verursachte Lärmbelastung wahrnehmbar. Hierdurch wird der Wohnwert mäßig 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	Das Bewertungsobjekt ohne Vorgarten, direkt an den öffentlichen Straßenraum grenzend. Rückwärtig voll überbaute Grundstücksfläche (Flurstück 225+226) Gastronomie und Kegelbahn mit Flachdach und einfacher Pappeindeckung.
Anschlüsse	Ich unterstelle für die Wertermittlung, dass das Grundstück über die im Bewertungsbereich ortsüblichen Anschlüsse an Wasser, Kanal, elektrischen Strom und Gas verfügt. Für den TV-Empfang wird ein Kabelanschluss unterstellt. Der Hausanschlussraum konnte nicht begangen werden.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 6 bis 11)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten	Vollunterkellertes fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss mit Satteldach, entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in eine Gewerbeeinheit und 13 Wohneinheiten. Das EG mit gastronomischer Nutzung mit Kegelbahn, die Obergeschosse insgesamt der Wohnnutzung dienend.
Bewertungsbaujahr	Die Bauakte sah ich am 25.09.2025 ein. Danach wurden die Aufbauten ursprünglich 1894 errichtet. Nach Kriegseinwirkungen wurden die Kegelbahnen 1949 wiederaufgebaut und das Wohnhaus 1952/53. Die Schlussabnahme erfolgte hier am 29.05.1953. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden hier am 17.07.2007 ausgestellt.

Aufgrund des vorgefundenen Pflegezustands sowie der zugrunde gelegten, im Umfang „kleinerer Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerem Modernisierungsgrad“ durchgeführten Maßnahmen messe ich den vorhandenen Aufbauten zum Stichtag eine auf Basis der Sachwertrichtlinie Anlage 4 AGVGA NRW abgeleitete modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren zu (siehe Ziffer 4.5).

Bei 80 Jahren Gesamtlebenserwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 51 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 als **fiktives Bewertungsbaujahr 1974**.

Baurechtlicher Zustand

Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Bauakteneinsicht am 25.09.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Energieausweis

Es liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis entsprechend der EnEV 2009 vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Bewertungsbaujahr 1974 entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der am 15.10. und 04.11.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen überwiegend von Aussen festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

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

3.2.1 Gemeinschaftseigentum

Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Fassade	Die straßenseitige Fassade in den Obergeschossen in Edelputz gestrichen ohne zeitgemäße Wärmedämmung; das gesamte EG verklinkert.
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung, Zinkrinnen und Zinkfallrohre, der Kaminkopf verklinkert, auf dem Dach befindet sich eine Mobilfunkantenne; das Staffelgeschoß mit einfachem Stahlgeländer.
Fenster	Sämtliche straßenseitigen Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Hauseingang	Zurücksitzende Hauseingangstüre mit einer Außenstufe in Betonwerkstein, die Eingangstüre als erneuerte Metalltüre mit satiniertem Glasausschnitt und Edelstahlstoßgriff, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung sowie Video-Überwachungsanlage. Eingangsbereich mit gesprungenem und gerissenem Terrazzobelag, erneuerte Briefkastenanlage in Metall auf Putz, im Zugangsbereich ein Müllraum hinter T-30 Stahltüre, ansonsten Zählerschränke in Metall auf Putz.
Treppenhaus	Massivkonstruktion mit in Betonwerkstein belegten Stufen, verputzte Massivbrüstung mit Holzhandlauf; Wandflächen halbhoch in Ölfarbanstrich, darüber verputzt und gestrichen, Belichtung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Aufzuganlage	Es ist keine Aufzuganlage vorhanden.
Wohnungseingangstüren	Zur Bewertungseinheit als glattes lackiertes Holztürblatt in Stahleckzarge mit einbruchhemmenden Beschlägen und Spion.
Heizungsanlage	Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung verfügen alle Wohnungen über eine Gasetagenheizung.
Warmwasserversorgung	Es wird unterstellt dass diese entsprechend dezentral über elektrische Durchlauferhitzer oder Gaskombithermen erfolgt.

Keller	Der Zugang zum Keller verschlossen über eine T-30 Stahltüre. Der Kellerbereich konnte daher nicht besichtigt werden. Dieser ist über das allgemeine Treppenhaus erreichbar; ich unterstelle hier eine übliche Ausführung mit Estrichbelag; gestrichenen Wandflächen einer Betondecke und abgetrennten Mieterkellern.
Kellerfeuchtigkeit	Es wird leichte, altersadäquate Feuchtigkeit unterstellt.

3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 2

Hinweis	Eine Innenbesichtigung des Objektes wurde, wie bereits ausgeführt, anlässlich der von mir jeweils am 15.10.2025 und 04.11.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht ermöglicht. Ich bewerte daher in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage und unterstelle dabei eine altersadäquate, dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1974 entsprechende Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand.
Innenausstattung	Zur Innenausstattung, das hießt, zu Innentüren, Bodenbelägen, Wand- und Deckenbekleidungen, Elektroinstallation, Beheizung und Sanitäranlagen können angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen gehe ich jedoch, wie bereits erwähnt, von einer dem angesetzten Bewertungsbaujahr 1974 entsprechenden Ausführungs- und Ausstattungsqualität mittleren Standards aus.
Heizungsanlage	Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung kann hier nicht eindeutig gesagt werden, ob die zu bewertende Wohneinheit über eine eigene Gasetagenheizung verfügt ober ob das Restaurant im EG und die zu bewertende Wohnung über eine gemeinschaftliche Gasetagenheizung verfügen.
Sanitäre Ausstattung	Gemäß dem vorliegenden Grundrissplan Anlage 7 verfügt die Einheit über ein Badezimmer mit Einbauwanne und Waschbecken sowie ein separates WC.

Elektroinstallation	Die an der Hauseingangstür befindliche Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung und Videoüberwachungsanlage.
Beheizung	Ich unterstelle, dass die Beheizung der Wohneinheit über statische Heizkörper erfolgt.
Wohnungskeller	Ich unterstelle ferner, dass sich der zur Wohnung gehörige Kellerraum an der in Plan Anlage 6 eingezeichneten Stelle befindet und normal ausgestattet ist; der Abstellkeller konnte ebenfalls nicht besichtigt werden.

3.3 Zustand

Hinweis	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bauschäden und Baumängel wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und für den Sachverständigen offensichtlich erkennbar waren.
Gemeinschaftseigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist, soweit besichtigt, dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1974 entsprechend befriedigend; das Bewertungsobjekt macht einen instandgehaltenen Gesamtendruck mit Ausstattungsmerkmalen im Wesentlichen aus dem Wiederaufbaujahr. Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich anlässlich der durchgeführten Außenbesichtigungen nicht festgestellt. Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung seien Dach und Kamine jedoch marode, so dass in 2026 eine Dachsanierung mit einem Kostenumfang von rd. 90.000 € geplant sei. Diese werde über eine Sonderumlage finanziert, der auf die Wohnung entfallende Anteil belaufe sich demnach auf rd. **4.500 €**. Diese Kosten werden daher bei der nachfolgenden Sach- und Ertragswertermittlung als **„Instandhaltungsrückstellung“** in Abzug gebracht. Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung ist die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft ansonsten soweit in Ordnung und sie verfügt über eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 133.000 €, was als angemessen zu bezeichnen ist.

	Gemäß Angabe besteht darüber hinaus jedoch ein Fehlbetrag an der Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 11.000 €.
Sondereigentum	Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zum Bau- und Unterhaltungszustand als auch zur Ausführungs- und Ausstattungsqualität gemacht werden. Es wird daher im Rahmen der Wertermittlung eine altersadäquate Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem, ordnungsgemäßem Pflegezustand ohne besondere Schäden oder Mängel unterstellt.
Belichtungsverhältnisse	Gemäß Wohnungsgrundriss, Plan Anlage 7, befriedigend mit innenliegendem Bad und WC.
Grundrissliche Lösung	Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende, zentral erschlossene 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, WC und Abstellraum, jedoch ohne Balkon oder Loggia.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 53 m² große 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines in den 1950er Jahren als Wiederaufbau errichteten Mehrfamilienhauses ohne Aufzug mit gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss, das Ganze, soweit besichtigt und für die Bewertungseinheit in unterstellter, dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1974 entsprechend durchschnittlicher Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem rechteckähnlich geschnittenen, übertiefen, jedoch hoch ausgenutzten Eckgrundstück in gehoben mittlerer, gesuchter Wohnlage des Stadtteils Pempelfort bei guter bis befriedigender Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung – von Nachteil innerhalb des verdichtet bebauten Stadtteils das Fehlen objekteigener Pkw-Stellplätze.

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 WoFlV 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 vollständige Überbauung im EG	oder rund	413 m²	=	**1,0**
- Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück (Flurstück 225)		413 m²		

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche (DG = 75 %) 413 m² + 225 m² x 4,75 = 1.481,75 m²	oder rund	1.482 m²	=	**3,6**
- Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück (Flurstück 225)		413 m²		

4.3 Wohnfläche

Es liegt keine Berechnung vor. Ich ermittle die Wohnfläche daher anhand der vorhandenen Planunterlagen inklusive eines 3%igen Putzabzuges, überschlägig wie folgt:

- Wohnung Nr. 2

Wohnzimmer	16,14 m²			
Schlafzimmer	13,10 m²			
Küche	8,97 m²			
Abstellraum	1,77 m²			
Bad	2,79 m²			
WC	1,26 m²			
Flur	8,83 m²	52,86 m²	oder rund	**53 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,55 schätze. Damit erhalte ich für die

- Wohnung Nr. 2

52,86 m² x 1,55 =	81,93 m²	oder rund	**82 m²**

4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

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

Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich 1894 errichtet und in 1952/53 nach Kriegseinwirkungen wieder aufgebaut. Der Wiederaufbau wurde mit Schlussabnahmebescheinigung vom 29.05.1953 fertiggestellt. Als Ursprungsbaujahr wird daher nachfolgend 1953 zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag, dem 04.11.2025, von 72 Jahren oder rund 70 Jahren. Nachfolgend werden die durchgeführten Modernisierungen im Rahmen der AGVGA NRW Punktetabelle sachverständig gewürdigt:

a	**Modernisierungselemente**	**Punkte max.**	**Ansatz hier**
	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
	Modernisierung von Bädern	2	1,0
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
	Gesamtpunkte	20 Pkt.	**6,0**

Aus dieser Würdigung wird der Modernisierungsgrad anhand der Punktetabelle ermittelt:

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

Bei dem Bewertungsobjekt liegt mit der Vergabe von **6,0 Punkten** der Grad „kleinerer Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ bis „mittlerer Modernisierungsgrad“ vor; daraus resultiert folgende modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zum Stichtag:

c	**Modifizierte Restnutzungsdauer bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer** Modernisierungsgrad				
	< 1 Punkt	**4 Punkte**	**8 Punkte**	13 Punkte	> 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	40	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	**23 Jahre**	**34 Jahre**	45	57
75	13	22	33	44	56
80	12	21	32	44	56

Bei einem Gebäudealter von 70 Jahren und dem Grad „kleinerer Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ bis „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich demnach mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von im Mittel **29 Jahren** bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein modifiziertes Alter von rund 51 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Bewertungsbaujahr von 2025 - 51 oder 1974**.

4.6 lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	**1974**
übliche Gesamtnutzungsdauer	**80 Jahre**
rechnerisches Alter	**51 Jahre**
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	**29 Jahre**
Alterswertminderung	**63,8 %**

5. Zur Wertermittlung

5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis

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

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

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

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

5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

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

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

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2025 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt entsprechend Anlage 2 für viergeschossige Mischbebauung (MI) bei 35 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 2,5 erschließungsbeitragsfrei **1.850 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Fiktive Teilung
  Das Grundstück besitzt eine Übertiefe. Gehe ich von richtwertbezogenen 35 m Tiefe aus, erhalte ich als fiktives Baugrundstück rund 413 m² (entspricht Flurstück 225). Den Rest mit einer Größe von 168 m² (entspricht Flurstück 226) bewerte ich als erdgeschossig bebautes Hinterland zu 50 % des abgeleiteten Richtwertes.

- Maß der baulichen Nutzung
  Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt 3,6. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Zuschlag von 31 %; damit erhalte ich 1.850 €/m² x 1,31 oder rund 2.424 €/m²

- Art der baulichen Nutzung
  Der Richtwert im Mischgebiet setzt in gewissem Maße auch eine gewerbliche Nutzung mit entsprechend höheren Mieterträgen voraus, die für das wohnwirtschaftlich genutzte Bewertungsobjekt hier nicht gegeben sind. Aufgrund der geringeren Erträge erhalte ich gemäß Angabe des Gutachterausschusses einen Abschlag von - 10 %

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

Abweichung insgesamt - 10 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert 2.424 €/m² x 0,90 oder rund **2.180 €/m²**

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 2
  Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert und erhalte für das

fiktive Baugrundstück	413 m² x 2.180 €/m² x 4,76 % oder anteilig rund	42.900 €
bebautes Hinterland	168 m² x 2.180 €/m² x 0,50 x 4,76 % oder anteilig rund	8.700 €

Bodenwert für die Wohnung Nr. 2 somit insgesamt **51.600 €**

Das entspricht bei rd. 53 m² Wohnfläche, bezogen auf das fiktive Baugrundstück, einem durchschnittlichen Wert von rd. 810 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.1 Erläuterungen

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

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)
Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die marktüblichen Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2010 angesetzt. Bei ihrer Ermittlung wird ein Schema zugrunde gelegt, das die Ausstattungsqualität, die Relation der Brutto-Grundfläche zur Wohn- und Nutzfläche, die Größe und andere wertbeeinflussende Faktoren berücksichtigt. Sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen als in der Regel gleichmäßige Wertminderung zu ermitteln. Sie setzt sich zusammen aus der wirtschaftlichen Alterswertminderung zum einen und den speziellen Wertminderungen wegen Baumängeln und/oder Bauschäden zum anderen. Dabei wurde die wirtschaftliche Alterswertminderung bereits unter Ziffer 4.5 ermittelt.

Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV)
Sachwertfaktoren sind insbesondere Marktanpassungen des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Marktanpassungsfaktoren). Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die ggf. in der Gebäudebeschreibung unter Ziffer 3.3 aufgeführten Wertminderungen für behebbare Bauschäden und -mängel (einschließlich Instandhaltungsrückstau) sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Dies jedoch nur, soweit sie nicht durch den Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. Baunebenkosten oder auch der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

7.2 Ermittlung des Sachwertes für die Wohnung Nr. 2

Basiswerte

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	82 m²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.2 (765 – 915 – 1.105 €/m²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4 mit	915 €/m²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q3 /2025	188,4 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.724 €/m²
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	63,8 %

Berechnung des Sachwertes

rd. 82 m² Brutto-Grundfläche je 1.724 €/m²	141.400 €	
abzgl. 63,8 % Alterswertminderung	- 90.200 €	
Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit		51.200 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal		1.500 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4		
fiktives Baugrundstück		42.900 €
hausnahes Gartenland		8.700 €
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit		104.300 €

Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Aufgrund der gesuchten Lage im Stadtteil Pempelfort einerseits aber auch der Unwägbarkeiten angesichts der geplanten Dachsanierung (Sonderumlage) sowie insbesondere der nicht erfolgten Innenbesichtigung andererseits erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,35 als angemessen. Damit erhalte ich 104.300 € x 1,35 oder als **marktangepassten Sachwert** am Wertermittlungsstichtag somit **140.800 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Instandhaltungsrückstellung für Dachsanierung, siehe Ziffer 3.2.2	- 4.500 €
Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	**136.300 €**

8. Ertragswertermittlung

8.1 Erläuterungen

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

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

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

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

8.2 Ermittlung des Ertragswertes für die Wohnung Nr. 2

Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 — 53 m²
- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, deren rechnerisches Baujahr zwischen 1961 und 1976 liegt, eine Bandbreite von 7,83 €/m² bis 10,10 €/m².

  Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einen Wert im obersten Bereich der Bandbreite oder rd. — 10,00 €/m²
- Nachrichtlicher Hinweis: die zu bewertende Wohnung ist nach hiesigem Kenntnisstand zwar vermietet; es liegt aber aufgrund fehlender Informationen zum Mietvertrag keine tatsächlich heranzuziehende Vergleichsmiete vor.
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht des Düsseldorfer Gutachterausschusses für vermietete Eigentumswohnungen mit Baujahren 1948 - 1974 mit 2,1 %, hier in Anbetracht der gesuchten Lage im Stadtteil Pempelfort einerseits aber auch der Unwägbarkeiten angesichts der geplanten Dachsanierung (Sonderumlage) sowie insbesondere der nicht erfolgten Innenbesichtigung andererseits um 20 Basispunkte erhöht auf dann — 2,3 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 — 29 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

53 m² Wohnfläche je 10,00 €/m² x 12 = **Rohertrag**		**6.360 €**
abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach ImmoWertV)		
- Instandhaltungskosten		
53 m² Wohnfläche je 14,00 €/m²	740 €	
- Verwaltungskosten = 30,00 € x 12	360 €	
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages	- 130 €	- 1.230 €
Reinertrag somit jährlich		**5.130 €**
abzgl. 2,3 % Reinertragsanteil des Bodenwertes (fiktives Baugrundstück)		- 990 €
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich		4.140 €

Übertrag: Ertrag der baulichen Anlagen jährlich	4.140 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 29 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,3 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 20,99 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als **Gebäudeertragswert** rund	86.900 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	
fiktives Baugrundstück	42.900 €
hausnahes Gartenland	8.700 €
Vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	138.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Instandhaltungsrückstellung für Dachsanierung, siehe Ziffer 3.2.2	- 4.500 €
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag somit	**134.000 €**

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 2

Für die zu bewertende Wohnung wurde der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Eigennutzung. Im Falle der Vermietung ist der Ertragswert mit zu berücksichtigen. Daher wird der Verkehrswert hier aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert von 136.300 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 134.000 € ermittelten Ertragswert abgeleitet. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sind hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag, den 04.11.2025 auf rund

135.000 €

(einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Das entspricht bei rd. 53 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.550 €/m² - ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags

- Inwiefern mit zu bewertendes Zubehör vorhanden war, konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwalter nach WEG:, ,
  , Tel.: /

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 04.11.2025.

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

Düsseldorf, den 18. Dezember 2025

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

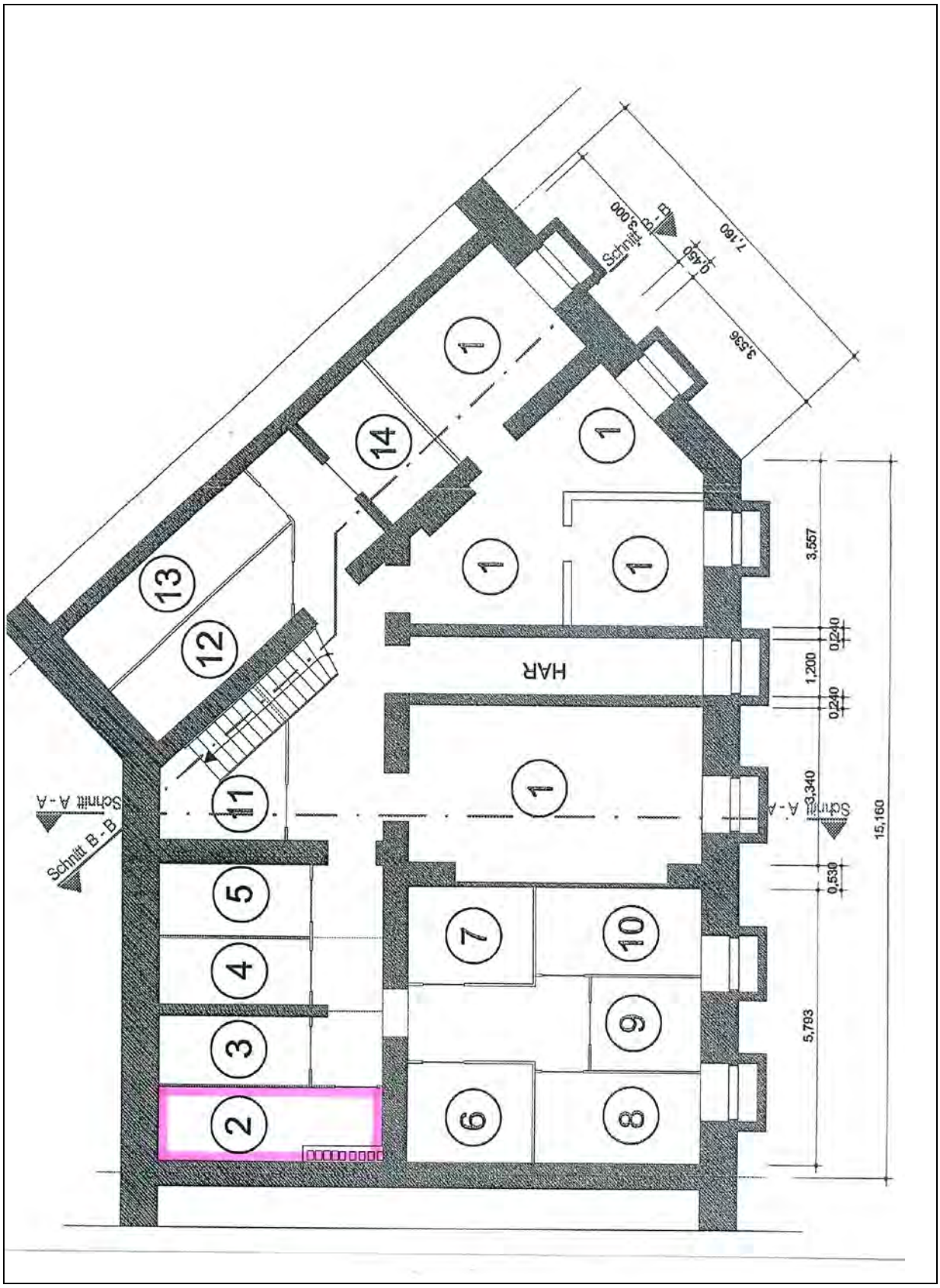
10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

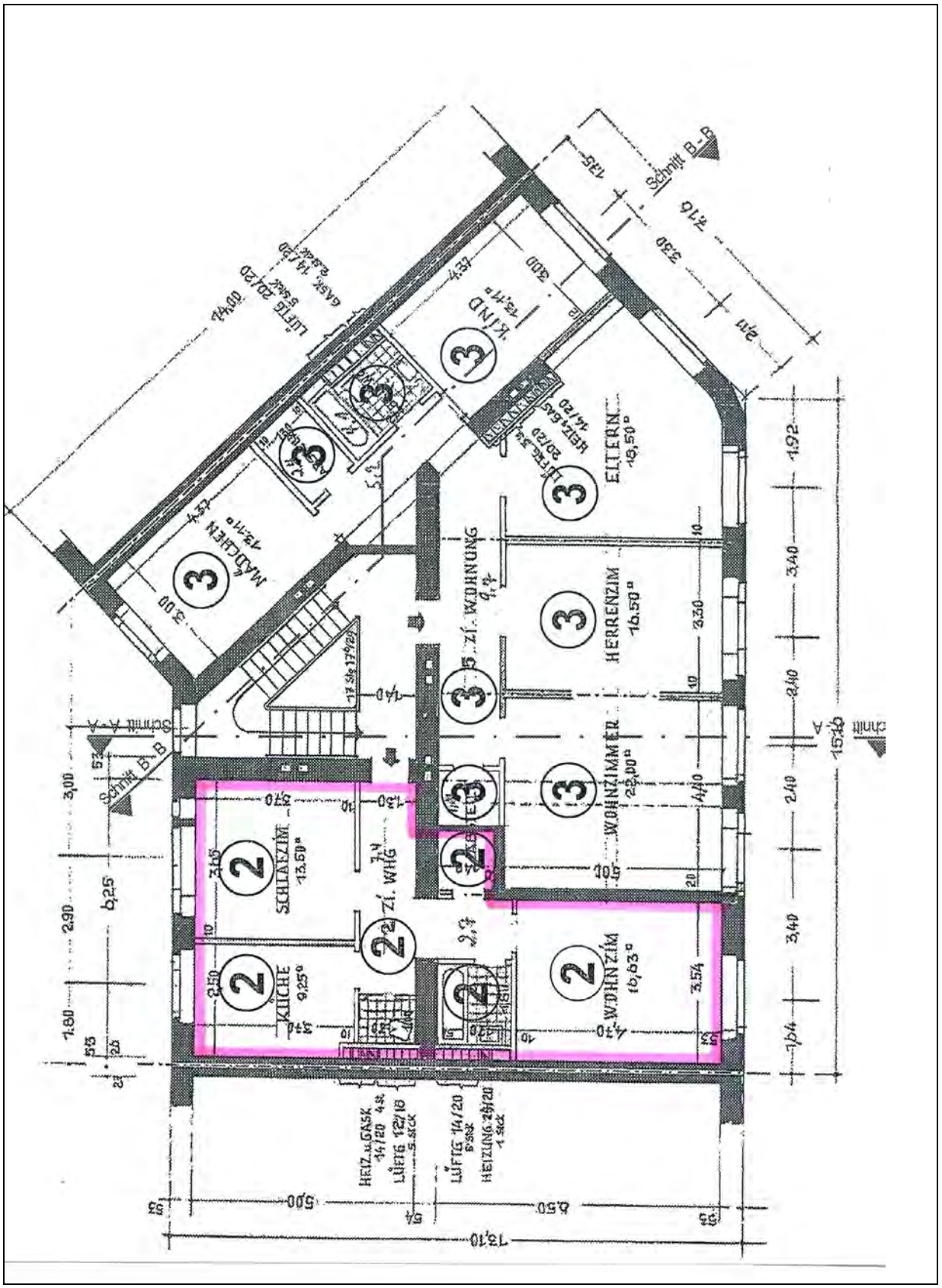
- **Ross/Brachmann/Holzner**: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber**: Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein**: Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels**: Grundstücks- und Gebäudebewertung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

10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

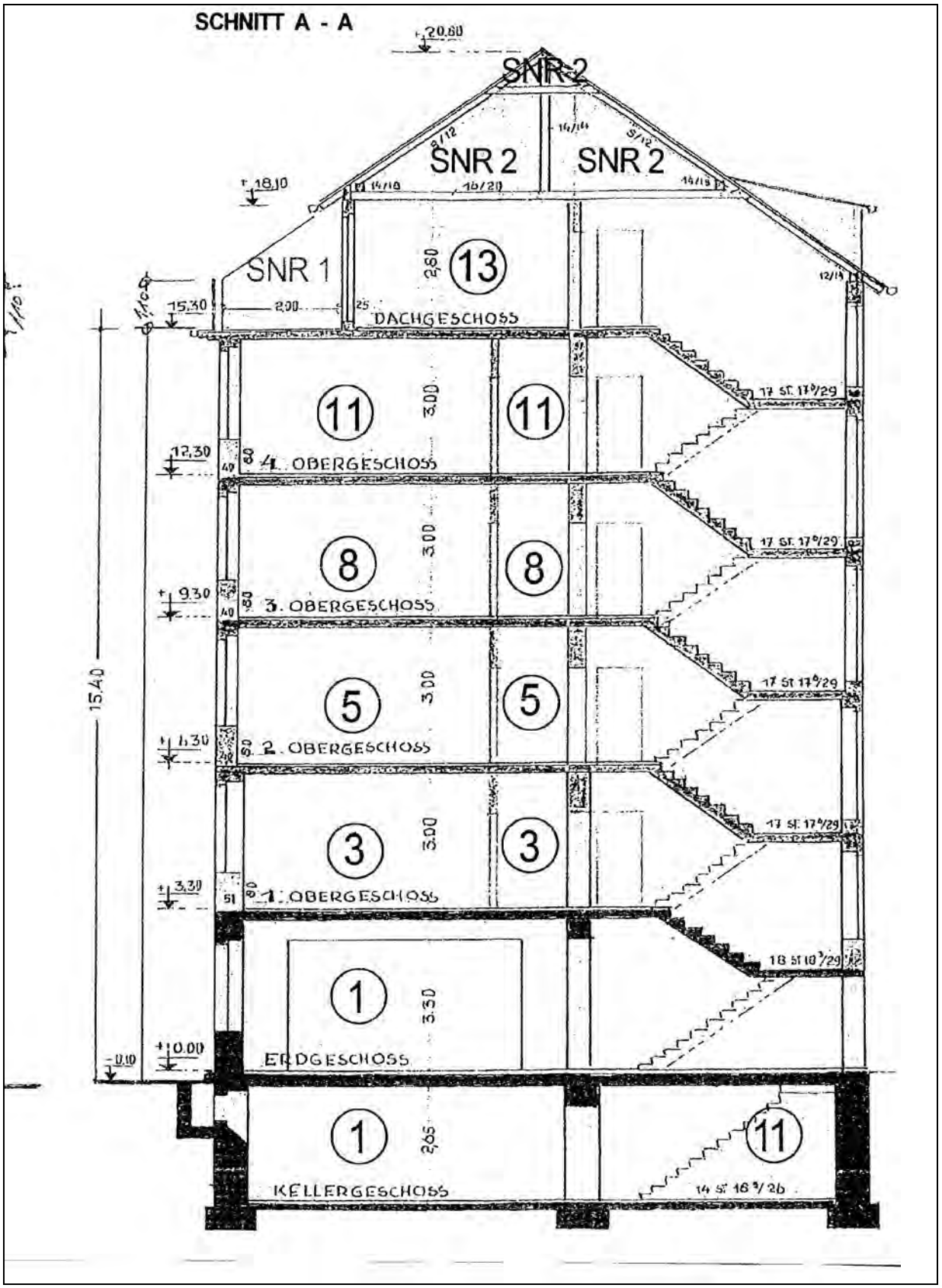
- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- **ImmoWertV 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.
- **WoFlVO** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25.11.2003 (BGBl. IS. 2346).
- **II.BV.** Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, Betriebskostenverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, usw. vom 17.10.1957 (BGBl. IS. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. IS. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. IS. 2614).
- **BGB** In der Fassung vom 02.01.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023.



KELLERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS


SCHNITT A - A
SNR 2
SNR 2
SNR 2
SNR 1
DACHGESCHOSS
4. OBERGESCHOSS
3. OBERGESCHOSS
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
KELLERGESCHOSS
15.40

SCHNITT



Moltkestraße Süd-Ost



Moltkestraße Nord-West



Straßenfront Moltkestraße



Liebigstraße West



Straßenfront Liebigstraße



Ansicht Straße HS NR. 8