

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 einem

**Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte
bebaute Grundstück
Finschstraße 14 in 40593 Düsseldorf-Urdenbach**



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungstichtag 23.09.2025
ermittelt mit rund

590.000 €

Datum: 30.12.2025/ck

AZ: 84 K 14/25
Objekt: Doppelhaushälfte

„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.....	4
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Gebäudebeschreibung.....	8
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten.....	13
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....	
4.6 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	17
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	19
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung.....	20
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung.....	22
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert.....	25
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	27
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Karten und Objektpläne.....	Nr. 1 - 10
11.2 Objektfotos.....	Nr. 11 - 17

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 84 K 14/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte nebst Carport bebaute Grundstück Finschstraße 14 in 40593 Düsseldorf-Urdenbach.
Vorbemerkungen	Das Bewertungsobjekt befindet sich noch im Zustand des Ausbaus und der Modernisierung. Die erforderlichen Kosten für die noch fertigzustellenden Maßnahmen werden bei der nachfolgenden Verkehrswertermittlung entsprechend in Abzug gebracht.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 28.07.2025.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 23.09.2025, der Tag der Ortsbesichtigung. 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 30.06.2025.

Deckblatt

Amtsgericht: Düsseldorf

Grundbuch von: Urdenbach

Blatt: 9954

Bestandsverzeichnis

laufende Nr.: 1

Gemarkung: Urdenbach

Flur: 10

Flurstück: 125

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

Lage: Finschstraße 14

Grundstücksgröße: **730 m²**

Eigentümer gemäß Abteilung I

In Abteilung I des Blattes ist unter lfd. Nr. 2 Herr Oliver Heiny als Eigentümer eingetragen.

Eintragungen in Abteilung II

Sie enthält unter

- lfd. Nr. 2 ein Veräußerungsverbot gemäß § 111h StPO, § 136 BGB zu Gunsten des -, vertreten durch den in Köln.
- lfd. Nr. 3 den Zwangsversteigerungsvermerk.
- lfd. Nr. 4 den Zwangsverwaltungsvermerk.

Die Eintragung unter lfd. Nr. 2 übt keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert aus.

Der Zwangsversteigerungs- als auch der Zwangsverwaltungsvermerk ist generell 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 Bewertungsobjektes nahm ich am 23.09.2025 mit Herrn als Vertreter des Eigentümers sowie Herrn als Vertreter der Gläubigerin () vor.
Vertragliche Bindungen	Das Bewertungsobjekt befindet sich noch im Zustand des Ausbaus sowie der Modernisierung und ist daher noch unbewohnt. Es bestehen keine vertraglichen Bindungen.
Wohnungsbindung	Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 06.08.2025 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 10 sowie die Fotos Anlage 11 bis 17 herangezogen.

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

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl	Düsseldorf, in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr und des zentralen europäischen Wirtschaftsraums gelegen, bildet als Landeshauptstadt das politische Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist mit rd. 658.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt. Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht; bedeutendes Handels- und Bankenzentrum; Messestadt; Flughafen Düsseldorf International.
-----------------------	--

Städtebauliche Impulse

Zahlreiche in der Durchführung begriffene, bzw. zum Teil zwischenzeitlich abgeschlossene Umstrukturierungsmaßnahmen in der City und in den citynahen Bereichen, wie etwa der Bau des Kö-Bogens I und II, der Wehrhahn-Linie, des Le Quartier Central u.v.a., die den urbanen und dabei zugleich überschaubaren Charakter Düsseldorfs mit großstädtischem Flair weiter unterstreichen, 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 Urdenbach befindet sich in südlicher Vorortlage; er ist wenig besiedelt und im bebauten Bereich durch einen dörflichen Kern geprägt, der durch Ortssatzung geschützt ist. Im Norden, an der Grenze zu Benrath, findet sich ein gesuchtes Einfamilienhaus- und Eigentumswohnungsgebiet, das in Rheinnähe zu den bevorzugten Düsseldorfer Lagen zählt.

Die Finschstraße ist durch eingeschossige Einfamilienhausbebauung in Form von Doppelhäusern auf großzügigen Grundstücken charakterisiert und verläuft parallel zur Koblenzer Straße, welche mit erhöhtem Verkehrsaufkommen geführt wird. Die von der Straße „An der Kämpe“ abzweigende Finschstraße ist als reine innerörtliche Anliegererschließung sowie als Sackgasse mit Wendemöglichkeit geführt.

Infrastruktur

Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt.

Der Stadtteil mit befriedigender Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Fernverkehrsanbindung über die Anschlussstelle Düsseldorf-Garath an die A 59.

Befriedigende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Buslinien mit Anschluss zum S-Bahnhof Benrath.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen innerhalb des Benrather Subzentrums zur Verfügung.

An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich das Naturschutzgebiet der Urdenbacher Kämpen, das Rheinvorland und der Benrather Schlosspark an.

Unmittelbare Nachbarschaft

Insgesamt eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise hinter Vorgärten.

Lagequalität

Gehoben mittlere, rheinnahe Wohnlage.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Planungsrecht

Laut B-Plan Nr. 6168/026 vom 08.02.1986 ist eingeschossige allgemeine Wohnbebauung (WA) in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern (ED) bei einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,5 zulässig; die zulässige Bautiefe beträgt 11,0 m + 4,0 m.

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 mit ca. 6,0 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn; beidseits schmale Gehwege in Betonplatten befestigt; Längsparkplätze am Straßenrand.

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

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

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie

Straßenfront ca. 20,0 m; mittlere Grundstückstiefe ca. 35,0 m; rechteckiger, rückwärtig leicht abgeschrägter Zuschnitt; ebenes Geländeniveau; Hausgarten in Nordost-Lage.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren aufgrund der rückwärtig unmittelbar angrenzenden Koblenzer Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen lediglich leichte Verkehrslärmbelastungen wahrnehmbar.

Bodenverhältnisse

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

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

Naturschutzrechtliche Auflagen

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

Bodenordnung

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

2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung

Außenanlagen

Die gesamte Außenanlage inklusive Hauszugang noch nicht fertiggestellt; der Vorgarten sowie die Außenanlage insgesamt mit Wildwuchs, im Vorgarten ohne Umfriedung, rückwärtig eine Stahlzaunanlage mit Sichtschutz zur rückwärtig angrenzenden Koblenzer Straße.

Seitlich ein Carport in Stahlkonstruktion mit Stegdoppelplatten gedeckt, jedoch noch ohne Bodenbelag.

Rückwärtig vorgelagerte Terrasse mit großformatigem Feinsteinzeugbelag und Wildwuchs sowie einer Stahlpergola, jedoch derzeit noch ohne Bedachung; vom rückwärtigen Terrassenbereich zum leicht tieferliegenden Garten eine Außentreppe mit 4 Blockstufen in Beton, die Stützwand abgemauert.

Die vorgenannten Bauteile (Carport, Terrasse mit Außentreppe und Stahlpergola) werden bei der nachfolgenden Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas und elektrischen Strom; Kabelanschluss für TV-Empfang vorhanden.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 6 bis 17)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten

Eine teilunterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss nebst eingeschossigem, nicht unterkellertem rückwärtigen Anbau.

Bewertungsbaujahr

Die Bauakte sah ich am 18.08.2025 ein. Danach wurden die Aufbauten ursprünglich 1953/54 mit Genehmigung vom 31.01.1953 errichtet; die Schlussabnahme erfolgte am 14.05.1954.

Der rückwärtige Anbau im Erdgeschoss nebst umfangreicher Umbaumaßnahmen wurden am 15.07.2021 genehmigt. Eine Schlussabnahme für die noch fertigzustellenden Maßnahmen liegt jedoch noch nicht vor.

Auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden und nach unterstellter abschließender Fertigstellung umfangreich modernisierten Bau- und Unterhaltungszustands sowie den daraus abgeleiteten, im Umfang einer „umfassenden Modernisierung“ durchgeführten Maßnahmen (nach unterstellter Fertigstellung) messe ich den vorhandenen Aufbauten zum Stichtag eine auf Basis der Sachwertrichtlinie Anlage 4 AGVGA NRW abgeleitete modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 57 Jahren zu (siehe Ziffer 4.5).

Baurechtlicher Zustand

Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes in der bestehenden Ausführung sowie nach Fertigstellung der noch erforderlichen Maßnahmen wird nachfolgend unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Bauakteneinsicht steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Energieausweis

Es liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Bewertungsbaujahr 2002 entsprechende zeitgemäße Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung**Hinweis**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung 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.

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Fassade

Die Fassadenflächen insgesamt in Edelputz auf Wärmedämmverbundsystem, der Sockel abgesetzt.

Dach	Satteldach mit glasierter Pfanneneindeckung, Zinkrinnen und Zinkfallrohre, die Dachgauben ebenfalls in Zinkblech verkleidet, Dachflächenfenster vorhanden, das Dach mit Solarpaneelen versehen.
Fenster	Insgesamt erneuerte Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und Alu-Oliven abschließbar, außen aufgesetzte Rollladenpanzer mit Motorantrieb; die Fenster zur rückwärtigen Terrasse bodentief als Schiebetürelement ebenfalls in Kunststoff, die Schiebetüranlage derzeit noch ohne Rollladenpanzer.
Hauseingang	Mehrere Außenstufen in Beton ohne Oberbelag; erneuerte Hauseingangstüre in einbrennlackiertem Alu mit Glasausschnitt und noch fehlender Klingel bzw. Gegensprecheinrichtung.
Innentüren	Sämtliche Innentüren fehlen noch.
Bodenbeläge	Im Eingangsbereich als auch im Wohnraum höherwertiger Natursteinbelag; die Bäder mit Feinsteinzeugbelag.
Wände	Sämtlich in Feinputz gestrichen.
Innentreppen	Zum Keller in Massivkonstruktion mit in Feinsteinzeug belegten Stufen, zum ausgebauten Dach mit Massivholzblockstufen noch ohne Handlauf oder Geländer.
Spitzboden	Dieser konnte nicht begangen werden, scheint jedoch ebenfalls ausgebaut; erreichbar über eine noch einzubauende Einschubtreppe; hier teilweise sichtbares Holzspengewerk, die Dachschrägen ansonsten in Gipskarton verkleidet und gestrichen; Bodenbelag über einfache Spanplatten. Es kann eine zeitgemäße Wärmedämmung unterstellt werden.
Bäder	Bad im EG halb fertiggestellt mit Feinsteinzeugbelag, halbhohes und im Spritzwasserbereich höher geführte Feinsteinzeugfliesen, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und vorbereiteter bodengleicher Einbaudusche mit Regenduschkopf, darüber verputzt und gestrichen. Hier fehlen sämtliche Objekte bis auf das WC.

	Bad im DG entsprechend ausgebaut, hier jedoch mit Einbauwanne nebst Whirlpool und wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, die übrigen Objekte fehlen auch hier, Wandflächen in Feinsteinzeug, im Spritzwasserbereich ebenso höhergeführt, Decke mit Einbaustrahlern, auch hier noch nicht fertiggestellt.
Heizkörper	Die Beheizung des Objektes erfolgt insgesamt über eine Fußbodenheizung.
Elektro	Die gesamte Elektroinstallation insgesamt erneuert und nach Fertigstellung entsprechend neuwertig; noch fehlende Klingel- und Gegensprecheinrichtung zur Hauseingangstüre; Stromanschluss mit Zählerschrank in Metall auf Putz sowie ein wandhängender Serverschrank im Hausanschlussraum des Kellergeschosses.
Keller	Hier die Wand- und Deckenflächen verputzt und geweißt, der Bodenbelag in Feinsteinzeug gefliest.
Kelleraußentreppe	Im Bauwich eine Kelleraußentreppe in einfachen Betonblockstufen. Diese wird bei der nachfolgenden Sachwertermittlung ebenfalls angemessen berücksichtigt.
Heizung	Die Beheizung erfolgt offensichtlich über eine Wärmepumpe, das Innengerät ist bereits montiert, die Außeneinheit (Luftwärmepumpe) noch nicht vorhanden.
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage. Das Satteldach mit Solarpaneelen versehen.
Hausanschluss	Separater Hausanschlussraum mit Wasseranschluss nebst Zähler und Filter sowie einer Wasserenthärtungsanlage; ein Gasanschluss bisher jedoch ohne Zähler; Stromanschluss.

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.

Pflegezustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zustand des Ausbaus und der Modernisierung. Die Rohbaumaßnahmen, die Außenhülle inklusive Bedachung als auch der Fens-
tereinbau sind vollständig abgeschlossen. Die bisher eingebauten Ausstattungsmerkmale und Materialien höheren Standards und insgesamt zeitgemäß. Die Modernisierungsmaßnahme ist jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen, so dass hier noch folgende Maßnahmen durchzuführen und die erforderlichen Kosten vom Verkehrswert in Abzug zu bringen sind:

- Herrichten der Außenanlage mit Zuwegungen sowie einem Pflasterbelag unterhalb des Carports.
- Grundstückseinfriedung straßenseitig.
- Einbau sämtlicher Innentüren.
- Einrichtung der beiden Bäder mit zum Großteil fehlenden Objekten und Armaturen.
- Fertigstellung der Elektroanlage nebst Datenverkabelung.
- teilweise fehlende Außenrolladenpanzer.
- fehlende Absturzsicherung an der Innentreppe sowie der Kelleraußentreppe.
- fehlender Gasanschluss nebst fehlender Therme bzw. fehlender Außeneinheit der Luftwärmepumpe.

Ich schätze hier den noch fehlenden Innenausbau auf etwa 1/3 oder rund 33 % der Gesamtmaßnahmen, so dass etwa 67 % der Modernisierungsmaßnahmen bereits abgeschlossen sind.

Die noch zu berücksichtigenden Kosten für die oben genannten Maßnahmen zur Fertigstellung werden daher nachfolgend anhand der unter Ziffer 7.2. abgeleiteten Herstellungskosten der Auf- und Einbauten gemäß den Normalherstellungskosten nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 2.01 ermittelt mit rund 523.000 € x 33 % = 172.590 € oder auf rd. **173.000 €** geschätzt und bei der nachfolgenden Sach- und Ertragswertermittlung entsprechend als „Wertminderung für Fertigstellungskosten“ in Abzug gebracht.

Nach unterstellter Fertigstellung wird ein entsprechend guter, höherwertiger Ausstattungs- und Ausführungszustand ohne Schäden- oder Mängel unterstellt.

Belichtungsverhältnisse

Generell gut bis befriedigend.

Grundrissliche Lösung

Eine nach unterstellter Fertigstellung den heutigen, gehobeneren Wohnverhältnissen gerecht werdende, umfassend modernisierte und durch einen rückwärtigen Anbau erweiterte Doppelhaushälfte.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein ursprünglich 1953/54 errichtetes und aktuell im Zustand des Ausbaus und der Modernisierung befindliches und erweitertes, teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte, ca. 153 m² Wohnfläche umfassend, das Ganze nach unterstellter Fertigstellung in zeitgemäß sanierter und modernisierter Ausführungs- und Ausstattungsqualität des Baujahres 2002 auf einem großzügig geschnittenen, rückwärtig an die stärker befahrene Koblenzer Straße angrenzenden Grundstück in gehoben mittlerer, rhein-naher Wohnlage des gesuchten, südlichen Düsseldorfer Vororts Urdenbach bei insgesamt befriedigender Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

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

4.1 GRZ (Grundflächenzahl)

Anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- | | | | | |
|---|-----------|--------------------|---|-------------------|
| - Summe der anrechenbaren Baufläche
überschlägig ermittelt mit 122,04 m ² | oder rund | 122 m ² | = | <u>0,2</u> |
| - Grundstücksgröße, reales Baugrundstück | | 730 m ² | | |

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

Anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- | | | | | |
|---|-----------|--------------------|---|-------------------|
| - Summe der anrechenbaren Geschossfläche
(DG = 75 %)
überschlägig ermittelt mit 182,60 m ² | oder rund | 183 m ² | = | <u>0,3</u> |
| - Grundstücksgröße, reales Baugrundstück | | 730 m ² | | |

4.3 Wohnfläche

Den Berechnungen des Architekturbüros, zum Bauantrag vom 27.04.2020 nach überschlägiger Prüfung und Abgleich mit den Planunterlagen entnommen. Danach ergeben sich ohne Terrasse:

- | | | | | |
|------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------|---------------------------------|
| - Erdgeschoss: | | | | |
| Wohnen/Essen | 42,46 m ² | | | |
| Kind | 30,78 m ² | | | |
| Küche | 15,62 m ² | | | |
| Flur | 3,57 m ² | | | |
| Bad | 8,23 m ² | | | |
| Windfang | <u>4,46 m²</u> | 105,12 m ² | | |
| - Dachgeschoss: | | | | |
| Eltern | 20,25 m ² | | | |
| Kind | 14,66 m ² | | | |
| Bad | 5,08 m ² | | | |
| Diele | 3,57 m ² | | | |
| Flur | 1,75 m ² | | | |
| Abstellraum | <u>2,25 m²</u> | <u>47,56 m²</u> | | |
| - Wohnfläche insgesamt | | 152,68 m ² | oder rund | <u>153 m²</u> |

4.4 Brutto-Grundfläche

Es liegt keine Berechnung vor. Ich ermittle die Brutto-Grundfläche daher anhand der vorhandenen und genehmigten Planunterlagen überschlägig wie folgt:

Kellergeschoss	80,74 m²		
Erdgeschoss	122,04 m²		
Dachgeschoss	<u>80,74 m²</u>	283,52 m² oder rund	<u>284 m²</u>

4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

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

Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich mit Schlussabnahme vom 14.05.1954 fertiggestellt; als ursprüngliches Bewertungsbaujahr wird daher nachfolgend 1954 zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag, dem 23.09.2025, von 71 Jahren oder rund 70 Jahren. Nachfolgend werden die umfangreich durchgeführten Modernisierungen nach unterstellter Fertigstellung im Rahmen der AGVGA NRW Punktetabelle sachverständig gewürdigt:

a	Modernisierungselemente	Punkte max.	Ansatz hier
	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
	Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0
	Modernisierung von Bädern	2	2,0
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0
	Gesamtpunkte	20 Pkt.	<u>19,0</u>

Aus dieser Würdigung wird der Modernisierungsgrad anhand der Punktetabelle ermittelt:

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

Bei dem Bewertungsobjekt liegt mit der Vergabe von 19,0 Punkten ein „umfassender 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 Jahre	15	23	34	45	57 Jahre
75	13	22	33	44	56
80	12	21	32	44	56

Bei einem Gebäudealter von rd. 70 Jahren und einem „umfassenden Modernisierungsgrad“ ergibt sich demnach mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von 57 Jahren bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein modifiziertes Alter von rund 23 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Bewertungsbaujahr von 2025 - 23 oder 2002**.

4.6 lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	2002
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	23 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	57 Jahre
Alterswertminderung	28,8 %

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 überwiegend nach substanzorientierten Gesichtspunkten sowie unter dem Aspekt der Eigennutzung. Somit ist der aus der Liegenschaft zu erzielende Ertrag nur ein untergeordnetes Beurteilungskriterium. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Sachwertverfahren** abgeleitet.

Zur Unterstützung und Plausibilisierung des Verkehrswertes wird nachfolgend auch das Ertragswertverfahren durchgeführt.

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 zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB).

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

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2025 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt im Bereich des Bewertungsgrundstücks entsprechend Anlage 2 für eingeschossige Einfamilienhausbebauung bei 40 m Grundstückstiefe erschließungsbeitragsfrei **1.050 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Spezielle Lage des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück weist angesichts der unmittelbar an die stärker befahrene Koblenzer Straße angrenzende Lage sowie dem nach Nord-Osten ausgerichteten Garten eine leicht schwächere Lage auf als das durchschnittliche Richtwertgrundstück dieser Zone. Aus diesem Grund erachte ich einen Abschlag als angemessen in Höhe 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 $1.050 \text{ €/m}^2 \times 0,90$ oder rund

950 €/m²

6.4 Ermittlung des Bodenwertes

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für das Bewertungsgrundstück und erhalte bei 730 m² je 950 €/m² als Bodenwert insgesamt rund **693.500 €**

Das entspricht bei rund 153 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 4.530 €/m² - ein recht hoher Wert, der hier die Lagequalität des Grundstücks zum Ausdruck bringt.

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**Basiswerte**

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	284 m²
- Normalherstellungskosten: EFH, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 2.01 (615 – 685 – 785 – 945 – 1.180 €/m²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag bereits vorhandenen und nach abgeschlossener Fertigstellung unterstellten Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4	945 €/m²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q3 / 2025	188,4 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.780 €/m²
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.6	28,8 %

Berechnung des Sachwertes

284 m² Brutto-Grundfläche Wohnhaus je 1.780 €/m²	505.500 €
1 Carport pauschal	7.000 €
Zulage Pergola + Kelleraußentreppe pauschal	6.000 €
4,5 lfd. m Gauben je 1.000 €/lfd. m	<u>4.500 €</u>
Herstellungswert der Auf- und Einbauten somit	523.000 €
Abzgl. 28,8 % Alterswertminderung	- <u>150.600 €</u>
Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit	372.400 €
Zeitwert der Außenanlagen inkl. Grundleitungen und Terrasse pauschal	25.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>693.500 €</u>
Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	1.090.900 €

Übertrag: Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag 1.090.900 €

Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Der Gutachterausschuss hat Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften) abgeleitet. Der Faktor beträgt für Baujahre ab 1995 bei einer Grundstücksgröße zwischen 651 m² und 750 m² hier 0,80. In Anbetracht der zwar nachgefragten, rheinnahen Lage und der unterstellt grundlegend modernisierten Ausstattung einerseits, aber auch der Unwägbarkeiten hinsichtlich des noch nicht fertiggestellten Ausbauzustandes andererseits erachte ich hier eine Reduzierung um 10 Basispunkte auf dann 0,70 als angemessen. Damit erhalte ich 1.090.900 € x 0,70 oder als

marktangepassten Sachwert rund **763.600 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
gemäß § 8 (3) ImmoWertV

Wertminderung für Fertigstellungskosten, siehe Ziffer 3.3 - 173.000 €

Sachwert am Wertermittlungstichtag somit **590.600 €**

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. Abzugleich sind diese insbesondere mit Mietrichtwert-Tabellen oder anderen Marktübersichten. Der Reinertrag ergibt sich dann aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Sie umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie evtl. Betriebskosten. In dieser Wertermittlung werden die veröffentlichten Ansätze der ImmoWertV Anlage 3 zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

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

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

8.2 Ermittlung des Ertragswertes

Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3

153 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 2000 und 2010 liegt, eine Bandbreite von 8,51 €/m² bis 12,55 €/m².

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit einen Wert im mittleren Bereich der Bandbreite oder rd. 10,50 €/m², zzgl. rd. 15 % für das Einfamilienhaus mit Gartennutzung als solches auf dann rund

12,00 €/m²

Für den Carport schätze ich den Mietwert auf monatlich

75 €

- Nachrichtlicher Hinweis: die Liegenschaft befindet sich noch im Ausbauzustand und ist unbewohnt; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2025 des Düsseldorfer Gutachterausschusses für Doppelhaushälften mit einem Bewertungsbaujahr von 1975 bis 2004 mit 2,1 %; in Anbetracht der zwar nachgefragten, rheinnahen Lage und der unterstellt grundlegend modernisierten Ausstattung einerseits, aber auch der Unwägbarkeiten hinsichtlich des noch nicht fertiggestellten Ausbauzustandes andererseits erachte ich hier eine Erhöhung um 40 Basispunkte als angemessen auf dann
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5

2,5 %

57 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

153 m² Wohnfläche je 12,00 €/m² x 12

22.030 €

1 Carport je 75 € x 12

900 €

Rohrertrag

22.930 €

Abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)

- Instandhaltungskosten

153 m² Wohnfläche je 14,00 €/m²

2.140 €

- Verwaltungskosten = pauschal 55,00 € x 12

660 €

- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages

460 €

- 1 Carportstellplatz pauschal

- 50 €- 3.310 €

Reinertrag somit jährlich

19.620 €

Übertrag: Reinertrag somit jährlich	19.620 €
Abzgl. 2,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	- <u>17.340 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	2.280 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 57 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 30,21 zu multiplizieren.	
Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	68.900 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>693.500 €</u>
vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	762.400 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Wertminderung für Fertigstellungskosten, siehe Ziffer 3.3	- <u>173.000 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungstichtag somit	<u>589.400 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt wurde der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Einfamilienhäuser dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Eigennutzung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert im derzeitigen Zustand von 590.600 € abgeleitet. Der unter Ziffer 8.2 unterstützend mit 589.400 € ermittelte Ertragswert ist hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Fertigstellung der Bebauung am Wertermittlungstichtag, den 23.09.2025, auf rund

590.000 €

(fünfhundertneunzigtausend Euro)

Das entspricht bei insgesamt rund 153 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 3.860 €/m² - ein Wert, der ganz wesentlich durch den hohen Bodenwertanteil geprägt wird und den ich im Übrigen unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften, hier insbesondere mit Blick auf die noch ausstehenden Fertigstellung der Bebauung, als marktgerecht erachte.

Hinweis: Nach unterstellter Fertigstellung entspricht dies bei insgesamt rund 153 m² Wohnfläche mit einem Wert von 763.000 € einem durchschnittlichen Wert von rund 4.990 €/m².

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Mitzubewertendes Zubehör war nicht vorhanden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 23.09.2025.

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 30. Dezember 2025

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

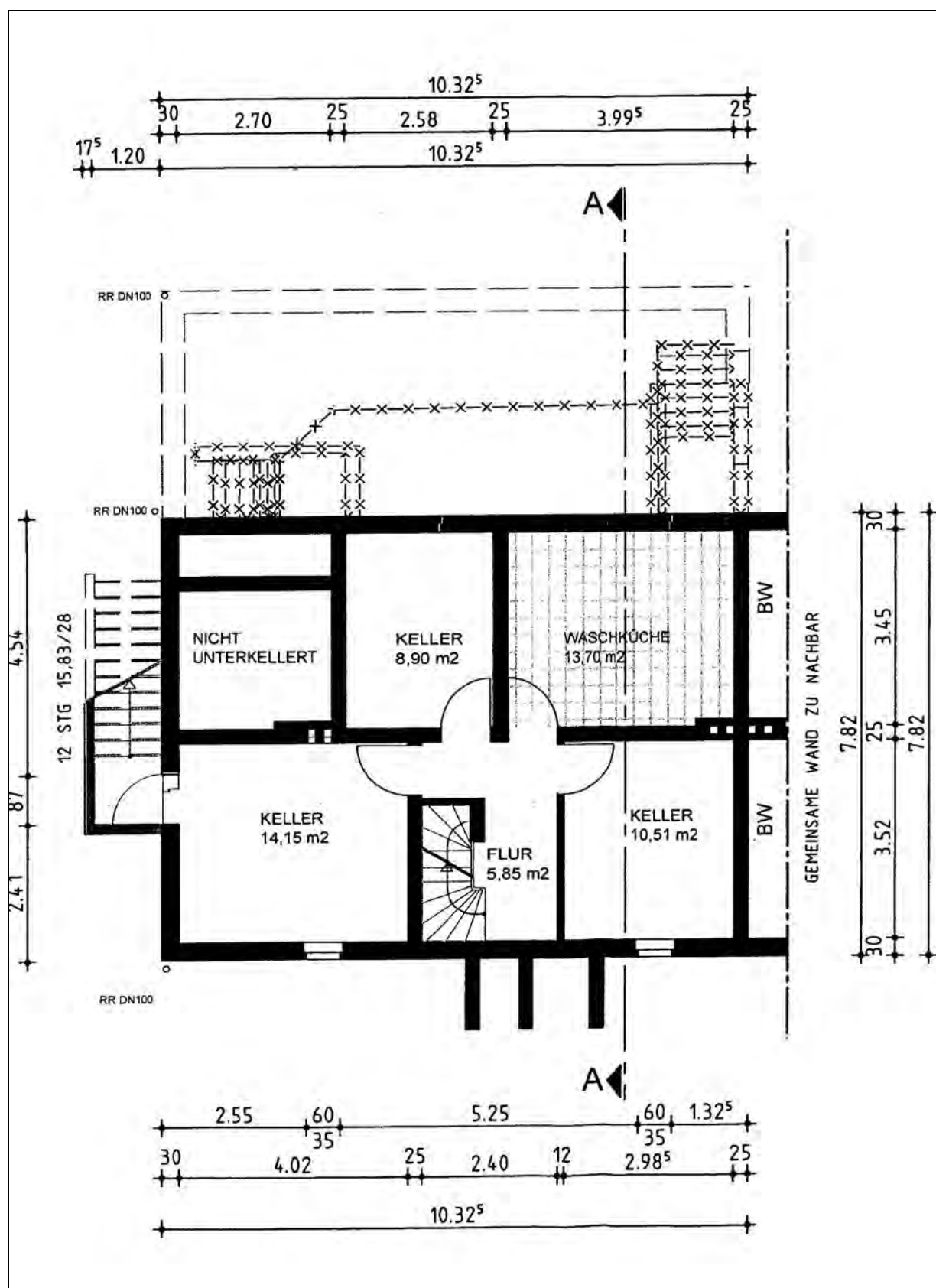
10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

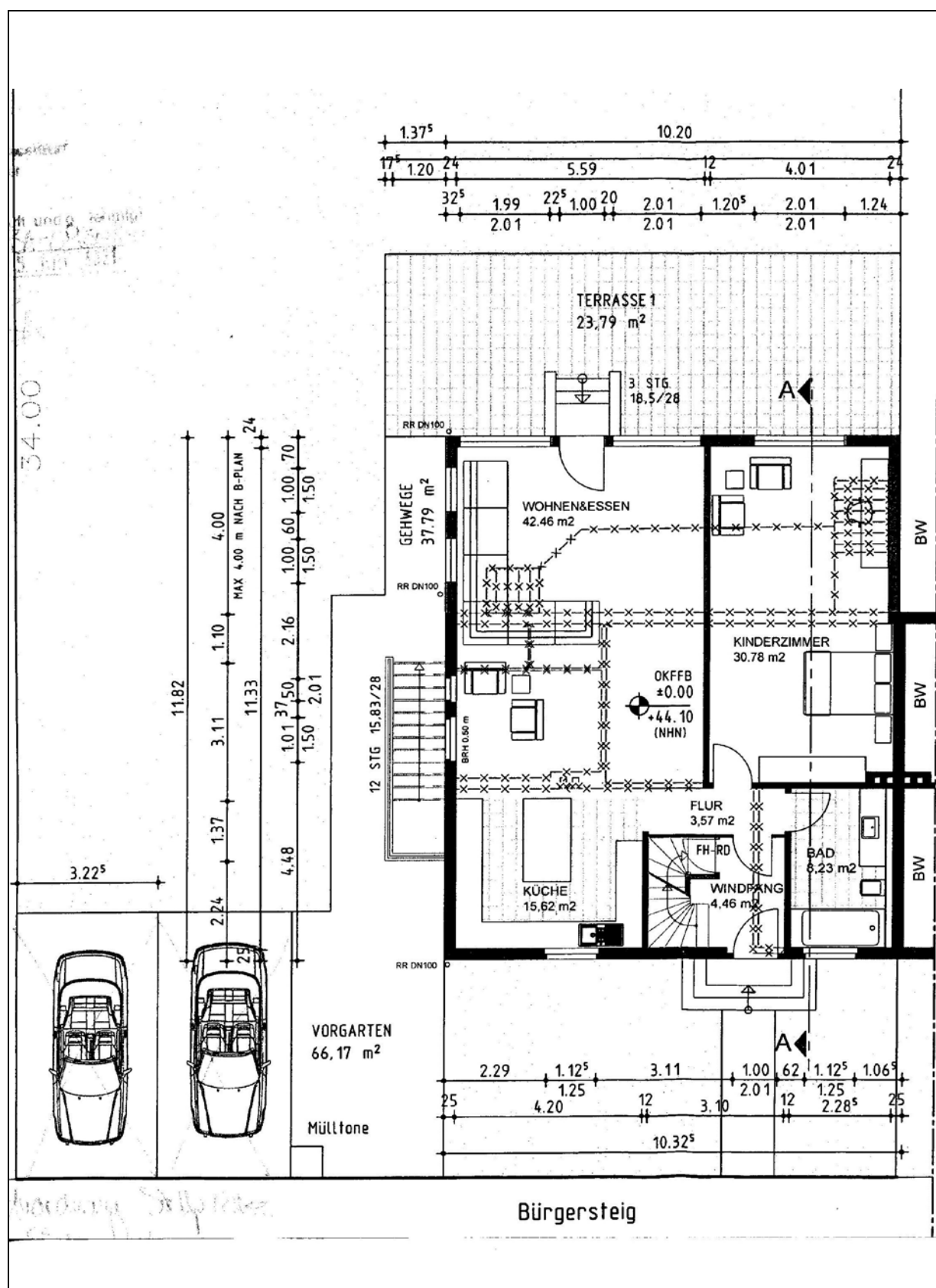
- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung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

10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

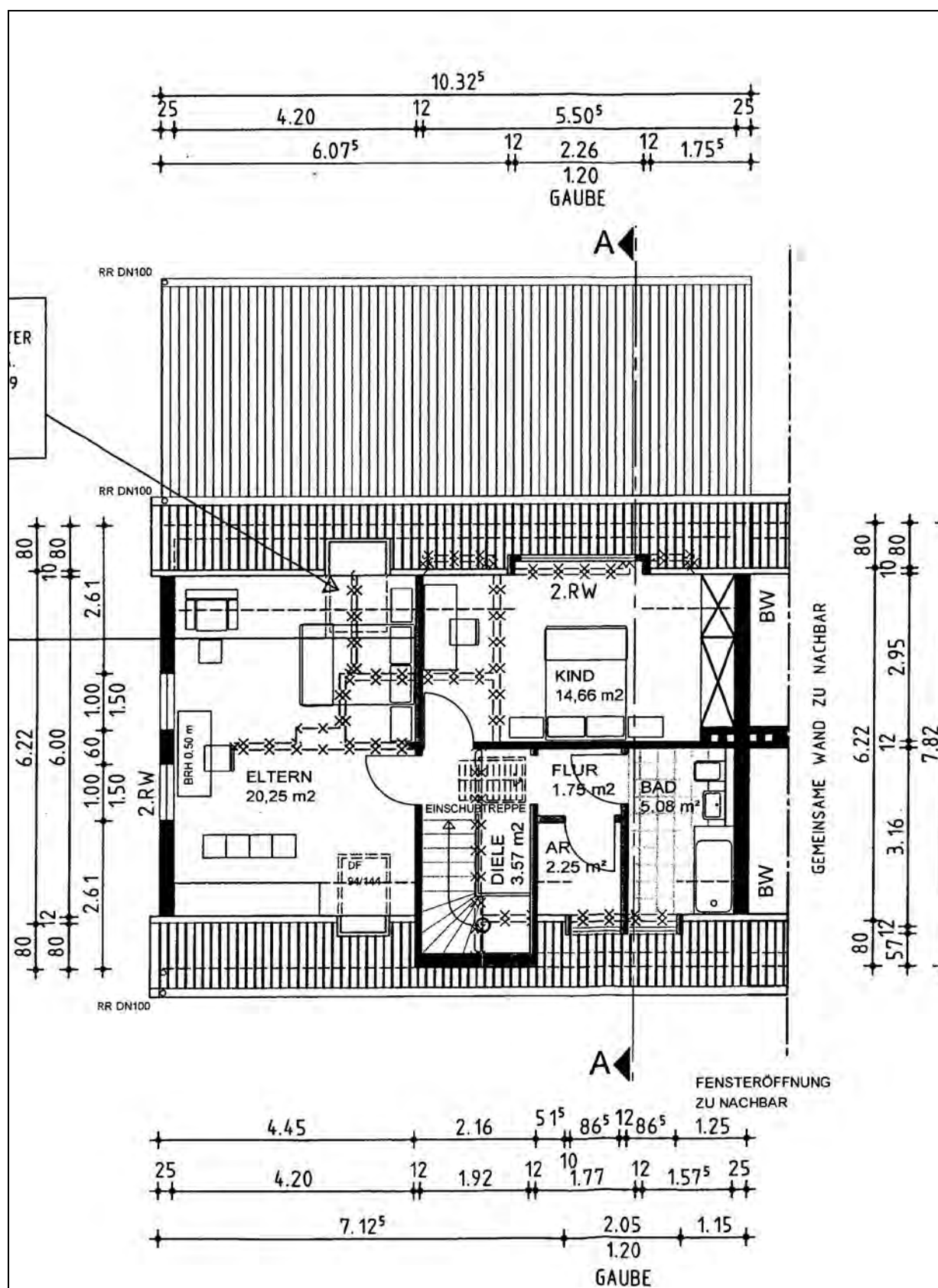
- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990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



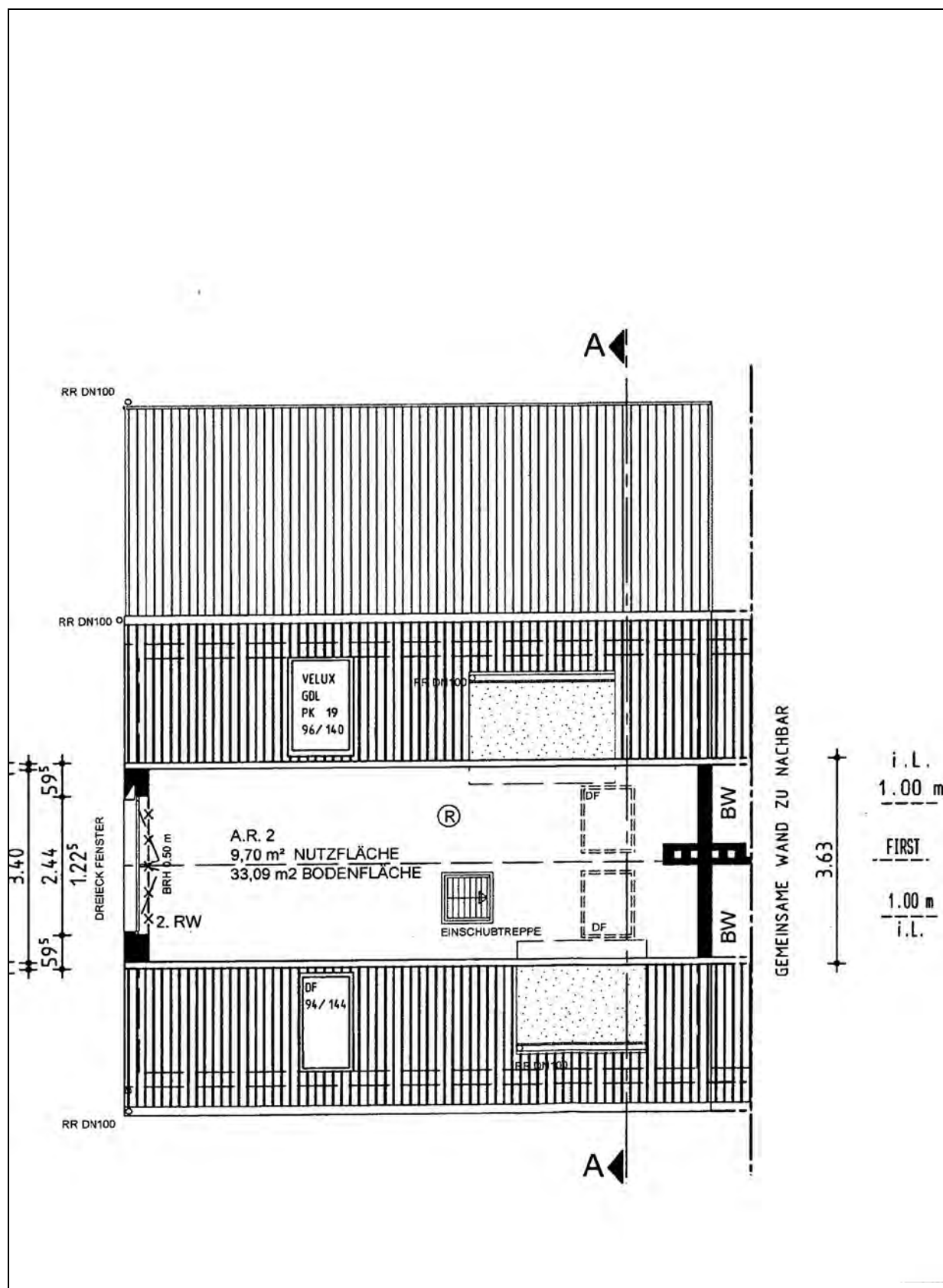
KELLERGECHOSS



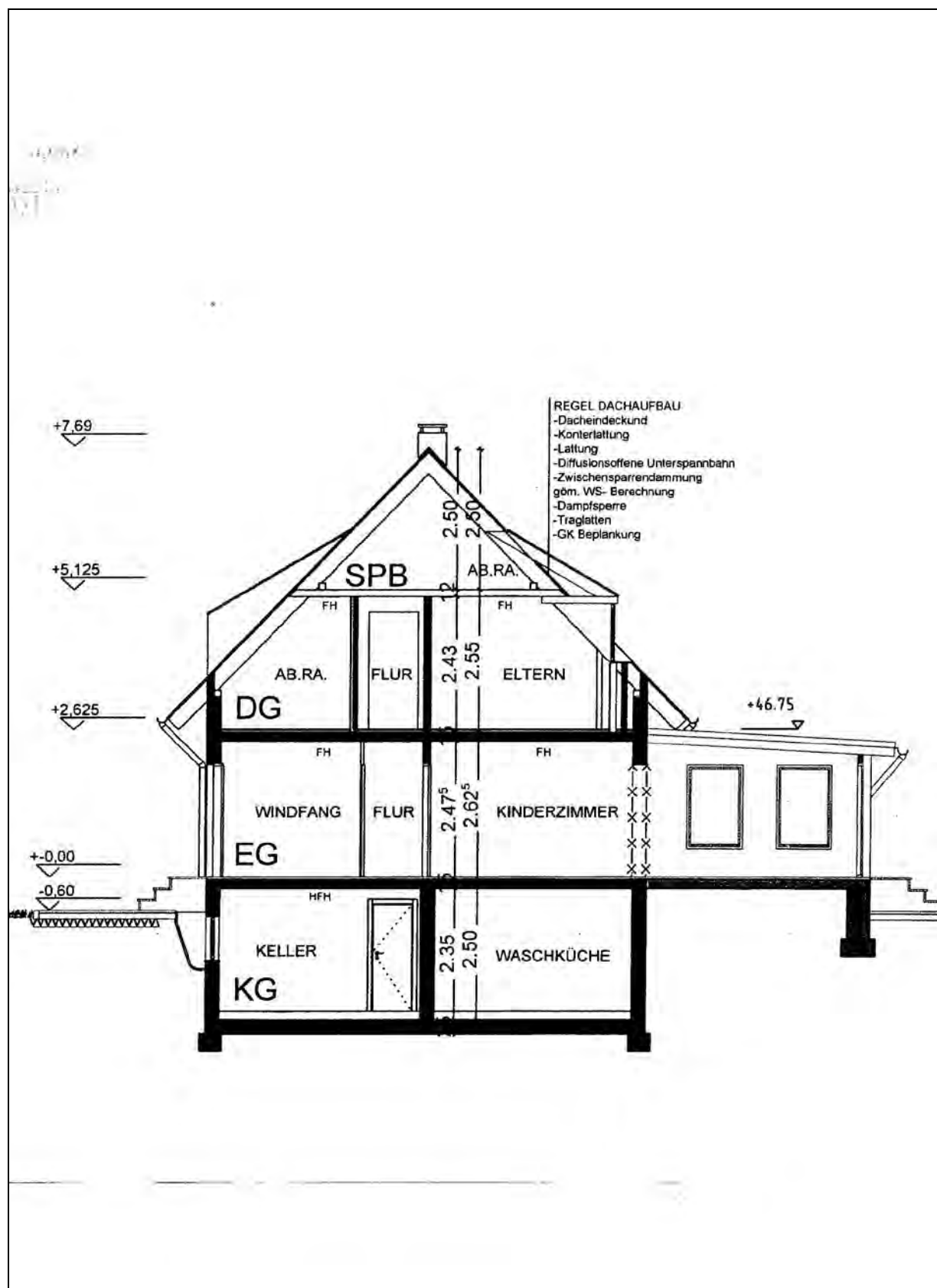
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN



SCHNITT



Finschstraße Nord-West



Finschstraße Süd-Ost



Straßenfont



Ansicht Straße



Ansicht Straße



Ansicht Garten



Garten



Carport



Terrasse