

Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

Bewertungsobjekt 12.467/ 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Wattenscheider Str. 2/ Rather Kreuzweg 59 in Düsseldorf, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im Erdgeschoss nebst Kellerräumen im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 101 bezeichnet



PLZ, Ort 40472 Düsseldorf
Straße Wattenscheider Str. 2/ Rather Kreuzweg 59
Auftraggeber -84- Amtsgericht Düsseldorf
Zwangsversteigerungsgericht
Werdener Str. 1
40227 Düsseldorf
Aktenzeichen des Gerichts 84 K 10/25
Wertermittlungstichtag 14. April 2026
Verkehrswert 860.000 EUR

INTERNETVERSION

Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (40 Seiten) können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Düsseldorf einsehen.

Az. 25-000082

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2 Allgemeines	4
2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 14.04.2026	7
2.2 Kartenausschnitte	8
3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale	9
3.1 Marktbeschreibung	9
3.2 Lagebeschreibung	10
3.2.1 Makrolage	10
3.2.2 Mikrolage	10
3.3 Beschreibung des Grundstücks	13
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.4.1 Besonderheiten Teileigentum	15
3.5 Bauliche Anlagen	16
3.5.1 Beschreibung des Gebäudes Wattenscheider Str. 2 / Rather Kreuzweg 59	16
3.5.2 Beschreibung des Teileigentums Nr. 101	17
3.5.3 Außenanlagen	18
3.5.4 Zubehör	18
3.5.5 Unterhaltungsrückstände	18
3.5.6 Allgemeinbeurteilung	18
3.5.7 Grundrisse und Flächen	19
3.5.8 Innenansichten am 14.04.2026	20
3.6 Sonstiges	20
4 Wertermittlung	21
4.1 Zur Verfahrenswahl	21
4.2 Vergleichswertverfahren	22
4.2.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts für das Teileigentum	22
4.2.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	24
4.3 Ertragswertverfahren	24
4.3.1 Bodenwertermittlung	25
4.3.2 Rohertrag	26
4.3.3 Bewirtschaftungskosten	28
4.3.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	29
4.3.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	30
4.3.7 Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren	30
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
4.5 Gegenüberstellung der Ergebnisse	31
5 Verkehrswert	31
6 Anlagen	32
6.1 Wohnungs-Grundbuchauszug Blatt xxxxx (auszugsweise)	32
6.2 Nutzungsfläche	32
6.3 Bruttogrundfläche	32

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	14.04.2026
Qualitätstichtag	14.04.2026
Ortstermin	14.04.2026
Grundstücksgröße	1.818 m²
Baujahr	1966
Nutzung	Gewerbe/ Stellplätze
Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz	1984
Gemeinschaft der Eigentümer	100 WE
(Anzahl Wohnungs- und Teileigentume)	1 TE
Lage der Gewerbeeinheit	Anbau
Miteigentumsanteil	12.467 100.000
Nutzungsfläche gesamt rd.	553 m²
davon im Erdgeschoss	390 m²
davon im Kellergeschoss	163 m²
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	(ohne Technikfläche) 10
Bodenwertanteil	235.716 EUR
Netto-Kaltniete	58.272 EUR p.a.
Bewirtschaftungskosten	10.586 EUR p.a.
Liegenschaftszinssatz	4,50 %
Restnutzungsdauer	32 Jahre
Ertragswert der baulichen Anlagen	622.516 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	858.232 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
Ertragswert rd.	860.000 EUR
Verkehrswert rd.	860.000 EUR

2 Allgemeines

Zweck des Gutachtens In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ist nach § 74 a Absatz 5 ZVG der Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungsobjekt Bei dem als „Wattenscheider Str. 2/ Rather Kreuzweg 59“ bezeichneten Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 1.818 m² großes Grundstück, welches bebaut ist mit einem achtgeschossigen Apartmenthaus und einem angeschlossenen eingeschossigen Ladenlokal und einer Tiefgarage. Zu bewerten ist der 12.467/ 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Wattenscheider Str. 2/ Rather Kreuzweg 59 in Düsseldorf, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im Erdgeschoss nebst Kellerräumen im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 101 bezeichnet.

Die Gewerbeeinheit verfügt über rd. 390 m² Nutzungsfläche im Erdgeschoss zzgl. rd. 163 m² Nutzungsfläche im Kellergeschoss (ohne Technikfläche).

Außerdem gehören 10 Tiefgaragenstellplätze zum Bewertungsobjekt.

Derzeitige Nutzung Laut Auskunft von Herrn Lashkari im Ortstermin wird die Gewerbeeinheit als Büro- und Ausstellungsfläche für ein Bauunternehmen genutzt.

Genehmigung Laut Bauakte liegt eine Genehmigung zum Lebensmittelverkauf vor.

Zukünftige Nutzung Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die genehmigte Nutzung zugrunde gelegt.

Wohnungsgrundbuch Auszug vom: 06.05.2025
Amtsgericht: Düsseldorf
Grundbuch von: Rath

Das Grundbuchblatt trägt den Titel Wohnungsgrundbuch, obwohl die Räume sind nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind. Es handelt sich um gewerbliche Flächen bzw. Stellplätze. Daher wird im Rahmen dieses Gutachten der Begriff Teileigentum verwendet.

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil: 12.467/ 100.000
Gemarkung: Rath
Flur: 27
Flurstück: 247
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Wattenscheider Str. 2/ Rather Kreuzweg 59
Größe: 1.818 m²

Der 12.467/ 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Wattenscheider Str. 2/ Rather Kreuzweg 59 in Düsseldorf ist verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im Erdgeschoss nebst Kellerräumen im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 101 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen in Blatt 10876 bis mit Blatt 10976, gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind hinsichtlich der Tiefgaragenstellplätze Sondernutzungsregelungen getroffen.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 07.12.1984 Bezug genommen.

Wohnungseigentümer Mohsen Lashkari, geb. am 20.12.1980

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 14.04.2026 statt. Anwesend waren:

- [REDACTED]

Die Gewerbeeinheit und der zugehörige Keller konnten in vollem Umfang besichtigt werden. Das Gemeinschaftseigentum konnte in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Stichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht; hier auftragsgemäß der Tag der Ortsbesichtigung. Aus diesem Grunde werden die Wertverhältnisse zugrunde gelegt, welche das Bewertungsobjekt zum Stichtag besaß. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden berücksichtigt, indem die entsprechenden Wert- und Preisverhältnisse jeweils herangezogen werden. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 27.05.2026 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Urheberrechtsschutz Die Sachverständige behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inkl. aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für jede anderweitige Verwendung wird von der Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:

- Wohnungsgrundbuch Blatt Nr. 10976 vom 06.05.2025

Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:

- Eintragungsbewilligung Nr. 3801 für 1984 (Teilungserklärung), Notar Dr. [REDACTED] Düsseldorf, vom 07.12.1984 -auszugsweise-
- Auszug dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) Stadt Düsseldorf vom 17.02.2026
- Auskunft zum Umlegungsverfahren, Stadt Düsseldorf vom 09.03.2026
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Internetrecherche am 24.04.2026
- Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 24.04.2026
- Baulastenauskunft, Stadt Düsseldorf vom 17.03.2026
- Altlastenauskunft, Stadt Düsseldorf vom 13.03.2026
- Anliegerbescheinigung, Stadt Düsseldorf vom 29.04.2026
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.04.2026
- Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 24.04.2026
- Auszüge Übersichtskarte und Stadtplan, OpenStreetMap

- Unterlagen von der Hausverwaltung:
 - Nachtrag zur Teilungsvereinbarung vom 07.12.1984, UR Nr. 3801/84, Notar Dr. [REDACTED] vom 15.06.1991
 - Energieausweis vom 28.06.2018
 - Wirtschaftsplan 2026
 - Jahresabrechnung einschl. Rücklagenentwicklung 2025
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.06.2025
- aus der Bauakte der Stadt Düsseldorf:
 - Bauschein Nr. 4018/65 vom 29.01.1965 zum Neubau eines Appartementshaus mit angeschlossenen erdgeschossigen Ladenlokal
 - Befreiungsbeschluss Nr. 275/64 vom 11.09.1964
 - Nachtrag zur Wohn- und Nutzungsflächenberechnung nach DIN 283/2 vom 29.07.1964
 - Berechnung GRZ und GFZ vom 21.11.1963
 - Grundriss Kellergeschoss, bauaufsichtlich geprüft am 28.01.1965
 - Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters zur Rohbauabnahme vom 22.04.1966
 - Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters zur Schlussabnahme vom 10.11.1966
 - Bauschein Nr. 4036/65 vom 19.02.1965 für die Entwässerungsanlage mit Kanalanschluss des Grundstücks Wattenscheider Str. 2
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne vom 29.04.1983
 - Bauschein Nr. 4-5151/62 vom 18.02.1983 (Umbau-Fassadenänderung)
 - Baugenehmigung 22-BA-002292 vom 24.06.1997 zur Fassadenverkleidung mit Wärmedämmputz
 - Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung vom 14.01.1998
 - Baugenehmigung vom 21.11.2014 zur Nutzungsänderung der Gewerbefläche von Lebensmittelverkauf in Reprographiebetrieb
 - Vorbescheid vom 18.05.2018 zur Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen
 - Nutzflächenberechnung vom 07.04.2020 zur Nutzungsänderung von Repographiebetrieb in Einzelhandelsverkauf
 - Grundrisse, Ansichten und Schnitt vom 07.04.2020, bauaufsichtlich geprüft und genehmigt am 15.05.2020
 - Baugenehmigung vom 15.05.2020 zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Repographiebetrieb in Einzelhandelsverkauf
 - Baugenehmigung vom 15.06.2022 zum Anbau einer Außentreppe als 2. Rettungsweg

- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
 - Sprengnetter Immobilienbewertung - Arbeitsmaterialien, Sprengnetter GmbH, Februar 2026
 - Gewerblicher Mietspiegel 2024 der IHK Düsseldorf
 - IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2025/2026
 - Grundstücksmarktbericht Stadt Düsseldorf 2026

Wesentliche rechtliche Grundlagen Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 14.04.2026



Wattenscheider Str. 2/
Rather Kreuzweg 59



Ansicht Rather Kreuzweg 59



Ansichten Wattenscheider Straße 2



Einfahrt Tiefgarage Wattenscheider
Str. 2

2.2 Kartenausschnitte

**Ausschnitt aus der
Regionalkarte und
dem Stadtplan** **s. Original des Gutachtens**

Flurkarte (Darstellung ist nicht maßstabgerecht)

s. Original des Gutachtens

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Marktbeschreibung

Der Immobilienmarkt ist wieder mehr in Bewegung. Die immer noch anhaltende Inflation, die derzeitigen Kapitalmarktzinsen und die weiterhin hohen Baukosten wirken sich dennoch auf den Immobilienmarkt aus, allerdings blieben die Kaufpreise zuletzt stabil und die Zinsen konstant.

Im IVD-Gewerbe-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in ca. 420 Städten der Bundesrepublik erfasst. Kaufpreise für Gewerbegrundstücke blieben seit 2022 weitestgehend konstant. Im Jahr 2025 konnte ein leichter Preisanstieg von 0,7 % in guten Lagen verzeichnet werden. In einfachen und mittleren Lagen reduzierte sich der Kaufpreis um 1,8 % bzw. 0,1 %. Bundesweit wird analysiert: Je besser die Lage und Infrastruktur, desto robuster die Preisentwicklung.

Für Büroflächen ist insbesondere der Nutzungswert relevant. Premiumstandorte legen immer weiter zu, bei älteren oder einfacheren Büroflächen ist kaum Entwicklung zu beobachten. Für diese Flächen werden in Düsseldorf sinkende Mieten angegeben. Wichtig sind flexible Grundrisse, hochwertige Ausstattung, Aufenthaltsqualität und zentrale Lage. Der Anteil an Homeoffice hat sich auf einem planbaren Niveau eingependelt.

Bei Investoren und Endnutzern hat sich gemäß IVD der Fokus von Lage hin zu einem stärkeren Augenmerk auf energetische Effizienz sowie Lage verschoben. Unsanierte Objekte, Immobilien mit hohen Instandhaltungsstau oder schlechter Energiebilanz lassen sich schwer vermarkten. Manche Banken finanzieren Immobilien mit schlechter Energiebilanz zudem nur mit Zinsaufschlägen. Bleiben Investitionen in Energieeffizienz und Ausstattung aus, kann Leerstand die Folge sein. Für nicht mehr nachgefragte Büroflächen besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Umwandlung in Wohnraum. Für den Büromarkt wird eine Neuausrichtung prognostiziert.

Für Düsseldorf (ohne Peripherie) werden von BNP für das 1. Quartal 2026 insgesamt 832.000 m² unvermietete Bürofläche angegeben. Die Leerstandsquote liegt bei rd. 12 %.

Der Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf hat im Auswertungsjahr 2025 insgesamt 5.022 Kauffälle registriert. Das sind 973 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Kauffälle von Büros und Praxen u.ä. im Teileigentum des Jahres 2025 lag bei 57, ähnlich wie im Vorjahr mit 61 Kauffällen. Der Umsatz für diesen Teilmarkt lag bei 20,59 Mio EUR.

Die typische Kaufpreisspanne für Büros, Praxen u.ä. im Teileigentum lag im Auswertejahr 2025 in einer Spanne zwischen 1.400 EUR/ m² bis 5.800 EUR/ m² bei einer durchschnittlichen Nutzungsfläche von 117 m².

Quellen: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2025/2026; Grundstücksmarktbericht der Stadt Düsseldorf 2026, BNP Büromarktbericht Q126

3.2 Lagebeschreibung

3.2.1 Makrolage

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk. Die Großstadt beherbergt rd. 659.000 Einwohner (Stand: 31.12.2025), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der gleichnamigen Planungsregion die Funktion eines Oberzentrums. Düsseldorf ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein innerhalb des Stadtgebiets von Düsseldorf.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2025 für Düsseldorf insgesamt ca. 272.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 460.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 187.729 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 22.609 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Düsseldorf wird dabei neben dem Branchencenter der Handelsindustrie auch maßgeblich von der Finanz- und Kultur- und Kreativwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Düsseldorf bis zum Jahr 2050 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2024 prognostiziert.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Düsseldorf derzeit 8,1 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,9 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: März 2026).

Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 114,0 Punkten für Düsseldorf, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Düsseldorf als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Düsseldorf den 21. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

Quellen: Konjunktur und Statistik der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf, Grundstücksmarktbericht Düsseldorf, Internet-Portal Stadt Düsseldorf, Arbeitsagentur

3.2.2 Mikrolage

Stadtteillage	Das Bewertungsobjekt befindet sich Stadtbezirk 6 im Stadtteil Rath, ca. 4,8 km nordöstlich des Stadtzentrums von Düsseldorf an einer Durchgangsstraße (Verbindung zwischen Rath-Mitte und Flughafen). Der Stadtteil Rath hat rd. 23.200 Einwohner (Stand 31.12.2025) und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen. Im Norden grenzt Rath an die Stadt Ratingen.
Nähere Umgebung	Die Umgebungsbebauung zeichnet sich innenstadttypisch überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise aus.
Verkehrsanbindung	Düsseldorf liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B7) und Autobahnen (z.B. A52, A44, A3) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A52 liegt rd. 2,2 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Düsseldorf-Rath. Das Autobahndreieck Düsseldorf-Nord ist innerhalb

weniger Fahrminuten erreichbar. Sowohl die Bushaltestelle Mannesmannröhrenwerke als auch die S-/ Stadt- und Straßenbahnstation Düsseldorf-Rath Mitte (Linien: S6 und U71) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt sowohl zum IC(E)-Bahnhof Düsseldorf Flughafen als auch zum Verkehrsflughafen Düsseldorf jeweils ca. 3,6 km.

Parkplätze

Parkmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Die Parkplatzsituation ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße leicht angespannt.

Infrastruktur

In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. Lidl, Netto) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden.

Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule und Gymnasium sind im Ortsteil. Darüber hinaus befinden sich weiterführende Schulen, Fachhochschulen und Universität im Stadtgebiet von Düsseldorf.

Im Ortsteil befindet sich der ISS-Dome, das neue Eisstadion der DEG. Die Bezirkssportanlage befindet sich um das Rather Waldstadion im nahegelegenen Aaper Wald. Dort befindet sich auch ein Fußballplatz.

Hochwasser- gefährdung

Fortschreitender Klimawandel, zunehmende Durchschnittstemperatur unserer Atmosphäre, steigende Meeresspiegel und die Extremwetterlagen nehmen zu und folgen in zeitlich immer kürzeren Abständen.

Hochwasser ist eines der am häufigsten auftretenden natürlichen Elementarschadenereignisse. Hauptursachen für die Verschärfung der Hochwasserabläufe sind die zunehmende Verstädterung, die Besiedlung hochwassergefährdeter Regionen sowie Eingriffe in Gewässer und den Wasserhaushalt. ZÜRS (Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen) ist ein Verfahren des GDV (Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft) und ermöglicht eine Klassifizierung der Hochwasserwahrscheinlichkeit über vier Gefährdungsklassen (GK), abhängig von der Hochwasserwahrscheinlichkeit.

Demnach besteht für das Bewertungsgrundstück die Gefährdungsklasse 1 und somit eine sehr geringe Gefährdung. Es ist statistisch seltener als einmal in 200 Jahren mit Hochwasser zu rechnen. (Skala von „Gefährdungsklasse 1“ bis „Gefährdungsklasse 4“)

Starkregen- gefährdung

Von Starkregen spricht man, wenn große Niederschlagsmengen in einem bestimmten Zeitabschnitt niedergehen.

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Starkregen-Gefährdungsklasse „gering“ (Skala von „sehr stark“ bis „sehr gering“).

Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerung) wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet sowie eine Altlastenauskunft eingeholt (siehe Pkt. 3.4). Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Grundwasser	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Immissionen	Das Grundstück liegt an der Straße „Wattenscheider Str. 2/ Rather Kreuzweg“. Der Objektstandort ist von hohen Lärmimmissionen geprägt. Dies stellt grundsätzlich einen negativen Standortfaktor dar, der jedoch unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart nur von untergeordneter Priorität ist. Gem. im Internet veröffentlichter Informationen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zu vorhandenen Lärmquellen*, ist das Bewertungsobjekt durch Lärmimmissionen der Straße wie folgt beeinträchtigt: Rather Kreuzweg: 24h-Pegel ab 75 dB(A); Wattenscheider Straße: 24h-Pegel in einer Spanne zwischen 60 bis 69 dB(A) *(Quellen: www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de)
Anschlüsse	Es sind Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom und Telefon vorhanden.
Erschließung	Der separate Eingang in das Ladenlokal liegt im erdgeschossigen Gebäude am Rather Kreuzweg. Die Zufahrt zur Tiefgarage und ein separater Liefereingang liegen an der Wattenscheider Straße.
Lagebeurteilung insgesamt	Es handelt sich um eine Geschäftslage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: • sehr gute Makrolage • einfache Mikrolage • mittlere Geschäftslage • durchschnittliche Infrastruktur • gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr und den ÖPNV • in der Nähe von Naherholungsbereichen • Immissionsbelastung durch Straßenlärm
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	• im Bodenwert • im Rohertrag

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Zuschnitt und Form	unregelmäßig
Topographie	eben
Straßenfront	Rather Kreuzweg ca. 34 m Wattenscheider Str. ca. 50 m
Grundstücksgröße	1.818 m ²
Ausrichtung	Das Grundstück ist nach Südwesten ausgerichtet.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abt. II der Grundbücher	Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV 2021 hinsichtlich der Grundstücksbelastungen bei der Wertermittlung des belasteten Grundstücks keine Anwendung, da der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln ist. Nachrichtlich werden die laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 06.05.2025 in Abteilung II zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Eintragungen dargestellt: <u>Lfd. Nr. 8 (lastend auf Flurstück 247)</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 84 K 10/2025). Eingetragen am 06.05.2025
Eintragungen in Abt. III der Grundbücher	Schuldverhältnisse, die ggf. in der Abt. III der Grundbücher eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Vorkaufsrecht	Es liegen keine Informationen zu gesetzlichen Vorkaufsrechten vor. Es wird unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt keine Vorkaufsrechte gelten.
Mietverträge	Die Einheit wird selbst genutzt. Ein Mietvertrag liegt nicht vor.
Baurecht	Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Besonderes Wohngebiet dargestellt. Gemäß Internet-Recherche liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 5681/007, förmlich festgestellt am: 13.04.1912.
Baugenehmigung	Aufgrund des vorliegenden Bauscheins Nr. 4018/65 vom 29.01.1965 zum Neubau eines Appartementhauses mit angeschlossenem erdgeschossigen Ladenlokal und des Befreiungsbeschluss Nr. 275/64 vom 11.09.1964 sowie den jeweils dazugehörigen bauaufsichtlich geprüften Grundrisszeichnungen wird von der formellen und materiellen Legalität ausgegangen.
Geschossflächenzahl	Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 20 Abs. 2 BauNVO definiert und gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ (i.S. des § 19 BauNVO) zulässig sind. Die wertrelevante GFZ i.S. des § 5 Abs. 1 ImmoWertV, die vom Baurecht abweichen kann, wurde hier mit rd. 1,9 ermittelt.

Baulasten	Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich auf das Grundstück beziehen muss und das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen ergibt (§ 83 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW). Mit der Übernahme von Baulasten können Bauvorhaben genehmigt werden, die ohne Baulast unzulässig wären. Gemäß Auskunft der Stadt Düsseldorf vom 17.03.2026 ruhen auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten.
Denkmalschutz	Gemäß Internetrecherche am 24.04.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht in die Denkmalliste der Stadt Düsseldorf eingetragen. (Quelle: www.maps.duesseldorf.de) Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind.
Bodenordnungsverfahren	Gemäß Auskunft der Stadt Düsseldorf vom 09.03.2026 wird bescheinigt, dass das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht einem Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 bis 84 BauBG unterliegt und Mehrwertausgleichsleistungen gemäß §§ 57 bis 60 BauGB nicht festgesetzt sind.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Düsseldorf vom 13.03.2026 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich einer Altablagerung. Es ist für das Bewertungsgrundstück auch keine altlastenrelevante gewerbliche Vornutzung (Altstandort) bekannt. Das Grundstück liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit chloriertem Kohlewasserstoffen (CKW). Gemäß Altlastenauskunft geht von der Grundwasserverunreinigung keine unmittelbare Gefährdung aus, sofern auf dem Grundstück keine Grundwasserentnahme stattfindet. Die öffentliche Trinkwasserversorgung wird durch die Verunreinigung nicht beeinträchtigt. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasserverunreinigung erforderlich. Weitergehende oder eigene Untersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Bestandsbebauung wird keine Wertrelevanz abgeleitet.
Abgabenrechtliche Situation	Laut Auskunft der Stadt Düsseldorf vom 29.04.2026 wird bescheinigt, dass • das Bewertungsgrundstück an zwei öffentlichen Straßen/ Erschließungsanlagen grenzt: Wattenscheider Straße und Rather Kreuzweg. • Der Erschließungsbeitrag ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrags für die Erschließungsanlagen nicht mehr zu zahlen, weil eine Beitragspflicht nicht mehr besteht. • Für das genannte Grundstück ist ein Kanalanschlussbeitrag nicht mehr zu zahlen. • Ein Beitrag für straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes ist zurzeit für das Grundstück nicht festgesetzt.

3.5 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadengutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls und gesundheitsgefährdender Stoffe.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung der Anlagen fand nicht statt.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben in Unterlagen oder Annahmen.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaft von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten oder von der Sachverständigen eingeholten Unterlagen und Auskünften.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen.

3.5.1 Beschreibung des Gebäudes Wattenscheider Str. 2 / Rather Kreuzweg 59

Gebäude	Appartementhaus mit angeschlossenem, erdgeschossigem Ladenlokal und Tiefgarage
Baujahr	ca. 1966
Konstruktionsart	massive Bauweise, Keller- und Erdgeschoss (Appartementhaus neungeschossig)
Besondere Bauteile	Balkone, Außentreppe (Brandschutz)
Grundrissart	Erdgeschoss: Zehnpänner, Regelgeschoss: Zwölfpänner, 8.Obergeschoss: Sechspänner Ladenlokal mit separatem Eingang
Besondere Einrichtungen	Aufzug vom Kellergeschoss bis ins 8. Obergeschoss, Balkone (Appartementhaus)
Außenansicht	Putz, Wärmedämmverbundsystem

Geschossdecken	Stahlbeton
Innenwände	teils massiv, teils Leichtbauweise
Dachform	Flachdächer
Hauseingang	separater Eingang der Gewerbeeinheit mit Eingangsstufe, Haustüranlage mit einflügeliger Haustür in Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), feststehendes Oberlicht; Briefkastenanlage außen; LKW-Anlieferungstor aus Stahl, zweiflügelig Hauseingang Appartementhaus mit einflügeliger Leichtmetallglastür und feststehendem Seitenteil, Briefkästen innenliegend
Treppenhaus	massive Geschosstreppe in Stahlbeton, mit Natursteinbelag, Treppengeländer in Holz-Stahlkonstruktion Kellertreppe im Sondereigentum als massive Steintreppe mit an der Wand befestigtem Stahlhandlauf
Fenster	Ladenlokal: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, rückwärtiger Raum mit Glasbausteinen
Heizung	Öl-Zentralheizung, 40.000 l Stahltank
Warmwasser	dezentral über Durchlauferhitzer
Gemeinschaftsraum	Waschküche und Technikräume

3.5.2 Beschreibung des Teileigentums Nr. 101

Lage	Erdgeschoss und Kellergeschoss (Anbau)
Aufteilung	Showroom mit abgetrenntem Besprechungsraum und Küche, Büro, WC, rückwärtiger Raum mit WC und Lager im Erdgeschoss Kellergeschoss mit Lagerraum und noch vorhandenem Kühlhaus (ohne Funktion), Zugang zur Tiefgarage
Grundrissgestaltung	zweckmäßig und offene Raumgestaltung
Besonnung/ Belichtung	leicht eingeschränkt durch Gebäudetiefe und Lage im Erdgeschoss mit Fenstern an einer Gebäudeseite
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine
Innentüren	Holztüren, Stahltüren
Bodenbeläge	Teppich, PVC-Belag, Fliesen
Wandbeläge	Tapete, Putz, Beton abgetrennte Räume mit Glaswänden im Erdgeschoss
Deckenbeläge	Tapete, Putz, Beton teilweise Downlights oder Rasterleuchten

Sanitäre Installation	zwei Bäder mit je einem WC und Waschbecken ein Raum mit Waschmaschinenanschluss
Elektroinstallation	Baujahrestypisch, Brüstungskanäle, Klimaanlage
Besondere Einrichtung	Lastenaufzug (1.250 kg oder 10 Personen) elektrisches Sektionaltor zum Rather Kreuzweg
Kellerraum	vorhanden

3.5.3 Außenanlagen

Beschreibung	• übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen • Einfriedung mit Stabgitterzaun • Rasen- und Bepflanzungen • befestigte Wege und Zufahrt zur Tiefgarage
---------------------	--

3.5.4 Zubehör

Definition BGB § 97	(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. (2) Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.
Vorbemerkung	Was nach allgemeinem Verständnis (Verkehrsauffassung) als Zubehör angesehen wird, ist auch Zubehör im Rechtssinne. In Nordrhein-Westfalen wird eine Einbauküche aus Serienanfertigung nicht als Zubehör angesehen gemäß Rechtsprechung.
Zubehör	Es wird unterstellt, dass kein Zubehör vorhanden ist.

3.5.5 Unterhaltungsrückstände

Vorbemerkung	Kleinere Mängel oder Gebrauchsspuren sind in den Wertansätzen enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.
Gemeinschafts-Eigentum	Es wurden keine Unterhaltungsrückstände festgestellt oder mitgeteilt.
Sondereigentum	Es wurden keine Unterhaltungsrückstände festgestellt oder mitgeteilt.

3.5.6 Allgemeinbeurteilung

Fazit	• Gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen ist der Grundriss für eine Gewerbeeinheit als zweckmäßig zu bezeichnen. Die verwinkelten Räume im Bereich des angrenzenden Appartementhauses sind dennoch zweckmäßig.
--------------	---

- durchschnittlicher Unterhaltungszustand
- teilweise leicht überalterter Ausstattungsstandard, teilweise zeitgemäßer Ausstattungsstandard
- Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Modernisierungen vorgenommen:
 - Das Dach wurde vor ca. 10 Jahren erneuert.
 - Die Heizungsanlage wurde vor ca. 29 Jahren erneuert.
- Am Sondereigentum wurden folgende Modernisierungen vorgenommen:
 - Das Schaufenster und die Hauseingangsanlage wurden vor ca. 5-7 Jahren erneuert.
 - Die Heiz- und Stromleitungen wurden vor ca. 5-7 Jahren erneuert.
 - Ein Bad wurde vor ca. einem Jahr erneuert.
 - Anstrich der Fassade im Erdgeschoss in der letzten Woche
- Aufgrund der Eingangsstufe an den Hauseingängen sowie den Stufen in der Gewerbefläche ist keine vollständige Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) gegeben.

3.5.7 Grundrisse und Flächen

Aufteilung

Die Lage der Stellplätze kann dem Grundriss des Kellergeschosses entnommen werden. Die Aufteilung des Ladenlokals Nr. 101 kann den nachfolgenden Aufteilungsplänen entnommen werden. In Teilbereichen können die Pläne von der Örtlichkeit abweichen.

Grundriss Keller- und s. Original des Gutachtens Erdgeschoss

Schnitt

s. Original des Gutachtens

Nutzungsfläche

Die Nutzungsfläche wurde der vorliegenden Berechnung vom 07.04.2020 mit insgesamt rd. 561 m² entnommen und anhand von Kontrollmaßen im Orts-termin und über Nutzflächenfaktoren plausibilisiert (s. Berechnungen in der Anlage). Die Nutzungsfläche teilt sich wie folgt auf:

Hauptnutzungsfläche	266,03 m ²
Nebennutzungsfläche EG	124,06 m ²
Lagerfläche KG	162,95 m ²
Technikfläche	8,41 m ²
Gesamt	561,00 m²

Für die Ermittlung des Rohertrags bleibt die Technikfläche unberücksichtigt.

Die Fläche dient nur für diese Wertermittlung und kann in den einzelnen Räumen sowie in der Summe vom Ergebnis eines detaillierten Aufmaßes abweichen. Das Gutachten ist ggf. bei einem abweichenden Ergebnis, das aus einem detaillierten Aufmaß resultiert, anzupassen.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl.

Die Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. 5.185 m² ermittelt. (s. Berechnungen in der Anlage)

3.5.8 Innenansichten am 14.04.2026

s. Original des Gutachtens

3.6 Sonstiges

Mobiliar

Das in dem zu bewertenden Ladenlokal zum Zeitpunkt der Besichtigung vorhandene Mobiliar ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Energetische Qualität

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), zum 1. November 2020 in Kraft getreten, löst drei ältere Richtlinien zur Energieeffizienz in Gebäuden ab und fasst sie zu einem Gesamtwerk zusammen. Das GEG ist Nachfolger der Energieeinsparverordnung. Zum 01.01.2024 trat die GEG-Novelle mit Neuregelungen in Kraft. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV). Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Im Neubau spricht das Gebäudeenergiegesetz (GEG) grundsätzlich gegen den Einbau von elektrischen Heizungen.

Energieausweis

Für das Wohngebäude liegt der Sachverständigen ein Energieausweis vom 28.06.2018 vor, gültig bis zum 27.06.2028. Für den Anbau, in dem das Bewertungsobjekt liegt, liegt kein Energieausweis vor.

ESG

Die Nachhaltigkeitsaspekte „Umwelt, Soziales, Unternehmensführung“ oder englisch ESG (Environmental Social Governance) spielen zunehmend eine größere Rolle. Im Bereich der Immobilienbewertung liegt der Fokus auf den Umweltaspekten.

Es ist davon auszugehen, dass die im Energieausweis bzw. in Nachhaltigkeitszertifikaten dokumentierten Angaben sich auf die Immobilienwerte auswirken werden.

Bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung sind die Aspekte in den Wertansätzen impliziert, wie z.B. der Restnutzungsdauer und der marktüblichen Netto-Kaltmiete berücksichtigt.

4 Wertermittlung

4.1 Zur Verfahrenswahl

Vorbemerkung	Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.
Ertragswertverfahren	Bei Renditeobjekten, die zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden, wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) ermittelt. Die Wertigkeit der gesamten Wohnungs-/ Teileigentume, also der Miteigentumsanteile mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung/ nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Wohnungs-/ Teileigentume zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und dann vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Hinzu kommt, dass Wohnungs-/ Teileigentume in vielen Komponenten den Charakter eines Mietobjektes haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich eines Wohnungs-/ Teileigentums werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Baukosten für die Preisbildung ausschlaggebend sind, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren ist für Wohnungs- und Teileigentume völlig ungeeignet. Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentumen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungs- und Teileigentumen vorliegen.
Fazit	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das hier zu bewertende Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren bewertet wird, sofern genügend Vergleichskaufpreise vorliegen. Für das Teileigentum wird aufgrund des oben beschriebenen Ertragswertdenkens auch das Ertragswertverfahren als zweites Wertermittlungsverfahren durchgeführt. Das Ergebnis wird mittels Vergleichsfaktoren plausibilisiert.
Hinweis	Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Vergleichswertverfahren

Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Somit führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte
- +/- Berücksichtigung von Abweichungen
- = Vorläufiger Vergleichswert
- x Marktanpassung
- Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswertes im vorliegenden Fall

Laut Auskunft des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düsseldorf liegen für den Auswertzeitraum 2021 bis 2026 insgesamt 10 Vergleichskaufpreise vor. Die Vergleichsobjekte (Erst- und Weiterverkäufe) liegen gemäß Auskunft im Bodenrichtwertgebiet 26130 – Rather Kreuzweg in einem Umkreis von rd. 900 m. Teilweise sind die Gewerbeeinheiten vermietet. Sie sind zwischen 21 m² und 166 m² groß und aus den Baujahren 1912 bis 2022. Die Spanne der Kaufpreise für die Teileigentume -jeweils zum Kaufzeitpunkt- liegt zwischen 1.862 EUR/ m² und 4.762 EUR/ m².

Vom Gutachterausschuss werden keine Umrechnungskoeffizienten für Teileigentum veröffentlicht. Bei einem Kaufpreis handelt es sich um einen Erstverkauf. Für die weitere Auswertung werden nur die Vergleichskaufpreise der Objektgruppe Weiterverkauf betrachtet.

Aufgrund des seit 2022 weitgehend stabilen Marktumfeldes wird wegen fehlender Indexreihe für Teileigentum auf die Anpassung der konjunkturellen Entwicklung zu Vergleichszwecken verzichtet. Weitere Abweichungen wie Größe der Einheit, Immissionen, Anzahl von Einheiten im Gebäude, die Geschosslage und die Mietsituation bleiben aufgrund unbekannter Einflussgrößen ebenfalls unberücksichtigt.

Die Größe der Einheiten weicht nach Einschätzung der Sachverständigen deutlich vom Bewertungsobjekt ab.

4.2.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts für das Teileigentum

Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Wohnlage	Immissionen	Gewerbezweig	Baujahr	Kaufpreis €/m ² NUF	m ² NUF
1	Sep. 21	Randlage-einfach	keine Immi.	sonstige	1999	2.471	51
2	Aug. 23	Randlage-einfach	keine Immi.	sonstige	1999	1.863	51
3	Aug. 23	Randlage-mittel	kaum Immi.	Praxen	1912	2.756	127
4	Nov. 25	Randlage-mittel	kaum Immi.	sonstige	2013	4.762	21
5	Aug. 23	Randlage-mittel	keine Immi.	Büro	1956	2.229	166
6	Okt. 21	Randlage-mittel	kaum Immi.	Praxen	1956	2.115	104
7	Okt. 23	Randlage-mittel	keine Immi.	Büro	1956	1.917	101
8	Okt. 23	Randlage-mittel	keine Immi.	Büro	1956	1.862	49
9	Okt. 23	Randlage-mittel	keine Immi.	Büro	1956	1.965	84

Lfd. Nr.	Anzahl WE Gebäude	Modernisierungsgrad	Geschoss	Mietsituation	Anpassungsfaktor Mietsituation	Vergleichskaufpreis €/m ² angepasst
1	7	nicht	SOUTERAIN	Mietverh. frei	1,00	2.471
2	7	gering	SOUTERAIN	Mietverh. frei	1,00	1.863
3	9	mittel	ERDGESCH.	Mietverh. frei	1,00	2.756
4	85	gering	ERDGESCH.	Mietverh. überm.	1,05	5.000
5	5	mittel	ERDGESCH.	Mietverh. überm.	1,05	2.340
6	7	gering	1.OBERG.	Mietverh. frei	1,00	2.115
7	5	mittel	1.OBERG.	Mietverh. überm.	1,05	2.013
8	5	mittel	2.OBERG.	Mietverh. überm.	1,05	1.955
9	5	mittel	2.OBERG.	Mietverh. überm.	1,05	2.063

Mittelwert Aus der Summe der Vergleichskaufpreise resultiert ein Mittelwert von 2.508 EUR/ m² Nutzungsfläche mit einer Standardabweichung von 976 EUR/ m².

Median Der Median ist aufgrund seiner Berechnung robust gegen Ausreißer. Er beträgt 2.115 EUR/ m² Nutzungsfläche und weist eine Abweichung zum arithmetischen Mittelwert auf.

Variationskoeffizient Der Variationskoeffizient ist ein Maß der relativen Streuung. Es handelt sich um das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel. Der Variationskoeffizient wird mit rd. 39 % ermittelt.

Eliminierung von Ausreißern Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Preise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30 % vom errechneten Mittelwert abweichen, nicht weiter berücksichtigt.

Minimum	1.756 EUR/ m ²
Mittelwert	2.508 EUR/ m ²
Maximum	3.261 EUR/ m ²

Es liegt ein Verkaufspreis außerhalb der Spanne.

Nach Eliminierung des Ausreißers ergibt sich aus der Summe der Vergleichskaufpreise ein Mittelwert von 2.197 EUR/ m² Nutzungsfläche und ein Median von rd. 2.089 EUR/ m² Nutzungsfläche.

Ergebnis Die ermittelten Werte beziehen sich auf eine Nutzungsfläche von 21 bis 166 m². Für die Hauptnutzungsfläche des Bewertungsobjekts erscheint ein Ansatz im Bereich des Medians mit rd. 2.090 EUR/ m² marktgerecht. Für die Nebennutzungsfläche erscheint ein Ansatz von 60 % und für die Lagerfläche im Kellergeschoss erscheint ein Ansatz von 40 % angemessen.

Sondernutzungsrecht Tiefgaragenstellplätze Gemäß Grundstücksmarktbericht wird für Einstellplätze in Randlage eine typische Kaufpreisspanne von 11.000 EUR bis 34.000 EUR ausgewiesen und ein Median von 20.000 EUR. Hier erscheint aufgrund der Größe der Stellplätze ein Ansatz im unteren Bereich mit 15.000 EUR angemessen.

Marktanpassung Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind ausreichend berücksichtigt, so dass keine weitere Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich ist.

4.2.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Ergebnis

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wird auf der Grundlage des Medians sowie unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Aspekte und der (angenommenen) Beschaffenheit der Gewerbeeinheit wie folgt ermittelt:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert Teileigentum EG	2.090 EUR/ m ²	
Hauptnutzungsfläche EG	266 m ²	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert Teileigentum EG	1.250 EUR/ m ²	
Nebennutzungsfläche EG	124 m ²	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert Teileigentum KG	840 EUR/ m ²	
Nutzungsfläche KG	163 m ²	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert TG-Platz	15.000 EUR/ je	
Anzahl	10	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	997.860 EUR	

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert für das Teileigentum Nr. 101 wird mit rd. 997.860 EUR ermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Datenmenge und der fehlenden Anpassungsfaktoren das Ergebnis nicht zur Verkehrswertab-
leitung geeignet ist.

4.3 Ertragswertverfahren

Eingangsgröße des Ertragswertverfahrens Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Ein-
gangsgrößen ab:

- Objektspezifischer Bodenwert
- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
- Objektspezifische Besonderheiten

Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

Rohrertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Reinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
x Barwertfaktor
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
= Vorläufiger Ertragswert
x Marktanpassung
= Marktangepasster vorläufiger Ertragswert
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

4.3.1 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit geeigneten Bodenrichtwerten.

Grundlage des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, aus denen der sog. Vergleichswert abgeleitet wird. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Es können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte i. S. des § 196 BauGB herangezogen werden. Die Heranziehung von Bodenrichtwerten wird auch als mittelbarer Preisvergleich genannt.

Die Bodenwertermittlung für das Bewertungsobjekt erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düsseldorf hat für den Bereich, in dem auch das Bewertungsgrundstück liegt, einen Bodenrichtwert von 880 EUR/m² für Wohn- und Geschäftshäuser (Mischgebiet) festgestellt. Dieser Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2026 bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Lage und Wert

Gemeinde	Düsseldorf
Ortsteil	Rath
Bodenrichtwertnummer	26130

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet

Ergänzung Nutzung	Wohn- und Geschäftshäuser
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,5
Tiefe	35 m
Bemerkung	WE-Aufteilung des Grundstücks

Dieser Bodenrichtwert dient als Grundlage zur Bodenwertermittlung.

Anpassungen

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsgrundstücks von denen des Bodenrichtwertgrundstücks sind gemäß den Angaben des Gutachterausschusses zu berücksichtigen.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl wurde für das Bewertungsgrundstück mit 1,9 ermittelt. Aufgrund der Abweichung zum Bodenrichtwertgrundstück von 1,5 erfolgt eine Anpassung. Gemäß den örtlichen Fachinformationen erfolgt ein Zuschlag von 18 %.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil errechnet sich wie folgt:

Bodenrichtwert	880 EUR/m ²
Anpassungsfaktoren	
Geschossflächenzahl	1,18
Bodenwert rd.	1.040 EUR/m ²
Fläche	1.818 m ²
Bodenwert	1.890.720 EUR
Miteigentumsanteil	12.467 100.000
Bodenwertanteil rd.	235.716 EUR

Der Bodenwertanteil wird mit 235.716 EUR ermittelt.

4.3.2 Rohertrag

Tatsächliche Miete

Die Gewerbeeinheit wird zum Wertermittlungsstichtag selbstgenutzt. Es liegt kein Mietverhältnis vor.

Marktüblicher Rohertrag

Bei dem marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Bei der Ermittlung dieser langfristig erzielbaren Miete geht man von den derzeit erzielbaren Mieten aus und berücksichtigt zusätzlich die langfristigen Entwicklungstendenzen.

Die marktübliche Gewerberaummiete wird gemäß Ertragswertmodell des Gutachterausschusses in Anlehnung an den gewerblichen Mietspiegel der IHK Düsseldorf ermittelt.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Düsseldorf und die IHK Düsseldorf veröffentlichen den Düsseldorfer Gewerbemietspiegel über das Online-Geportal Düsseldorf Maps (letzter Stand 2024).

Düsseldorfer Gewerbemietspiegel 2024

Nach Nutzungsarten getrennt, weist der Mietspiegel für den Bereich Düsseldorf-Nord, in dem das Bewertungsobjekt liegt, folgende Spannen aus:

	von	bis	Mittelwert
Büroflächen	12,10 EUR/ m ²	13,20 EUR/ m ²	12,60 EUR/ m ²
Einzelhandelsflächen	10,60 EUR/ m ²	14,20 EUR/ m ²	12,40 EUR/ m ²
Gewerbe-/ Industrieflächen	6,80 EUR/ m ²	9,80 EUR/ m ²	8,30 EUR/ m ²

IVD-Gewerbe-
Preisspiegel 2025/2026

Der IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2025/2026 weist für Düsseldorf folgende Mietspannen aus:

Büromieten	Nutzungswert		
	einfach	mittel	gut
	7,50 EUR/ m ²	11,50 EUR/ m ²	19,50 EUR/ m ²
Ladenmieten*	Nebenkern		
	1A-Lage	1B-Lage	
*Nebenkern, Fläche ca. 150 m ²	10,50 EUR/ m ²	6 EUR/ m ²	

on-geo Mieten

Gemäß Auswertung von geoport für den Zeitraum von Juli 2025 bis Dezember 2025 liegen im Umkreis von 500 Meter insgesamt 4 Angebote von Büro/ und Praxisflächen vor mit einer Durchschnittsmiete von 13,18 EUR/ m² (Streuungsintervall 8,21 EUR/ m² bis 21,55 EUR/ m²). Ein Angebot bezieht sich auf eine Fläche zwischen 200 und 500 m² mit 8,56 EUR/ m².

Im Umkreis von 1.500 Meter liegen insgesamt 14 Angebote vor mit einer Durchschnittsmiete von 13,73 EUR/ m² (Streuungsintervall 7,22 EUR/ m² bis 36,74 EUR/ m²). Ein Angebot bezieht sich auf eine Fläche zwischen 200 und 500 m² mit 8,56 EUR/ m². 13 Angebote beziehen sich auf Büro- und Praxisflächen. Für Flächen bis 200 m² liegt der Mittelwert bei 16,30 EUR/ m²; für Flächen von 201 bis 500 m² liegt der Angebotspreis bei durchschnittlich 10,91 EUR/ m² und bei einer Fläche von 501 bis 1.000 m² bei 7,22 EUR/ m².

Zwei Angebote werden für Einzelhandelsflächen von 201 bis 500 m² im Durchschnitt mit 9,81 EUR/ m² ausgewiesen (Streuungsintervall 8,89 EUR/ m² bis 10,74 EUR/ m²).

Fazit

Unter Berücksichtigung der recherchierten Marktmieten, der Lage im Erdgeschoss, der Größe und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes und der Marktlage erscheint ein Ansatz von 10,00 EUR/ m² für die Hauptnutzungsfläche im Erdgeschoss, ein Ansatz von 6 EUR/ m² für die Nebennutzungsfläche im Erdgeschoss, ein Ansatz von 4 EUR/ m², für die Lagerfläche im Kellergeschoss und 80 EUR/ Stellplatz marktgerecht. Dies entspricht einer Netto-Kaltmiete von 4.856 EUR monatlich und 58.272 EUR p.a.

Einheit	m ² NUF/ Anzahl	Marktübliche Netto-Kaltmiete		
		je m ² /Einheit	monatlich	p.a.
Hauptnutzungsfläche	266	10,00 €	2.660,00 €	31.920,00 €
Nebennutzungsfläche EG	124	6,00 €	744,00 €	8.928,00 €
Lagerfläche KG	163	4,00 €	652,00 €	7.824,00 €
Stellplätze	10	80,00 €	800,00 €	9.600,00 €
Summe rd.	553		4.856,00 €	58.272,00 €

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten und Mietausfallwagnis zusammen.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten wird davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an „Dach und Fach“ trägt.

Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind gemäß dem Modell des Gutachterausschusses anzusetzen:

- Verwaltungskosten: Die Verwaltungskosten werden mit 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags in Ansatz gebracht.
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.
- Instandhaltungskosten:
rd. 14,40 EUR/ m² p.a. für die Hauptnutzungsfläche im Erdgeschoss
rd. 7,20 EUR/ m² p.a. für die Nebennutzungsfläche im Erdgeschoss
rd. 4,30 EUR/ m² p.a. für die Lagerfläche im Kellergeschoss und 108 EUR p.a. je Tiefgaragenstellplatz
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis liegt bei 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit rd. 18 % in der Größenordnung, die erfahrungsgemäß für Objekte dieser Art angemessen ist.

4.3.4 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Alter	Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1966 errichtet und ist zum Wertermittlungstichtag ca. 60 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Modell des Gutachterausschusses beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre für das Wohn- und Geschäftshaus.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades wird gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 32 Jahren als angemessen erachtet.

4.3.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV 2021 der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird aus repräsentativen Verkaufspreisen für den jeweiligen Grundstücksmarkt abgeleitet. Der Grundstücksmarkt selbst bestimmt, wie sich eine Liegenschaft verzinst. Gemäß ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze auf der 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 abzuleiten.

Für Teileigentum werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2026 für die Baujahresklasse 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,1 % ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf weist im Grundstücksmarktbericht 2026 den Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftsgebäude in einer Spanne von 3 % bis 6 % aus. Für gemischt genutzte Gebäude wird ein Liegenschaftszinssatz für Baujahre ab 1948 mit 4,0 % angegeben.

Aufgrund der generellen und speziellen Einflussfaktoren erscheint ein Ansatz von 4,5 % marktgerecht.

Bodenwertverzinsung

Das Ertragswertverfahren beruht darauf, dass der Reinertrag in einen Anteil für den ewig vorhandenen Boden und einen Anteil für die nur zeitlich befristet vorhandenen baulichen Anlagen aufgespalten wird. Der Bodenanteil am Reinertrag wird als die Verzinsung des in den Boden investierten Kapitals angesehen. Man bezeichnet den Bodenanteil am Reinertrag daher auch als Bodenwertverzinsungsbetrag. Der Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt aus der Multiplikation von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz ($235.716 \text{ EUR} \times 0,045 = 10.607 \text{ EUR}$).

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung stellt im Ertragswertverfahren die Verbindung zwischen dem Gebäudereinertrag und dem Ertragswert der baulichen Anlagen her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei der Verwendung der zugrunde gelegten Daten berücksichtigt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich ist.

4.3.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

	Gewerbefläche EG	Gewerbefläche KG	Tiefgaragenstellplätze
Rohertrag	40.848 EUR p.a.	7.824 EUR p.a.	9.600,00 EUR p.a.
Rohertrag gesamt	58.272 EUR p.a.		
Verwaltungskosten	1.225 EUR p.a.	235 EUR p.a.	288 EUR p.a.
Instandhaltungskosten	4.723 EUR p.a.	704 EUR p.a.	1.080 EUR p.a.
Mietausfallwagnis	1.634 EUR p.a.	313 EUR p.a.	384 EUR p.a.
Bewirtschaftungskosten	7.582 EUR p.a.	1.252 EUR p.a.	1.752 EUR p.a.
Bewirtschaftungskosten gesamt	10.586 EUR p.a.		
Reinertrag gesamt	47.686 EUR p.a.		
Bodenwertverzinsung	10.607 EUR p.a.		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	37.079 EUR p.a.		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LZS)	4,50%		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre		
Barwertfaktor (LZS, RND)	16,7889		
Ertragswert der baulichen Anlagen	622.516 EUR		
Bodenwertanteil	235.716 EUR		
Vorläufiger Ertragswert	858.232 EUR		
Marktanpassung	1,00		
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	858.232 EUR		
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			
rd.	1.550 EUR/ m² NUF		
Rohertragsfaktor	14,7		
Bodenwertanteil am vorl. Ertragswert	27%		

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wurde mit 858.232 EUR ermittelt.

4.3.7 Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren

Ertragsfaktor Teileigentum

Der Gutachterausschuss weist weder für Teileigentum noch für Büro- und Geschäftsgebäude Ertragsfaktoren aus.

Für Eigentumswohnungen wird für die Baujahresklasse 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Ertragsfaktor von 30,0 ausgewiesen, innerhalb der Spanne von 22 bis 38.

Für gemischt genutzte Gebäude wird für die Baujahresklasse 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Ertragsfaktor von 28,8 in einer Spanne von 23 bis 35 angegeben.

Gebädefaktoren

Der ermittelte Kapitalwert von 1.550 EUR/ m² liegt im unteren Bereich der vom Gutachterausschuss für Teileigentum ausgewiesene typischen Kaufpreisspanne von 1.400 EUR/ m² bis 5.800 EUR/ m².

Der hier ermittelte Wert erscheint insbesondere unter Berücksichtigung des Mietniveaus, der Größe und des Anteils der Flächen im Kellergeschoss und der Restnutzungsdauer sowie der Lage und Objekteigenschaften plausibel.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, die im bisherigen Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hier sind keine weiteren Aspekte zu berücksichtigen.

4.5 Gegenüberstellung der Ergebnisse

	Ertragswert	Vergleichswert
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	858.232 EUR	997.860 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
keine	0 EUR	0 EUR
Ertragswert rd.	860.000 EUR	1.000.000 EUR

5 Verkehrswert

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurden für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren hat aufgrund der Datengrundlage für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis wurde mittels Vergleichswert sowie über Vergleichsfaktoren hinreichend plausibilisiert.

Ergebnis Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert für den 12.467/ 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Wattenscheider Str. 2/ Rather Kreuzweg 59 in Düsseldorf, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im Erdgeschoss nebst Kellerräumen im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 101 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 14. April 2026 wie folgt geschätzt:

860.000 EUR
(in Worten: achthundertsechzigtausend EUR)

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Neuss, 27.05.2026



Monika Vetten-Junggeburth
Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 Anlagen

6.1 Wohnungs-Grundbuchauszug Blatt [REDACTED] (auszugsweise)

s. Original des Gutachtens

6.2 Nutzungsfläche

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
- ☒ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

- ☐ wohnwertabhängig
- ☐ nach DIN 283
- ☒ nach DIN 277
- ☐ nach WoFIV
- ☐ nach II. BV

s. Original des Gutachtens

6.3 Bruttogrundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
- ☒ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ Bauzeichnungen
- ☒ TIM-online
- ☐ Innenaufmaß

s. Original des Gutachtens