

DIPL.-ING. KIRCHNER

Architekt • öbv Sachverständiger für Immobilienbewertung



■ ■ ■ Dipl.-Ing. Kirchner • Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf

Amtsgericht
84 K 14/25
Werdener Straße 1

40227 Düsseldorf

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

Datum: 18.06.2026/ki

Verkehrswertgutachten: Einfamilienwohnhaus, Finschstraße 14 in
40593 Düsseldorf-Urdenbach Eigentümer: Herr
Hier: Stellungnahme zum Schriftsatz des Herrn vom 30.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine Stellungnahme zum Schriftsatz des Eigentümers Herrn vom 30.03.2026, indem der Verkehrswert meines Gutachtens als zu gering beanstandet wird. Abweichend von meinem Verkehrswert in Höhe von 590.000 € hält der Einspruchsführer und Eigentümer des Objektes einen Verkehrswert von 900.000 € bis 1.000.000 € für angemessen.

Im Einspruch des Eigentümers wird im Wesentlichen der von mir geschätzte Fertigstellungsgrad, die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie die zugrunde gelegte Ausstattungsgüte in meinem Gutachten beanstandet.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer basiert auf den Regeln der Sachwertrichtlinie und wird auf Seite 15 und 16 unter Ziffer 4.5 meines Gutachtens dargelegt. Die Ermittlung dieser Restnutzungsdauer ist damit zwingend geregelt. Zu berücksichtigen ist hier, dass trotz der Kernsanierung auch Bestandteile des ursprünglichen Baukörpers aus 1954 zu berücksichtigen sind (z.B. tragende Wände und Decken, Keller). Bei meiner Berechnung wurde mit der Vergabe von 19 Punkten bereits nahezu die maximale Punktzahl von 20 Punkten vergeben, was im Ergebnis einer „umfassenden Modernisierung“ entspricht. Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres von 1954 und einem Alter von 71 Jahren zum Stichtag ergibt sich demnach zwangsläufig mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 57 Jahren ein fiktives Bewertungsbaujahr von 2002.

Um die Auswertungen des Gutachterausschusses bei der marktgerechten Bewertung heranziehen zu können, muss diese Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zwingend modellkonform zur Ableitung durch den Gutachterausschuss vorgenommen werden. Insofern kann von dieser Berechnungsmethodik nicht abgewichen werden.

- 2 -

Ausstattungsqualität

Die Ausstattungsqualität des Bewertungsobjektes wurde im Rahmen meiner Baubeschreibung dargelegt und bereits als höherwertig und zeitgemäß dargestellt, dies unter Berücksichtigung der noch erforderlichen Arbeiten zur Fertigstellung. Insofern ist die Ausstattungsqualität, abweichend von der Darstellung des Einspruchführers, durchaus bereits in meine Bewertung eingegangen.

Fertigstellungsgrad

In meinem Gutachten wurde der noch erforderliche Aufwand zur Fertigstellung auf 1/3 der Gesamtmaßnahmen oder pauschal auf 33 % geschätzt. In diesem Punkt kann ich der Argumentation und den Hinweisen des Einspruchführers in Teilen folgen. Da es sich hier im Wesentlichen um fehlende Ausbauarbeiten im Innenbereich handelt, muss ich nach erneuter Prüfung der Gegebenheiten feststellen, dass der von mir vorgenommene Abschlag in Höhe von rund 173.000 € etwas zu hoch gegriffen sein dürfte. Nach erneuter Prüfung und Gewichtung der erforderlichen Restarbeiten korrigiere ich den Fertigstellungsgrad auf 80 %. Damit sind für die Restarbeiten lediglich 20 % der Herstellungskosten von 523.000 € oder rund **104.600 € in Abzug** zu bringen.

Fazit:

Der von mir ermittelte Sach- und der Ertragswert ist um den sich hier ergebenden Differenzbetrag von 68.400 € zu erhöhen.

Damit ergibt sich ein **korrigierter Sachwert** von 763.600 € abzgl. 104.600 € = 659.000 €.

Damit ergibt sich ein **korrigierter Ertragswert** von 762.400 € abzgl. 104.600 € = 657.800 €.

Den vom Eigentümer angesprochenen Verkehrswert von 900.000 € bis 1.000.000 € sehe ich hier auch mit Blick auf die erforderlichen Restarbeiten sowie das damit verbundene Kostenrisiko als bei weitem überzogen und nicht realisierbar an – ein Kaufinteressent würde sich bei einem derart hohen Kaufpreis ein bereits fertiggestelltes Objekt mit etwaigen Gewährleistungsansprüchen kaufen, bei dem er sich nicht um die Restarbeiten selber kümmern müsste.

Bezugnehmend auf meine vorangegangenen Ausführungen erachte ich daher eine Anpassung des Verkehrswertes in diesem Punkt für angemessen. Damit schätze ich den von meinem Gutachten abweichenden und hier korrigierten Verkehrswert unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt am Bewertungsstichtag, den 23.09.2025, auf rund

660.000 €

(sechshundertsechzigtausend Euro)

Mit freundlichen Grüßen