

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)
der

**Eigentumswohnung Nr. 127 im 7. Obergeschoss
sowie des Tiefgaragen- Stellplatzes Nr. G 373
Niederbeckstraße 29 in 40472 Düsseldorf-Lichtenbroich**



Der Verkehrswert des Sondereigentums
wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2026
ermittelt mit rund

230.000 € für die Eigentumswohnung Nr. 127
20.000 € für den Tiefgaragen-Stellplatz Nr. G 373

Datum: 13.05.2026/ck

AZ: 83 K 30/25
Objekt: Eigentumswohnung (1 bis 4 Zi.) + Kfz-Stellplatz (Tiefgarage)

„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.....	6
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Gebäudebeschreibung.....	10
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten.....	16
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 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 anteiligen Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung.....	21
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung.....	23
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert.....	26
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	28
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Karten und Objektpläne	Nr. 1 - 11
11.2 Objektfotos.....	Nr. 12 - 15

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 83 K 30/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten sind innerhalb der Großwohnanlage Buchholzer Weg 10-14 / Niederbeckstraße 15-43 in 40472 Düsseldorf-Lichtenbroich
a) Wohnung	der 47,7/10.000stel Miteigentumsanteil (das sind 0,477 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 127 bezeichneten Wohnung.
b) Stellplatz	der 1/10.000stel Miteigentumsanteil (das sind 0,01 %), verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. G 373 bezeichnet.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 08.01.2026.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 21.04.2026, der Tag der zweiten 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 unbeglaubigten Ausdrucken vom 23.10.2025 (Wohnung) bzw. vom 11.11.2025 (Stellplatz).

Deckblätter	Amtsgericht:	Düsseldorf	
	Grundbuch von:	Rath	
	Blatt:	17592 (Wohnung)	
		17838 (Stellplatz)	
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	1	
	Gemarkung:	Rath	
	Flur:	20	
	Flurstücke:	64, 162, 164, 205	
	Wirtschaftsart / Lage:	64; Buchholzer Weg / Gebäude- und Freifläche; Größe	28 m²
		162; Niederbeckstraße / Verkehrsfläche / Gebäude- und Freifläche, Größe	171 m²
		164; Buchholzer Weg 10-14 / Gebäude- und Freifläche / Verkehrsfläche; Größe	6.632 m²
		205; Niederbeckstraße 15-43 / Gebäude- und Freifläche / Verkehrsfläche; Größe	<u>20.590 m²</u>
	Grundstücksgröße:		27.421 m²

Entsprechend Grundbuch Blatt 17592 besteht zugunsten des Bewertungsobjektes das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum K 112 des Aufteilungsplans.

Sondernutzungsrecht	Entsprechend Grundakte besteht zugunsten des Bewertungsobjektes ein Sondernutzungsrecht an dem in Plan Anlage 8 gekennzeichneten Kellerraum. Gemäß den Vorschriften der BauONW muss jede Wohnung über einen mindestens 6 m² großen Abstellraum verfügen. Da der Kellerabstellraum im Sondernutzungsrecht für eine abgeschlossene Wohneinheit erforderlich und üblich ist, messe ich dem Sondernutzungsrecht keine gesonderte Zulage bei.
Eigentümer gemäß Abteilung I	Unter lfd. Nr. 4 beider Blätter ist Frau als Eigentümerin eingetragen.
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält in beiden Blättern unter - lfd. Nr. 1 - nur lastend auf den Flurstücken 162, 164 und 205 - eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Anlegung, Verlegung und Unterhaltung einer Wasserrohrleitung sowie zum Betreten und Benutzen) für die, Düsseldorf. - lfd. Nr. 3 (Blatt 17592) bzw. 2 (Blatt 17838) - nur lastend auf dem Flurstück 162 - eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Anlegung, Verlegung und Unterhaltung einer Gasrohrleitung sowie zum Betreten und Benutzen) für die, Düsseldorf. Sie enthält in Blatt 17838 (Stellplatz) zudem unter lfd. Nr. 6 den grundsätzlich verkehrswertneutralen Zwangsversteigerungsvermerk. Der Zwangsversteigerungsvermerk dürfte im Wohnungsgrundbuch zwischenzeitlich ebenfalls eingetragen worden sein. Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragung Abt. II, lfd. Nr. 1 und 2 wird im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten zu berechnen ist.

Anmerkung zu Abteilung III

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III verzeichnet sind, wurden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

1.4 Bewertungsgrundlagen**Ortsbesichtigung**

Eine erste Besichtigung des Bewertungsobjektes nahm ich am 31.03.2026 vor. Hierbei konnten lediglich Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums sowie die Liegenschaft inklusive Außenanlagen von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde nicht ermöglicht.

Eine erneute Besichtigung erfolgte nach schriftlicher Ankündigung dann am 21.04.2026. Auch hierbei konnte eine Innenbesichtigung des Sondereigentums nicht durchgeführt werden, da kein Zutritt zum Sondereigentum möglich war.

Ich bewerte daher nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine altersadäquate Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand unterstelle.

Ich muss es im Zwangsversteigerungsverfahren dem Bieter überlassen, den Umstand der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bei seinem Gebot entsprechend zu berücksichtigen.

Vertragliche Bindungen

Die zu bewertende Einheit ist mutmaßlich eigengenutzt. Mietvertragliche Bindungen bestehen daher nicht.

Wohnungsbindung

Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 09.02.2026 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 8 bis 11 sowie die Fotos Anlage 12 bis 15 herangezogen.

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

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl	Düsseldorf, in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr und des zentralen europäischen Wirtschaftsraums gelegen, bildet als Landeshauptstadt das politische Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist mit knapp 658.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt. Hierzu gehören Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht, ein bedeutendes Handels- und Bankenzentrum, die Messe sowie der Flughafen Düsseldorf International.
Städtebauliche Impulse	Zahlreiche in der Durchführung begriffene, bzw. zum Teil zwischenzeitlich abgeschlossene Umstrukturierungsmaßnahmen in der City und in den citynahen Bereichen, wie etwa der Bau des Kö-Bogens I und II, der Wehrhahn-Linie, des Le Quartier Central u.v.a., die den urbanen und dabei zugleich überschaubaren Charakter Düsseldorfs mit großstädtischem Flair weiter unterstreichen, trugen in den letzten Jahren zu einem tendenziell weiteren 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 Lichtenbroich befindet sich in nördlicher Randlage. Er wird überwiegend von Gewerbebebauung geprägt, grenzt im Nord-Westen an den Düsseldorfer Flughafen und ist von zwei Autobahnen umgeben. Die Großgewerbelagen zählen zu den gesuchteren der Stadt. Die überwiegende Wohnbebauung besteht aus Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienwohnhäusern mit Siedlungsstruktur. Die Niederbeckstraße ist eine im Einbahnverkehr als Ringstraße geführte Anliegererschließung und wird über den Volkardeyer Weg erschlossen.
Infrastruktur	Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt.

Der Stadtteil Lichtenbroich mit guter Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 52 und A 44 in direkter Nähe.

Befriedigende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch mehrere Buslinien mit Haltestellen entlang des Volkardeyer Weges.

Der Randlage entsprechende Einkaufsanbindung.

An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten stehen in der näheren Umgebung die jenseits der A 44 gelegenen Waldgebiete des Kalkumer Forstes zur Verfügung.

Unmittelbare Nachbarschaft

Die im Zusammenhang errichtete Umgebungsbebauung mit Siedlungscharakter in vier- bis maximal achtgeschossiger Bauweise.

Lagequalität

Aufgrund der großräumigen Siedlungsstruktur eben befriedigend.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. In besonderen Wohngebieten macht das Wohnen 70 % der Gesamtnutzung aus.

Planungsrecht

Laut B-Plan Nr. 5583/019 vom 10.04.1971, geändert am 17.02.1996, ist eine vier- bis achtgeschossige reine Wohnbebauung (WR) in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie Flachdach zulässig; die zulässige Bautiefe beträgt 12,60 bis 12,90 m; darüber hinaus sind Baugrenzen festgesetzt.

Entwicklungszustand

Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Düsseldorf vom 18.02.2026 ruht auf den Flurstücke 164 und 205 die als Anlage 6 und 7 wiedergegebene Eintragung. Diese Eintragung dient der Sicherung von Schallschutzmaßnahmen zur Abwehr von Lärmeinwirkungen aus Richtung des Nordringes. Die Einhaltung dieser Maßnahmen durch den entsprechend geforderten Schallschutznachweis wird nachfolgend unterstellt. Ich erachte sie daher für das Bewertungsobjekt als nicht verkehrswertrelevant.

Erschließung

Erschlossenes Bauland mit ca. 6,0 m breiter öffentlicher, im Einbahnverkehr als Ringstraße geführter Verkehrsfläche im Zone-30-Verkehr; voll ausgebaute schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn; beidseits Gehwege in Betonplatten; beidseits Längsparkplätze in Parkbuchten.

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

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

2.3 Spezielle Lagemerkmale**Zuschnitt und Topographie**

Straßenfront vor dem Haus Nr. 29 selber insgesamt ca. 29 m; U-förmiger Gesamtzuschnitt; ebenes Geländeneiveau.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt eben außerhalb der Lärmschutzzone II des Düsseldorfer Flughafens.

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine über das lageübliche Maß hinausgehenden störenden Einflüsse wahrnehmbar. Die lageüblichen Immissionen sind im herangezogenen Bodenrichtwert und damit auch in der hier vorgenommenen Bewertung hinreichend berücksichtigt.

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	Hauszugang in Betonverbundpflaster befestigt; die Vorgärten mit Rasenflächen, Bodendeckern und Büschen bewachsen; im Vorgartenbereich Mülltonnenstandplätze in Waschbetonboxen sowie Fahrradabstellplätze; zum Haus führend eine in Betonpflaster befestigte Behinderterampe mit seitlichem Stahlhandlauf. Die rückwärtige Außenanlage im Zusammenhang mit den Nachbargebäuden parkartig angelegt mit größeren Rasenflächen, Büschen und Baumbestand; Wegeflächen in Betonverbundpflaster befestigt. Feuerwehrbewegungsflächen in Betonverbundpflaster befestigt, diverse offene Pkw-Stellplätze ebenfalls in Betonverbundpflaster befestigt.
Anschlüsse	Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas, Breitbandkabel und elektrischen Strom.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 8 bis 15)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten	Vollunterkellertes, achtgeschossiges Wohngebäude mit Flachdach als Teil einer aus 18 mehrgeschossigen Wohnhäusern bestehenden Großwohnanlage nebst Tiefgarage, entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in 239 Wohneinheiten und 146 Tiefgaragenstellplätze. Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im 7. OG und damit im obersten Geschoss der Bebauung.
Bewertungsbaujahr	Die Bauakte sah ich zuletzt im Rahmen eines Vorgutachtens in gleichem Hause in 2007 ein. Danach wurden die Aufbauten 1975/76 errichtet. Die Schlussabnahmebescheinigung wurde am 17.03.1976 ausgestellt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde hier am 30.08.2001 ausgestellt. Aufgrund des Pflegezustands sowie der durchgeführten Modernisierungen messe ich den heute vorhandenen Aufbauten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren zu. Bei 80 Jahren Gesamtlebenserwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 45 Jahren und somit als fiktives Bewertungsbaujahr 1981.
Baurechtlicher Zustand	Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes 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 1981 entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der am 31.03. und 21.04.2026 durchgeführten Ortsbesichtigungen überwiegend von außen sowie einigen Gemeinschaftsbereichen festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

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

3.2.1 Gemeinschaftseigentum

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Fassade

Fassadenflächen insgesamt in Hartfaserzementplatten verkleidet und farbig gestaltet; eingeschnittene Loggien mit satinierten Glasbrüstungen auf feuerverzinkter Stahlkonstruktion im Bereich der Rückfront.

Dach

Flachdach mit Alu-Abkantung und verdeckt liegender Entwässerung; Zugang zum Flachdach über eine Einschubtreppe im Treppenraum (das Dach konnte nicht begangen werden), die Flur- und Podestbereiche in Betonwerkstein belegt.

Fenster

Isolierverglaste Kunststofffenster, im EG mit Kunststoffrollladenpanzern; lediglich im Treppenhaus dunkel eloxierte Alu-Fenster mit Isolierverglasung.

Hauseingang

Eine Außenstufenanlage in Betonwerkstein sowie Rampenanlage in Betonpflaster befestigt, Hauseingang zurücksitzend mit flachem Betonvordach in dunkel eloxiertem Alu mit Holzstoßgriff und großflächiger Isolierverglasung; in die Türe integrierte Briefkastenanlage mit Klingel- und Gegensprecheinrichtung; Eingangsbereich mit eingelassener Reinstreifermatte.

Treppenhaus	Massivkonstruktion mit in Betonwerkstein belegten Stufen sowie gestrichenem Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf, Wandflächen im EG gefliest, in den Obergeschossen verputzt und gestrichen; Belichtung über dunkel eloxierte Alu-Fenster mit Isolierverglasung, RWA-Anlage vorhanden.
Aufzuganlage	Personenaufzug für 8 Personen oder 600 kg Tragkraft, Baujahr 1974, umgebaut in 2018; Aufzugkabine in Edelstahlpaneelen verkleidet und verspiegelt, PVC-Belag und Röhrenbeleuchtung; Aufzugkabine mit Zwischentüre für Krankentransporte; der Personenaufzug befindet sich im Treppenauge in abgemauertem Schacht außenseitig Bundsteinputz.
Wohnungseingangstüren	Glatte furnierte Holztürblätter in gestrichenen Stahlzargen mit einfachen Beschlägen und Spion.
Heizungsanlage	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung handelt es sich um eine gasbefeuerte zentrale Warmwasserheizung.
Warmwasserversorgung	Dezentral über Elektrodurchlauferhitzer.
Keller	Hinweis: Ein Zutritt zum Keller konnte nicht ermöglicht werden, da die Kellertüren abgesperrt waren; Elektrozählerschränke in Metall auf Putz im Treppenraum des Kellergeschosses.
Gemeinschaftsanlagen	Den Bewohnern steht ein beheizter Wasch- und Trockenraum mit separaten Anschlüssen sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.
Tiefgarage	Unterhalb der Außenanlage eine Tiefgarage mit zweispuriger Rampe in Betonverbundpflaster befestigt sowie Umfassungswänden in Beton, aufsitzendes Stahlgeländer; motorbetriebenes Alu-Sektionaltor mit Lüftungsgittern. Die Tiefgarage in Betonkonstruktion mit geweißten Wand- und Deckenflächen, Bodenbelag in vergütetem Beton.
Besondere Bauteile	Eingangstreppe; Aufzugsanlage. Sie werden in den Wertansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens bereits angemessen berücksichtigt.

3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 127

Hinweis	Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde, wie bereits ausgeführt, anlässlich der von mir jeweils am 31.03. und 21.04.2026 durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht ermöglicht. Ich bewerte daher in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage und unterstelle dabei eine altersadäquate, dem Bewertungsbaujahr 1981 entsprechende Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand.
Innenausstattung	Zur Innenausstattung, das heißt, zu Innentüren, Bodenbelägen, Wand- und Deckenbekleidungen, Elektroinstallation, Beheizung und Sanitäranlagen können angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen gehe ich jedoch, wie bereits erwähnt, von einer dem angesetzten Bewertungsbaujahr 1981 entsprechenden Ausführungs- und Ausstattungsqualität mittleren Standards aus.
Warmwasserversorgung	Gemäß WEG-Verwaltung dezentral über Elektrogeräte.
Sanitäre Ausstattung	Gemäß Plan Anlage 9 verfügt die Wohnung über ein innenliegendes Wannenbad sowie ein separates Gäste-WC.
Elektroinstallation	Die an der Hauseingangstür befindliche Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung zur Hauseingangstür; Kabelanschluss vorhanden.
Beheizung	Ich unterstelle, dass die Beheizung der Wohneinheit über statische Heizkörper erfolgt.
Besondere Bauteile	Loggia mit satinierter Glasbrüstung auf feuerverzinkter Stahlkonstruktion. Sie wird im Sach- und Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.
Sondernutzungsrecht Wohnungskeller	Wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, besteht zugunsten des Bewertungsobjektes ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum. es wird unterstellt, dass er sich an der in Plan Anlage 8 ausgewiesenen Stelle befindet.

3.2.3 Sondereigentum Stellplatz Nr. G 373

Lage und Ausstattung

Zu bewerten ist ein grundbuchlich separater Kfz-Stellplatz in der benachbarten Tiefgarage unter Haus Nr. 15 – 20; die Stellplätze normal befahrbar und in normaler Ausführung (keine Doppelparker).

Es wird nachfolgend unterstellt, dass sich der zu bewertende Stellplatz an der in Plan Anlage 11 gekennzeichneten Stelle befindet.

3.3 Zustand

Hinweis

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bauschäden und Baumängel wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und für den Sachverständigen offensichtlich erkennbar waren.

Gemeinschaftseigentum

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist, soweit besichtigt, dem Bewertungsbaujahr 1981 entsprechend befriedigend; das Bewertungsobjekt macht einen instandgehaltenen Gesamtendruck mit Ausstattungsmerkmalen im Wesentlichen aus dem Bewertungsbaujahr.

Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich am Gemeinschaftseigentum als auch an der Tiefgarage nicht festgestellt.

Gemäß den seitens der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen (letzte Abrechnung 2024, Beschlusssammlung, Wirtschaftsplan 2026) führt die Wohnungseigentümergeinschaft laufend erhebliche Beträge der Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrücklage zu. Laut Jahresabrechnung 2024 bzw. Wirtschaftsplan 2026 betragen die jährlichen Zuführungen insgesamt rd.. Für die Untergemeinschaft UG3 (Niederbeckstr. 29, 39 und Buchholzer Weg 14) wird in der Jahresabrechnung ein Rücklagenbestand von rd. ausgewiesen.

Insgesamt ergibt sich aus den Unterlagen, dass die Eigentümergemeinschaft umfangreiche finanzielle Mittel für Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen bereitstellt.

Beschlossen wurden unter anderem: zweckgebundene Erhaltungsrücklage: rd., zusätzliche Vorschüsse / Sonderumlagen: rd., weitere zusätzliche Finanzierungsmaßnahmen: rd.. Teilweise erfolgt die Finanzierung über Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beschlussammlung weist umfangreiche Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum aus. Hierzu gehören insbesondere Balkon- und Dachsanierungen, Brandschutzmaßnahmen in der Tiefgarage, Aufzugssanierungen sowie Untersuchungen zu Betonschäden.

Laut Wirtschaftsplan 2026 beträgt das monatliche Hausgeld für die Wohnung insgesamt 325 € inklusive Heizkosten und Instandhaltungsrücklage.

Sondereigentum

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zum Bau- und Unterhaltungszustand als auch zur Ausführungs- und Ausstattungsqualität gemacht werden. Es wird daher im Rahmen der Wertermittlung eine altersadäquate Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem, ordnungsgemäßigem Pflegezustand ohne besondere Schäden oder Mängel unterstellt.

Belichtungsverhältnisse

Gemäß Wohnungsgrundriss, Plan Anlage 9, befriedigend mit innenliegendem Bad und WC.

Grundrissliche Lösung

Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende, funktional geschnittene und zentral erschlossene 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und WC sowie einer Loggia.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 93 m² große 4-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses als Teil einer Großwohnanlage nebst Sondernutzungsrecht an einem Kellerabstellraum sowie ein Kfz-Einstellplatz in der benachbarten Tiefgarage, das Ganze soweit besichtigt und für die Bewertungseinheit in unterstellter, in überwiegend dem Bewertungsbaujahr 1981 entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem großen, parkartig angelegten Grundstück in eben mittlerer Wohnlage des Stadtteils Lichtenbroich bei guter Kfz-, befriedigender Nahverkehrs- und der Randlage entsprechender 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				
4.325 m ²	oder rund	4.325 m ²	=	<u>0,3</u>
- Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück		16.400 m ²		

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche				
26.052 m ²	oder rund	26.052 m ²	=	<u>1,6</u>
- Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück		16.400 m ²		

4.3 Wohnfläche

Es liegt keine aktuelle Berechnung vor. Ich ermittle die Wohnfläche daher anhand der vorhandenen Planunterlagen unter Berücksichtigung eines 3%-igen Putzabzuges, wobei fehlende Maße herausgemessen oder plausibel ergänzt wurden, überschlägig wie folgt:

- Wohnfläche Wohnung Nr. 127				
Kind		9,31 m ²		
Eltern		13,02 m ²		
Küche		8,85 m ²		
Wohnen		27,53 m ²		
Kinder		10,74 m ²		
Bad		4,95 m ²		
WC		2,06 m ²		
Diele		4,47 m ²		
Flur		<u>8,90 m²</u>	89,83 m ²	
Loggia	anteilig 50 %		<u>3,00 m²</u>	
Wohnfläche insgesamt			92,83 m ² oder rund	<u>93 m²</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,44 schätze. Damit erhalte ich für die

- Wohnung Nr. 127

92,83 m² (inklusive Loggia) x 1,44 = 133,68 m² oder rund **134 m²**

4.5 Lineare Alterswertminderung

Bewertungsbaujahr	1981
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	45 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre
Alterswertminderung	56,3 %

5. Zur Wertermittlung

5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis

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

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

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

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

5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Der Verkehrswert des Stellplatzes wird anhand des **Ertragswertverfahrens mit pauschalisierten Wertansätzen** ermittelt.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

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

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

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2026 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt in der Zone des Bewertungsobjektes am Lichtenbroicher Weg für dreigeschossige Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) bei 40 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 0,9 erschließungsbeitragsfrei **740 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Fiktive Teilung

Das Grundstück besitzt aufgrund der parkartig angelegten Außenanlage eine Übergröße. Gehe ich von richtwertbezogenen 40 m Tiefe aus, erhalte ich als fiktives Baugrundstück rund 16.400 m². Den Rest mit einer Größe von 11.021 m² bewerte ich als hausnahes Gartenland zu 20 % des abgeleiteten Richtwertes.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) deutlich vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 1,6. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der WertR gelange ich zu einem Zuschlag von 34,7 %; damit erhalte ich $740 \text{ €/m}^2 \times 1,347 \text{ %}$ oder rund

997 €/m²

- Spezielle Lage des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück weist aufgrund seiner Lage an einer ruhigen Anliegererschließung eine nuanciert bessere Lage auf als das Richtwertgrundstück auf dem stark befahrenen Lichtenbroicher Weg. Hierfür erachte ich einen Zuschlag als angemessen von

+ 10 %

Abweichung insgesamt

+ 10 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $997 \text{ €/m}^2 \times 1,10$ oder rund

1.100 €/m²

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 127

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert und erhalte für das

fiktive Baugrundstück $16.400 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 \times 0,477 \text{ %}$

oder anteilig rund

86.100 €

hausnahe Gartenland $11.021 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 \times 0,20 \times 0,477 \text{ %}$

oder anteilig rund

11.600 €

Bodenwert für die Wohnung Nr. 127 somit insgesamt

97.700 €

Das entspricht bei rund 93 m² Wohnfläche, bezogen auf das fiktive Baugrundstück, einem durchschnittlichen Wert von rund 925 €/m².

- Stellplatz Nr. G 373

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert und erhalte für das

fiktive Baugrundstück	16.400 m ² x 1.100 €/m ² x 0,01 %	
	oder anteilig rund	1.800 €
hausnahe Gartenland	11.021 m ² x 1.100 €/m ² x 0,20 x 0,01 %	
	oder anteilig rund	<u>200 €</u>
Bodenwert für den Stellplatz Nr. G 373 somit insgesamt		<u>2.000 €</u>

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 Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

7.2 Ermittlung des Sachwertes für die Wohnung Nr. 127**Basiswerte**

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	134 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.3 (755 – 900 – 1.090 €/m ²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 3 – 4 oder rund	828 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag Q1 /2026	192,1
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag	1.591 €/m ²
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	56,3 %

Berechnung des Sachwertes

134 m ² Brutto-Grundfläche je 1.591 €/m ² = Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit	213.200 €
abzgl. 56,3 % Alterswertminderung	- <u>120.000 €</u>
Gebäudesachwert am Wertermittlungstichtag somit	93.200 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal	1.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	
fiktives Baugrundstück	86.100 €
hausnahes Gartenland	<u>11.600 €</u>
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag somit	191.100 €

Übertrag: vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag 191.100 €

Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Angesichts der eben mittleren Lage in Flughafennähe, der Einbindung in eine Großwohnanlage mit bestehendem Instandsetzungsbedarf sowie der Unwägbarkeiten angesichts der nicht erfolgten Innenbesichtigung erachte ich hier einen Marktanpassungsfaktor von 1,20 als angemessen. Damit erhalte ich $191.100 \text{ €} \times 1,20$ oder als **marktangepassten Sachwert** rund

229.300 €

8. Ertragswertermittlung

8.1 Erläuterungen

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

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

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

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

8.2.1 Ermittlung des Ertragswertes für die Wohnung Nr.127

Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 93 m²

- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, die zwischen 1977 und 1985 errichtet wurden, eine Bandbreite von 7,92 €/m² bis 10,20 €/m².

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung einen Wert im knapp mittleren Bereich der Bandbreite oder

8,50 €/m²

- Nachrichtlicher Hinweis: die zu bewertende Wohnung ist mutmaßlich eigengenutzt; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.

- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht des Düsseldorf-Gutachterausschusses 2026 für nicht vermietete Eigentumswohnungen mit Baujahr 1975 – 2004 in mittlerer Lage mit 2,3; hier angesichts der nur eben mittleren Lage in Flughafennähe, der Einbindung in eine Großwohnanlage mit bestehendem Instandsetzungsbedarf sowie der Unwägbarkeiten angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung um 10-Basispunkte angehoben auf dann 2,40 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 35 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

93 m² Wohnfläche je 8,50 €/m² x 12 = **Rohrertrag** **9.490 €**

abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach ImmoWertV)

- Instandhaltungskosten
93 m² Wohnfläche je 14,00 €/m² 1.300 €
- Verwaltungskosten = 28,50 € x 12 340 €
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages - 190 € - 1.830 €

Reinertrag somit jährlich **7.660 €**

abzgl. 2,40 % Reinertragsanteil des Bodenwertes (Baugrundstück) - 2.070 €

Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich **5.590 €**

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 35 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,40 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 23,50 zu multiplizieren.

Damit ergeben sich als **Gebäudeertragswert** rund **131.400 €**

Bodenwert gemäß Ziffer 6.4

fiktives Baugrundstück 86.100 €

hausnahes Gartenland 11.600 €

Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit **229.100 €**

8.2.2 Ermittlung des Ertragswertes für den Pkw-Stellplatz Nr. G 373

Basiswerte

- Nettokaltmiete: Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich 85,00 €/Stück
- pauschalierter Liegenschaftszinssatz 3,40 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 35 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

1 Pkw-Stellplatz je 85,00 € x 12 = Rohertrag	1.020 €
abzgl. pauschaler Bewirtschaftungskosten	- <u>90 €</u>
Reinertrag somit jährlich	930 €
abzgl. 3,40 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	- <u>60 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	870 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 35 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,40 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 20,29 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	
	17.700 €
zzgl. Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	
fiktives Baugrundstück	1.800 €
hausnahes Gartenland	<u>200 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	<u>19.700 €</u>

9. Verkehrswert**9.1.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 127**

Für die zu bewertende Wohnung wurde der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, neben der Eigennutzung zusehends auch als Renditeobjekt mit Anlagecharakter. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert von 230.300 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 229.100 € ermittelten Ertragswert abgeleitet. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sind im vorliegenden Fall nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 21.04.2026, auf rund

230.000 €

(zweihundertdreißigtausend Euro)

Das entspricht bei rund 93 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von 2.475 €/m² - ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften als marktgerecht erachte.

9.1.2 Ableitung des Verkehrswertes für den Stellplatz Nr. G 373

Für den zu bewertenden Kfz-Stellplatz wurde unter Ziffer 8.2.2 der Ertragswert mit 19.700 € ermittelt. Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt übernehme ich diesen und schätze damit den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 21.04.2026, auf rund

20.000 €

(zwanzigtausend Euro)

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Mitzubewertendes Zubehör konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwalter nach WEG: , , Düsseldorf,
Tel. 0211 / -
- Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragung Abteilung II, lfd. Nr. 1 und 2 bzw. 1 und 3 der Grundbücher wurde, wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten berechnet wird.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungstichtag 21.04.2026.

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 13. Mai 2026

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.

Anhang zum Gutachten

Zweck des Gutachtens

Feststellung des unbelasteten Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 083 K 30/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.

Zusätzliche Mitteilung

Ermittlung des Belastungswertes aufgrund der Eintragungen Abt. II lfd. Nr. 1 und 2 bzw. 1 und 3 der Grundbücher von Rath, Blatt 17592 (Wohnung) und Blatt 17838 (Tiefgarage).

Abteilung II des Blattes 17592 (Wohnung) und Blatt 17838 (Tiefgarage) enthält jeweils unter lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönlichen Dienstbarkeit – nur lastend auf den Flurstücken 162, 164 und 205 – in Form eines Rechtes zur Anlegung, Verlegung und Unterhaltung einer Wasserrohrleitung sowie zum Betreten und Benutzen für die sowie unter lfd. Nr. 3 des Blattes 17592 (Wohnung) bzw. unter lfd. Nr. 2 des Blattes 17838 (Tiefgarage) - nur lastend auf dem Flurstück 162 - in Form eines Rechtes zur Anlegung, Verlegung und Unterhaltung einer Gasrohrleitung sowie zum Betreten und Benutzen für die.

Die vorgenannten Eintragungen stellen keine Beeinträchtigung der Nutzung für die Bewertungseinheit dar; ich erachte sie daher als nicht verkehrswertrelevant. Insofern berücksichtige ich lediglich den Umstand der vorhandenen Eintragungen mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von jeweils 200 €.

Belastungswert, Blatt 17592 (Wohnung)

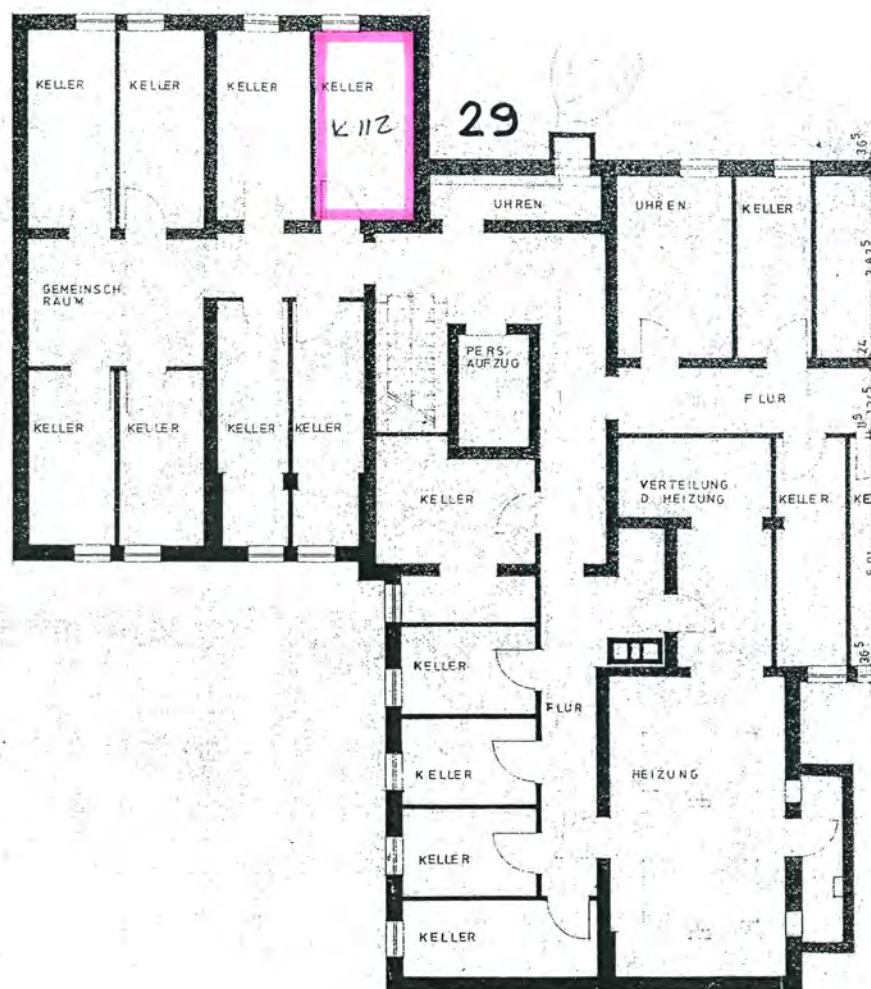
Abt. II, lfd. Nr. 1 pauschal	<u>200 €</u>
------------------------------	---------------------

Abt. II, lfd. Nr. 3 pauschal	<u>200 €</u>
------------------------------	---------------------

Belastungswert, Blatt 17838 (Tiefgarage)

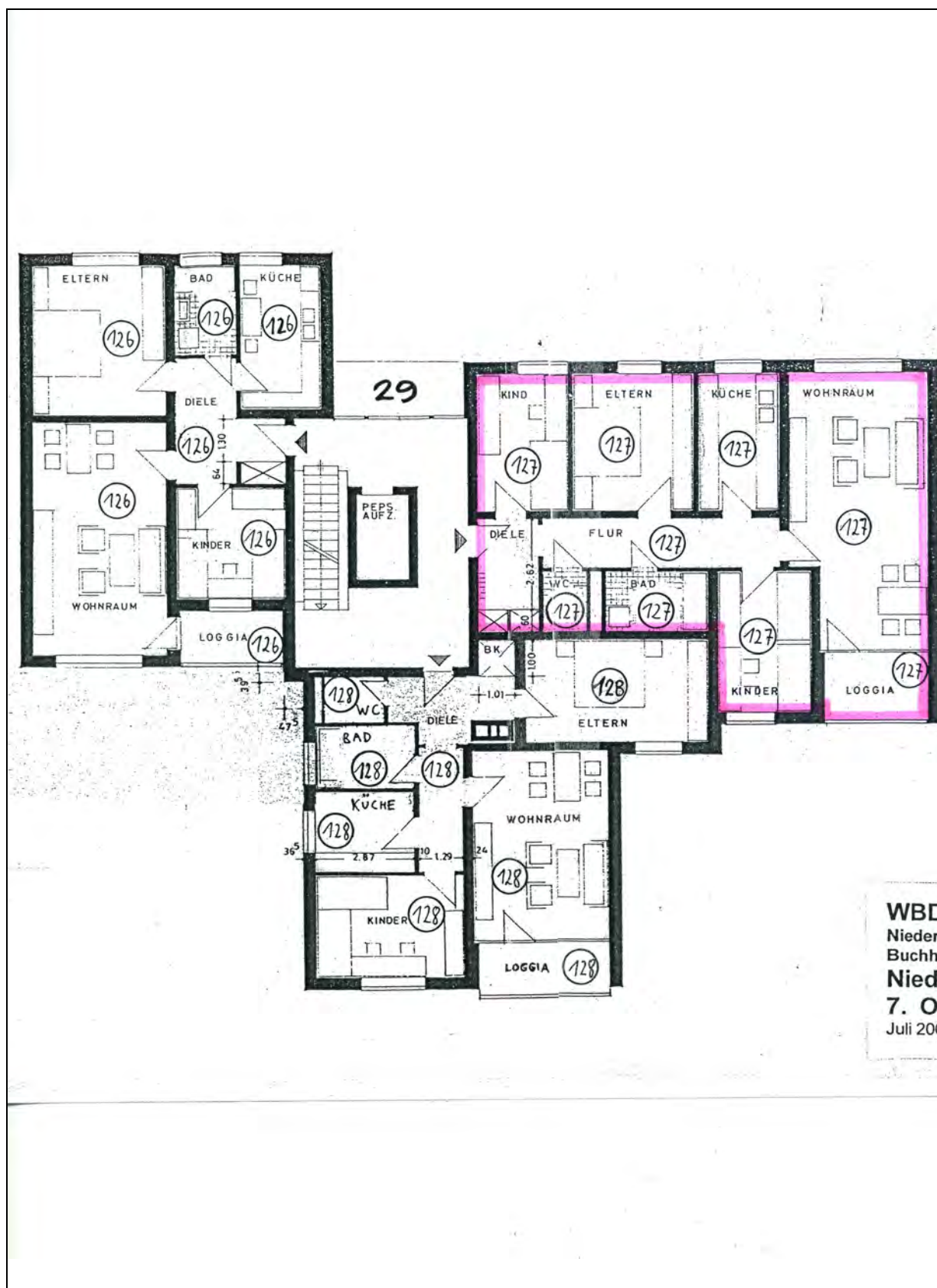
Abt. II, lfd. Nr. 1 pauschal	<u>200 €</u>
------------------------------	---------------------

Abt. II, lfd. Nr. 2 pauschal	<u>200 €</u>
------------------------------	---------------------

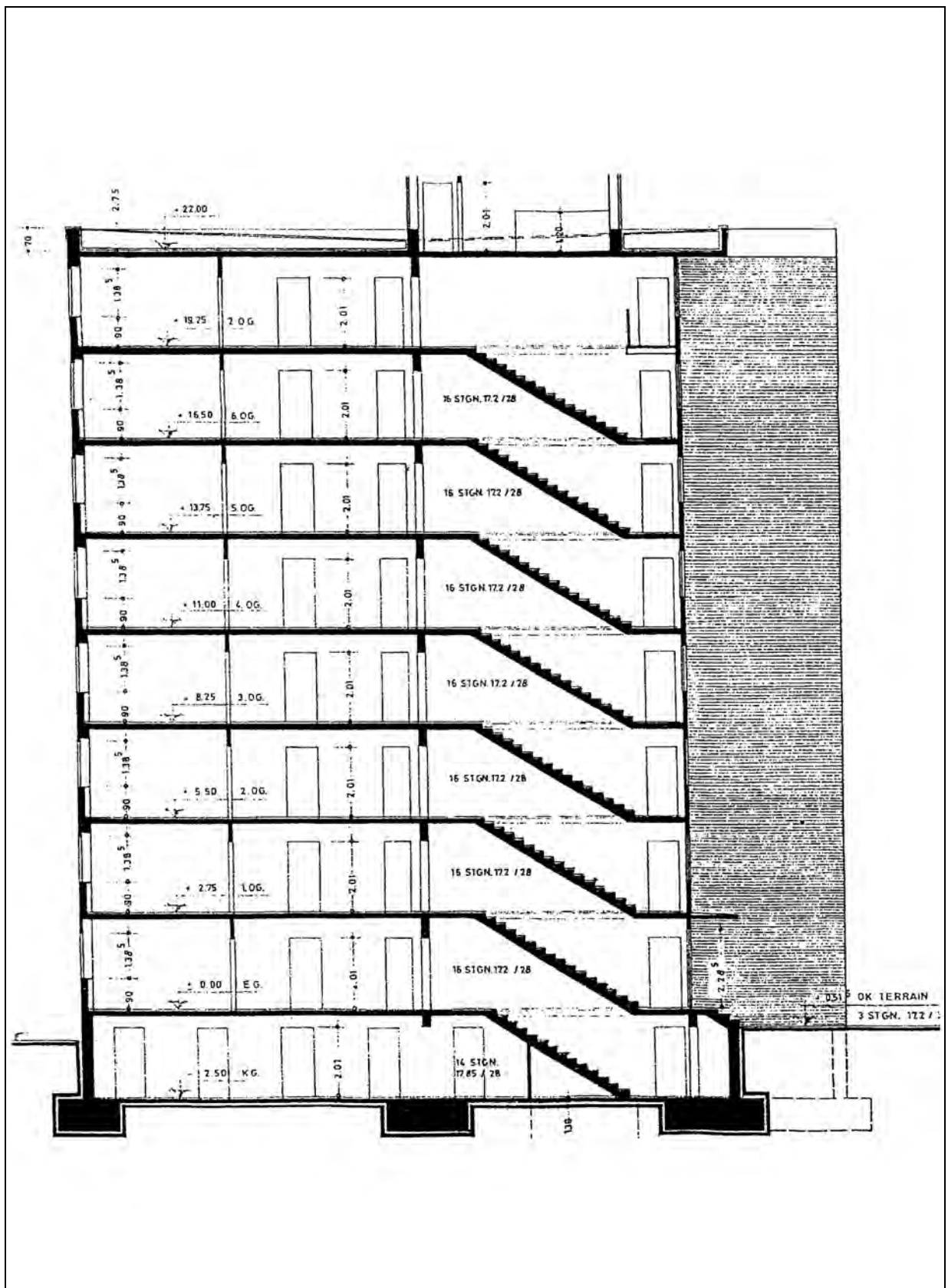


K6

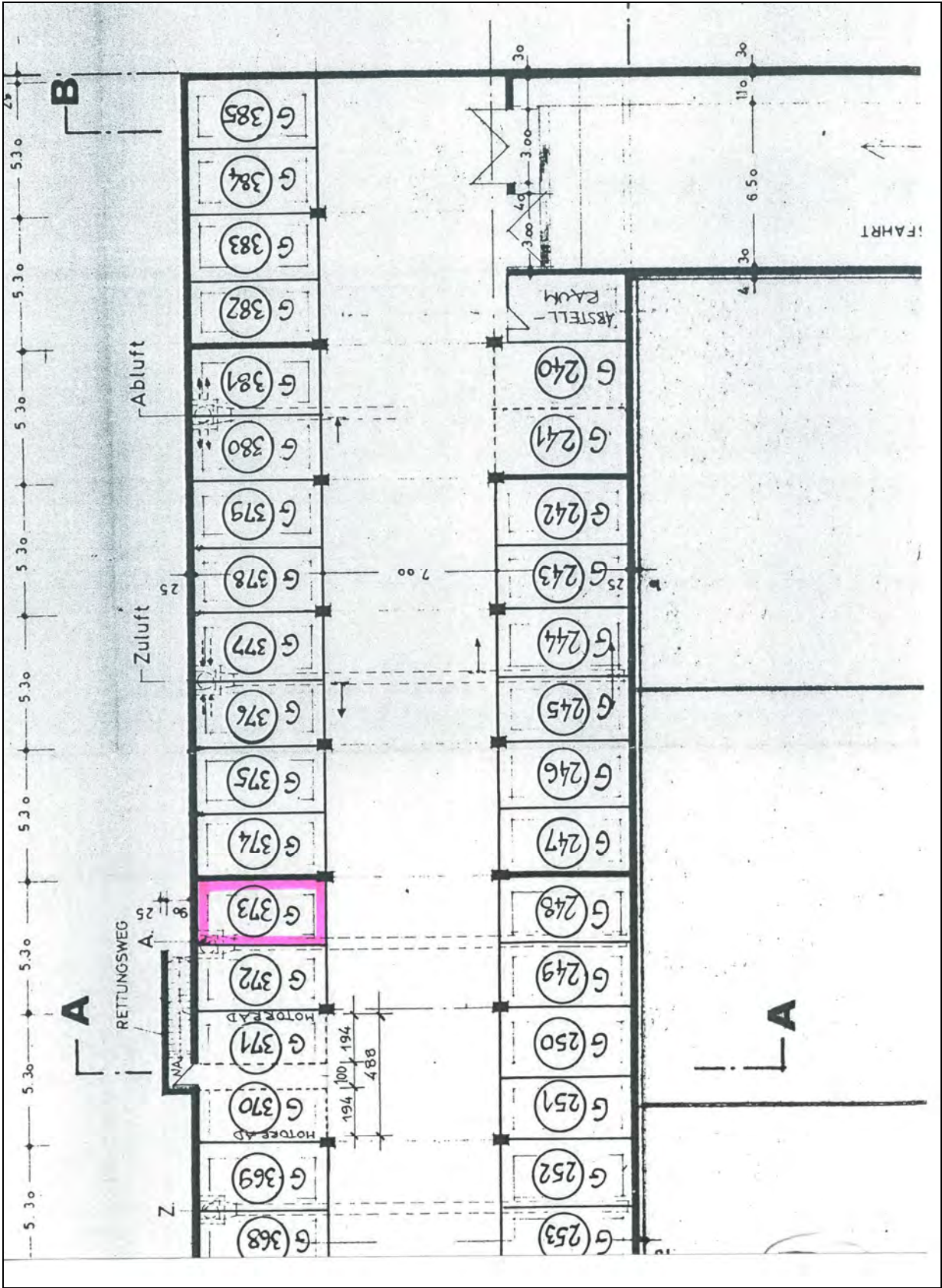
KELLERGECHOSS



7. OBERGESCHOSS



SCHNITT



TIEFGARAGE



Ansicht Straße



Garten Rückfront



Ansicht Garten