

DIPL.-ING. KIRCHNER

Architekt · öbv Sachverständiger für Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Kirchner

Von der Architektenkammer NW öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf

Telefon 0211 / 544 131 - 40

Telefax 0211 / 544 131 - 45

E-Mail info@immowert-kirchner.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren
(im Sinne des § 194 BauGB)
für das mit einem

**Mehrfamilienwohnhaus mit Werkstatt
bebaute Grundstück
Werstener Feld 204 in 40591 Düsseldorf-Eller**



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungstichtag 03.12.2025
ermittelt mit rund

1.600.000 €

Datum: 30.03.2026/ck

AZ: 84 K 9/23
Objekt: Mehrfamilienhaus

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	2
1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	
1.2 Auftragsdaten.....	
1.3 Grundbuch.....	
1.4 Bewertungsgrundlagen.....	
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Gebäudebeschreibung.....	9
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten.....	15
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....	
4.6 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	18
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	20
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des Bodenwertes.....	
7. Ertragswertermittlung.....	22
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
8. Sachwertermittlung.....	26
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
9. Verkehrswert.....	29
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	31
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Karten und Objektpläne.....	Nr. 1 - 10
11.2 Objektfotos.....	Nr. 11 - 14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 84 K 9/23 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Werstener Feld 204 in 40591 Düsseldorf-Eller.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 29.10.2025.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 03.12.2025, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse). Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).
Auftragsrahmen	Auftragsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt. Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages. Hierzu sind gegebenenfalls Sonderfachleute einzuschalten, aus deren eigenständigen Untersuchungen dann wertbeeinflussende Erkenntnisse gesondert zu berücksichtigen sind.

1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten	Gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 31.10.2025.	
Deckblatt	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Grundbuch von:	Eller
	Blatt:	3617
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	8
	Gemarkung:	Eller
	Flur:	13
	Flurstück:	161
	Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche
	Lage:	Werstener Feld 204
	Grundstücksgröße:	1.765 m²
Eigentümer gemäß Abteilung I	In Abteilung I des Blattes sind unter lfd. Nr. 1.1 Frau, geborene, und unter lfd. Nr. 1.2 Herr zu je einem halben Anteil als Eigentümer eingetragen.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält unter	
	- lfd. Nr. 2 ein Vorkaufsrecht – nur lastend auf dem ½ Anteil der – für. - lfd. Nr. 3 ein Vorkaufsrecht – nur lastend auf dem ½ Anteil des – für geborene. - lfd. Nr. 4 den Teilungsversteigerungsvermerk.	
	Die Eintragungen unter lfd. Nr. 2 und 3 dienen vermögensinternen Überlegungen, bei der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB wird ein Verkauf an Fremde Dritte ohne Rücksicht auf persönliche Verhältnisse unterstellt, daher üben diese Eintragungen keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus.	
	Der Zwangsversteigerungsvermerk ist generell verkehrswertneutral.	

Anmerkung zu Abteilung III

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

1.4 Bewertungsgrundlagen**Ortsbesichtigung**

Eine Besichtigung des Bewertungsobjektes nahm ich am 03.12.2025 mit Herrn als Sohn der Miteigentümerin, deren anwaltlichen Vertreter Herrn Rechtsanwalt, Herrn Rechtsanwalt als anwaltlichen Vertreter des Miteigentümers und Antragsgegners sowie den anwesenden Mietern vor.

Das Bewertungsobjekt besteht aus insgesamt zwei Büroeinheiten im 1. OG, insgesamt 3 Wohneinheiten (EG links und EG rechts, DG) sowie einem derzeit leerstehenden Werkstattbereich im Souterrain. Hiervon konnten sämtliche Einheiten besichtigt werden.

Vertragliche Bindungen

Lediglich die Wohneinheit im Erdgeschoss links ist fremdvermietet, alle übrigen Einheiten, mit Ausnahme der leerstehenden Werkstatt, sind durch Familienangehörige eingenutzt.

Wohnungsbindung

Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 12.11.2025 steht das Objekt nicht unter Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).

Planunterlagen und Fotos

Zur Bewertung wurden neben dem Katasterplan Anlage 4 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 6 bis 10 sowie die Fotos Anlage 11 bis 14 herangezogen. Innenaufnahmen der Einheiten wurden von Seiten der Anwesenden nicht zugelassen.

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

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl	Düsseldorf, in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr und des zentralen europäischen Wirtschaftsraums gelegen, bildet als Landeshauptstadt das politische Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist mit rd. 658.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt. Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht; bedeutendes Handels- und Bankenzentrum; Messestadt; Flughafen Düsseldorf International.
Städtebauliche Impulse	Zahlreiche in der Durchführung begriffene Umstrukturierungsmaßnahmen in der City und in den citynahen Bereichen, wie etwa der Bau des Kö-Bogens, der Wehrhahn-Linie, des Le Quartier Central u.v.a., die den urbanen und dabei zugleich überschaubaren Charakter Düsseldorfs mit großstädtischem Flair weiter unterstreichen, trugen in den letzten Jahren zu einem generellen, tendenziellen 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	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Eller in südöstlicher Randlage. Der Stadtteil ist unterschiedlich geprägt: neben Siedlungsgebieten und sozialem Wohnungsbau findet sich auch ein dörflicher Kern sowie Gewerbebebauung im Anschluss an das bedeutende Industriegebiet Flingern-Lierenfeld, das ihn, zusammen mit dem Volksgarten etwas vom Stadtkern abschnürt. Die Straße „Werstener Feld“ verläuft als innerörtliche Durchgangsstraße von der Kölner Landstraße im südlich angrenzenden Stadtteil Wersten und geht nord-östlich in die Karlsruher Straße über. Die Straße durchquert hierbei den Friedhof Eller. Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar gegenüber dem Eingangsbereich des Friedhofs Eller.

Infrastruktur

Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt. Sie ist im Bewertungsbereich insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.

Befriedigende Kfz-Anbindung an die Innenstadt über städtische Straßen; gute Fernverkehrsanbindung mit Autobahnanschluss an die A 46 über den Südlichen Zubringer und von dort über das Autobahnkreuz Düsseldorf-Süd an die A 46 und A 59 in direkter Nähe des Bewertungsobjekts.

Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch Buslinien sowie die S-Bahn mit der nahe gelegenen Haltestelle Düsseldorf Eller-Süd.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen in einem Subzentrum innerhalb des Stadtteils, hier insbesondere in der Gumbertstraße und am Gertrudisplatz zur Verfügung.

An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich in der näheren Umgebung der Schlosspark Eller, der Stadtwald Düsseldorf sowie der Unterbacher See an.

Unmittelbare Nachbarschaft

Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise hinter Vorgärten; gegenüberliegend befindet sich der Eingangsbereich zum Friedhof Eller.

Lagequalität

Mittlere Wohnlage in östlicher Düsseldorfer Randlage.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung**Flächennutzungsplan**

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Planungsrecht

Laut B-Plan Nr. 5873/023 vom 19.03.1966 ist zweigeschossige allgemeine Wohnbebauung (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 zulässig; als weitere planungsrechtliche Festsetzung liegt die Baulinie 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

Entwicklungszustand	Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Baulasten	Die Einsicht in das digitale Baulastenverzeichnis der Stadt Düsseldorf ergab, dass für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorliegen.
Erschließung	Erschlossenes Bauland mit ca. 16,0 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn; beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt. Längsparkplätze einseitig in Parkbuchten; teilweise älterer Baumbestand. 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 ca. 22,75 m; Grundstückstiefe im Mittel ca. 84,0 m; im vorderen Bereich rechteckiger, zum rückwärtigen übertiefen Gartenbereich leicht abgewinkelter Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine über das lageübliche Maß hinausgehenden störenden Einflüsse wahrnehmbar. Die Straße als reine innerörtliche Anliegererschließung ohne besondere Lärmimmissionen geführt.
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	Vorgarten mit Bodendeckern und Büschen bewachsen; Umfriedung in Stahlzaunanlage auf gemauertem Sockel; Hauszugang in Betonplatten befestigt, ein StahlTörchen mit Wellgittergeflecht. Rechtsseitige Zufahrt zum rückwärtigen Hof ebenfalls mit Stahltoranlage und einer leicht geneigten Rampe in Betonverbundpflaster befestigt; hier Mülltonnenstandplätze in Waschbetonboxen; linksseitig eine weitere Zufahrt zum Werkstattbereich im Kellergeschoß, dieser Bereich ebenfalls rampenartig in Betonverbundpflaster befestigt. Die rückwärtige Außenanlage im Bereich der Garagen in Betonverbundpflaster befestigt, die übrigen Flächen gärtnerisch gestaltet und angelegt mit Rasenflächen, Bodendeckern und Büschen; darüber hinaus 3 offene Pkw-Stellplätze, zwei in Betonverbundpflaster befestigt; Umfriedung des Grundstücks in Maschendrahtzaun. Im rückwärtigen Gartenbereich ein Gartenhaus als Geräteunterstand in Massivbauweise mit verputzten Wandflächen und leicht geneigtem Pultdach mit einfacher Pappeindeckung.
--------------	--

Darüber hinaus ein größeres Holzgartenhaus mit Satteldach und Pappeindeckung, insgesamt zum Unterstellen von Gartengeräten geeignet.

Das beiden Gartenhäuser berücksichtige ich bei der Wertermittlung mit einer pauschalen Zulage in Höhe von **8.000 €**.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas und elektrischen Strom.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 6 bis 14)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten

Freistehendes, vollunterkellertes zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden sowie einer ehemaligen Werkstatt (Steinmetzbetrieb) im Kellergeschoss / Souterrain.

Bewertungsbaujahr

Die Bauakte sah ich am 17.11.2025 ein. Danach wurden die Aufbauten zwischen 1961 und 1963 errichtet. Die Baugenehmigung wurde am 20.07.1961 erteilt, die Schlussabnahme erfolgte hier am 09.10.1963.

Eine Ölheizung mit 10.000 Liter Erdtank wurde am 21.07.1964 genehmigt.

Der ehemalige Trockenraum im Dachgeschoss wurde am 21.11.1995 als Wohnraum genehmigt; die Schlussabnahme des Umbaus erfolgte hier am 12.01.1996.

Die Nutzungsänderung des 1. Obergeschosses in Bürofläche wurde am 15.03.2007 genehmigt. Die Schlussabnahme des Umbaus erfolgte hier am 28.03.2012.

Auf Grundlage des zum Wertermittlungstichtag vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustands sowie den daraus abgeleiteten, im Umfang eines „mittleren Modernisierungsgrades“ durchgeführten Maßnahmen messe ich den vorhandenen Aufbauten zum Stichtag eine auf Basis der Sachwertrichtlinie Anlage 4 AGVGA NRW abgeleitete modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren zu (siehe Ziffer 4.5).

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 43 Jahren und somit zum Bewertungsstichtag 03.12.2025 ein **fiktives Bewertungsbaujahr von 1982**.

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 fiktiven Bewertungsbaujahr 1982 entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.
Raumkonzept	Der Baukörper ist als Zweispänner ausgeführt und verfügt im EG links und 1. OG links über je eine Zwei-Zimmer-Wohnung, jeweils mit Küche, Diele, Bad und Balkon sowie rechts über je eine Drei-Zimmer-Wohnung ebenfalls mit Küche, Diele, Bad und Balkon. Die beiden Einheiten im 1. OG wurden als Bürofläche umgenutzt und umgebaut. Die Fläche im Dachgeschoss wurde zu einer großen 5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Balkon ausgebaut.
Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Fassade	Fassadenflächen in Edelputz gestrichen, die Giebelflächen in Kunstschiefer verkleidet mit nachträglich aufgebrachtener Wärmedämmung; die Fassadenflächen ansonsten ohne zeitgemäße Wärmedämmung.

	Rückfront ebenfalls in Edelputz gestrichen mit auskragenden Balkonen, diese mit Massivbrüstungen und Blechauf- lage sowie aufgesetztem Stahlhandlauf.
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung (aus 1963), Zinkrinnen und Zinkfallrohre, die Dachgauben sowie der Kaminkopf in Naturschiefer verkleidet.
Fenster	Sämtlich in Kunststoff mit Isolierverglasung (aus 1981), straßenseitig im EG mit nachträglich aufgesetzten Roll- denkästen mit Kunststoffpanzern.
Hauseingang	Eingangsbereich mit 2 Außenstufen in Naturstein nebst Edelstahlhandlauf sowie flachem Betonvordach. Hausein- gangstüre in hell eloxiertem Alu mit Drahtverglasung, Klingelanlage ohne Gegensprecheinrichtung.
Treppenhaus	Massivkonstruktion mit in Naturstein belegten Stufen, ge- strichenem Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf, die Wandflächen verputzt und mit Ölfarbanstrich. Belichtung des Treppenhauses über hell eloxierte Alu- Fenster mit Drahtverglasung.
Elektroinstallation	Unterputzanlage in dem Bewertungsbaujahr entsprechend durchschnittlicher Ausstattungsqualität; Elektrozähler- schrank in Metall auf Putz im Kellergeschoss.
Heizungsanlage	Separater Heizraum mit ölbefuerter zentraler Warmwas- serheizung der Marke Buderus G 215, der Heizkessel ca. 20 – 25 Jahre alt, in 2018 erneuerter Brenner der Marke Weishaupt mit entsprechendem Kaminanschluss, Aus- dehnungsgefäß, der Stahl-Öl-Tank im Vorgarten unterir- disch, Schacht mit Riffelblechabdeckung.
Warmwasserversorgung	Dezentral über 5-Liter-Unter- bzw. Übertischgeräten; Bä- der mit Elektrodurchlauferhitzern.
Wohnungen	Diese sind weitestgehend ausstattungs- und zustands- gleich, weswegen sie nachfolgend zu einer Beschrei- bungseinheit zusammengefasst werden. Abweichungen vom generellen Ausstattungsgrad etwa hinsichtlich der Bäder sowie der Heizung sind im Ansatz der Herstel- lungskosten sowie der Mieten berücksichtigt und werden separat beschrieben.

Wohnungseingangstüren	Glatte lackierte Holztürblätter in entsprechenden Holzzargen mit Edelstahlbeschlägen und Spion.
Innentüren	Überwiegend Glatte lackierte Holztürblätter in entsprechenden Holzzargen mit einfachen Beschlägen oder Edelstahlbeschlägen, teilweise mit Glasausschnitt; im EG links abweichend glatte furnierte Limba-Türblätter in gestrichenen Holzzargen.
Fußböden	Individuelle Bodenbeläge in Laminat, Vinyl in Holzdekor als auch PVC oder Teppichware, Bäder gefliest.
Innenansichten	Wand- und Deckenflächen verputzt, überwiegend Raufaser, teilweise auch Gittervlies tapeziert und gestrichen in durchschnittlicher Ausführungsqualität; Küche mit Fliesenspiegel.
Beheizung	Insgesamt Gussheizkörper mit Thermostatventilen; die zeitgemäß modernisierten Bäder (Wannenbad DG, 1. OG rechts) mit zusätzlichem Handtuchwärmekörper. Beheizung des Bades im DG über ein Elektrogerät.
Sanitäre Ausstattung	Die Bäder im EG rechts, 1. OG rechts und DG (Wannenbad) insgesamt zeitgemäß modernisiert mit Einbaudusche (im EG rechts bodengleich) mit Kunststoffspritzschutz bzw. Ganzglasspritzschutz (EG rechts), im DG mit Kurzeinbauwanne, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten sowie Waschbecken; tür- bzw. raumhohe Wandverfliesung; überwiegend Bodenfliesen, im EG rechts abweichend Feinsteinzeug; im DG Abhangdecke mit Einbaustrahlern. Die übrigen Bäder älteren Datums, hier Einbaudusche mit Kunststoffspritzschutz oder Einbauwanne, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten sowie Waschtisch; halbhohe- bzw. türhohe Wandverfliesung, Bodenfliesen.
Balkone	Die rückwärtigen Balkone mit verputzter Massivbrüstung mit Blechauflage; seitlicher Sichtschutz sowohl gemauert als auch über Drahtverglasung in Stahlrahmen; Bodenbelag in einfachem Estrich; teilweise Sonnenschutzmarkise vorhanden.

	Hinweis: teilweise Vermoosungsspuren und abplatzender Putz erkennbar. Die rückwärtigen Terrassen / Balkone oberhalb der Garagen sowie der Werkstatt mit Flachdachabdichtung und wasserabweisendem Anstrich, ansonsten ebenfalls halbhoch Massivbrüstung mit Blechauflage.
Spitzboden	Nicht ausgebaut und erreichbar über eine Holzeinschubtreppe; sichtbare Holzdachkonstruktion mit Teerpappeindeckung ohne Zwischensparrendämmung. Die Dachdämmung aus 2025 befindet sich hier auf der Kehlbalkenlage zum darunter liegenden Dachausbau; Bodenbelag in Spanplatten; Belichtung und Belüftung des Dachraumes über einfache kleine Zinkdachfenster. Hinweis: Der Ausbau im DG lediglich in dem vom Spitzboden aus erreichbaren Bereich in Teilen wärmegeklämt.
Werkstatt	Diese im Souterrain und von Aussen separat zugänglich; Eingangsbereich mit flachem kleinen Betonvordach mit Zinkblechabdeckung; Boden mit einfachem Estrichbelag, Wandflächen verputzt und gestrichen, Decke mit Styroporplatten gedämmt; Beheizung ebenfalls über Gussheizkörper mit Thermostatventilen. Die rückwärtigen Fenster als Kunststofffenster mit Ornamentverglasung, im Giebelbereich Massivholzfenster und Türen mit Drahtverglasung (einfach verglast). Vorgelagerter Büroraum mit PVC-Belag in Holzdekor; Fenster auch hier Kunststoff mit Ornamentverglasung. WC-Anlage mit einfachem Stand-WC mit Druckspüler, Wände mit Gipskarton verkleidet und tapeziert, Bodenbelag in einfachem Estrich.
Keller	Wandflächen ursprünglich geweißt, Decke mit Styroporplatten gedämmt (in 2025), Bodenbelag in einfachem Estrich. Die Mieterkeller holzlattenabgeschlagen.

Hausanschluss	Unterhalb des Treppenabsatzes mit einem Wasseranschluss nebst Zähler und Filter sowie einem Elektroanschluss.
Gemeinschaftsanlagen	Separater Waschraum im Keller mit einer gemeinschaftlich zu nutzender Waschmaschine im Münzzahlbetrieb, zusätzlicher Bodeneinlauf vorhanden.
Besondere Bauteile	Eingangsvordächer EG / Souterrain; Eingangstreppe; Terrassen (EG) und Balkone mit Estrichboden und gemauert-er Brüstung; in Naturschiefer verkleidete Dachgauben. Sie werden in den Wertansätzen im Sach- und Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.
Besondere Einbauten	Die Einbauküchen als auch die Untertischgeräte stehen im Mietereigentum (überwiegend familienintern) und werden daher bei der Bewertung nicht separat berücksichtigt.
Garagen	Rückwärtig in das Kellergeschoss integrierte Garagen mit handbetriebenen Stahlschwingtoren. Massivkonstruktion mit Estrichbelag, sichtbare Kalksandsteinwände und Betondecke. Die beiden Garagen zusammenhängend ohne Zwischentrennwand.

3.3 Zustand

Hinweis	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bauschäden und Baumängel wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und für den Sachverständigen offensichtlich erkennbar waren.
Pflegezustand	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem Bewertungsbaujahr entsprechend befriedigend. Die Einheiten insgesamt teilmodernisiert mit leichten, altersadäquaten Gebrauchsspuren. Die Ausstattungsqualität ist insgesamt ebenfalls befriedigend.
Schäden oder Mängel	Wesentliche, wertrelevante Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt.

Belichtungsverhältnisse	Befriedigend.
Grundrissliche Lösung	Den heutigen Nutzungserfordernissen (Büro) bzw. Wohnverhältnissen noch gerecht werdende, zentral erschlossene Büro- bzw. Wohneinheiten mit Balkon bzw. Terrasse.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein Mehrfamilienhaus nebst 2 integrierter Garagen im KG/Souterrain mit insgesamt 376 m² Wohn- und Bürofläche nebst einer rd. 54 m² großen, derzeit leer stehenden Werkstattfläche im Souterrain, das Ganze in dem Bewertungsbaujahr 1982 entsprechender, teilmodernisierter Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem übertiefen, rechteckig und nach hinten abgewinkelten Grundstück in mittlerer Wohnlage des in östlicher Düsseldorfer Randlage befindlichen Stadtteils Eller bei befriedigender Kfz- und Nahverkehrs- sowie 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 überschlägig ermittelt mit 193,82 m ²	oder rund	194 m ²	=	<u>0,2</u>
- Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück		911 m ²		

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche (DG 75 %, Souterrain ca. 42 %) überschlägig ermittelt mit 527,64 m ²	oder rund	528 m ²	=	<u>0,6</u>
- Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück		911 m ²		

4.3 Wohn- und Nutzfläche

Es liegt keine Berechnung vor. Ich übernehme die Wohn- und Nutzflächen daher anhand der vorhandenen Planunterlagen, wobei fehlende Maße überschlägig herausgemessen oder plausibel ergänzt wurden, inklusive eines 3%-igen Putzabzugs. Die Balkone (1.OG / DG) und Terrassen (EG) wurden anteilig zu 25 % berücksichtigt. Ich erhalte im Abgleich mit der vorhandenen Mietaufstellung:

Werkstatt mit Büro Souterrain		53,45 m ² oder rund	54 m²
1. OG links Büro		43,67 m ²	
1. OG rechts Büro		<u>84,96 m²</u> 128,63 m ² oder rund	129 m²
EG links	Wohnung	43,67 m ²	
EG rechts	Wohnung	84,96 m ²	
Dachgeschoss	Wohnung	<u>118,77 m²</u> 247,40 m ² oder rund	247 m²
Wohn- und Nutzfläche gesamt		rund	<u>430 m²</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

Es liegt keine Berechnung vor. Ich ermittle die Brutto-Grundfläche daher ebenfalls anhand der vorhandenen Planunterlagen, wobei auch hier fehlende Maße herausgemessen oder plausibel ergänzt wurden, überschlägig wie folgt:

Kellergeschoss / Souterrain	193,82 m ²	
Erdgeschoss	162,47 m ²	
Obergeschoss	162,47 m ²	
Dachgeschoss	<u>162,47 m²</u> 681,23 m ² oder rund	681 m²

4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

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

Das Bewertungsobjekt wurde mit Schlussabnahme am 09.10.1963 fertiggestellt; als durchschnittliches Bewertungsbaujahr wird nachfolgend 1963 zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag, dem 03.12.2025, von 62 Jahren oder rund 60 Jahren. Nachfolgend werden die durchgeführten Modernisierungen im Rahmen der AGVGA NRW Punktetabelle sachverständig gewürdigt:

a	Modernisierungselemente	Punkte max.	Ansatz hier
	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
	Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0
	Modernisierung von Bädern	2	1,0
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
	Gesamtpunkte	20 Pkt.	<u>8,0</u>

Aus dieser Würdigung wird der Modernisierungsgrad anhand der Punktetabelle ermittelt:

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

Bei dem Bewertungsobjekt liegt mit der Vergabe von 8,0 Punkten ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ vor; daraus resultiert folgende modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zum Stichtag:

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

70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
80	12	21	32	44	56

Bei einem Gebäudealter von rund 60 Jahren und einem „mittleren Modernisierungsgrad“ ergibt sich demnach mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von 37 Jahren bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein modifiziertes Alter von rund 43 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Bewertungsbaujahr von 2025 - 43 oder 1982**.

4.6 lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	1982
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	43 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	37 Jahre
Alterswertminderung	53,8 %

5. Zur Wertermittlung

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

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

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

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

5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der zur Verfügung stehenden Daten vollzieht sich die Wertbildung des hier zu bewertenden Objekts überwiegend unter dem Aspekt der Kapitalanlage. Somit ist der aus der Liegenschaft zu erzielende Ertrag hauptsächliches Beurteilungskriterium. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Ertragswertverfahren** abgeleitet.

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

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

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

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

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

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2025 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt entsprechend Anlage 2 für zweigeschossige Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) bei 40 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 0,7 erschließungsbeitragsfrei **840 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Fiktive Teilung

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Übertiefe. Gehe ich von richtwertbezogenen 40 m Tiefe aus, erhalte ich als fiktives Baugrundstück vorne 22,77 m x 40,00 m oder rund 911 m².

Das Gesamtgrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit II-geschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Eine Tiefenbegrenzung oder ein Ausschluss der Hinterlandbebauung ist nicht festgesetzt. Damit besteht planungsrechtlich grundsätzlich eine Bebauungsmöglichkeit. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,4, der notwendigen Abstandsflächen sowie der Erschließung über das Vordergrundstück oder alternativ die rückwärtige Nachbarbebauung an der Harffstraße ergibt sich für das hintere Grundstück überschlägig ein mögliches Baufenster von ca. 160 bis 200 m² Grundfläche. Dies entspricht der Bebauung mit einem freistehenden Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen.

Aufgrund der fehlenden direkten Straßenanbindung und der derzeit nicht gesicherten Erschließung handelt es sich bei dem hinteren Grundstücksteil um ein Hinterliegergrundstück mit eingeschränkter Nutzbarkeit und geringerer Marktgängigkeit. Den hier ermittelten Rest des Grundstücks mit einer Größe von 854 m² bewerte ich daher als eingeschränkt bebaubares Hinterliegergrundstück zu 60 % des abgeleiteten Richtwertes.

Hinweis: eine verbindliche Klärung der rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit kann jedoch nur im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid oder eines Bauantrags bei der Stadt Düsseldorf erfolgen. Dies ist jedoch nicht Aufgabe des per Beschluss des Amtsgerichts beauftragten Verkehrswertgutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 0,6. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Abschlag von 7 %; damit erhalte ich $840 \text{ €/m}^2 \times 0,93$ oder rund

781 €/m²

- Andere Abweichungen

Der Richtwert ist durch Verkäufe zur Begründung von Wohnungseigentum maßgeblich geprägt. Bei klassischen Mehrfamilienwohnhäusern in Wohn- und Mischgebieten mit in der Regel ab III-geschossiger Bebauung ist gemäß Gutachterausschuss ein Abschlag sachverständig von bis zu 30 % erforderlich. Ich erachte diesen hier als angemessen berücksichtigt mit

- 10 %

- Andere Abweichungen

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

Abweichung insgesamt - 10 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $781 \text{ €/m}^2 \times 0,90$ oder rund **700 €/m²**

6.4 Ermittlung des Bodenwertes

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert und erhalte für das

- fiktive Baugrundstück vorne $911 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2$ oder rund 637.700 €

- eingeschränkt bebaubares

Hinterliegergrundstück $854 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 \times 0,60$ oder rund 358.700 €

und als Bodenwert somit insgesamt **996.400 €**

Das entspricht bei 430 m^2 Wohn-/ Nutzfläche, bezogen auf das fiktive Baugrundstück vorne, einem durchschnittlichen Wert von rund 1.480 €/m^2 .

7. Ertragswertermittlung

7.1 Erläuterungen

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

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

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

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

7.2 Ermittlung des Ertragswertes

Basiswerte

- | | |
|---|--------------------|
| - Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 insgesamt | 247 m ² |
| - Bürofläche gemäß Ziffer 4.3 insgesamt | 129 m ² |
| Nutzfläche Werkstatt gemäß Ziffer 4.3 | 54 m ² |
| Garagen-Stellplätze | 2 Stück |
| Außen-Stellplätze (offen) | 3 Stück |
- Nettokaltmiete Wohnfläche: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, deren rechnerisches Baujahr zwischen 1977 und 1985 liegt, 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 einen Wert im oberen Bereich der Bandbreite oder rd. 10,00 €/m². Angesichts der für ein Mehrfamilienhaus mit lediglich 5 Einheiten eher geringen Größe, der teilmodernisierten Ausstattung sowie der großflächigen Gartennutzung erachte ich hierauf einen Zuschlag von rd. 10 % als angemessen und erhalte

11,00 €/m²

- Nachrichtlicher Hinweis: gemäß Angabe ist lediglich die Einheit im Erdgeschoss links fremdvermietet. Gemäß Mietaufstellung beträgt die Nettokaltmiete hier 340 € monatlich, das entspricht bei 43,67 m² im Durchschnitt rund 7,79 €/m². Die übrigen Einheiten sind eigengenutzt bzw. an Familienmitglieder zu insgesamt 1.295 € monatlich vermietet, das entspricht bei 203,73 m² im Durchschnitt rund 6,35 €/m², die unteretzten Mieten bilden daher keine marktübliche Vergleichsmiete ab.

Nettokaltmiete Bürofläche: Gemäß Internetrecherche weist die Stadt Düsseldorf in ihrem zuletzt veröffentlichten Gewerbemietpiegel 2024 für Büroflächen im Stadtgebiet Düsseldorf-Ost eine Mietpreisspanne von 11,80 – 13,10 €/m² aus sowie einen Mittelwert von 12,50 €/m². Für die als Büroflächen umgenutzten, ehemaligen Wohnflächen innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses erachte ich angesichts der vorliegenden Größe, Ausstattung und Lage den Mietwert als angemessen in Höhe von

12,50 €/m²

- Nachrichtlicher Hinweis: gemäß Angabe sind die Büroeinheiten im 1.OG ebenfalls eigengenutzt bzw. an Familienmitglieder vermietet zu insgesamt 1.120 € monatlich (ab 2026), das entspricht bei 128,63 m² im Durchschnitt rund 8,71 €/m², die unteretzten Mieten bilden daher ebenfalls keine marktübliche Vergleichsmiete ab.

Nettokaltmiete Werkstatt: Gemäß Internetrecherche weist die Stadt Düsseldorf in ihrem zuletzt veröffentlichten Gewerbemietpiegel 2024 für Gewerbe-/ Industrieflächen im Stadtgebiet Düsseldorf-Ost eine Mietpreisspanne von 6,20 – 8,40 €/m² aus sowie einen Mittelwert von 7,30 €/m². Für die im Souterrain gelegene Werkstattfläche (ehem. Steinmetzbetrieb) mit zusätzlichem Büro innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses erachte ich angesichts der vorliegenden Größe, Ausstattung und Lage einen Mietwert im Bereich des Durchschnittswertes als angemessen in Höhe von

7,50 €/m²

- Nachrichtlicher Hinweis: die Einheit steht aktuell leer und wurde zuletzt als Steinmetzbetrieb genutzt; eine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete liegt somit auch hierfür nicht vor.

Für die beiden rückwärtigen, baulich Garagenstellplätze innerhalb des Gebäudes schätze ich den Mietwert auf monatlich

60,00 €/Stück

- Für die drei rückwärtigen, offenen Außenstellplätze schätze ich den Mietwert auf monatlich

20,00 €/Stück

- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht des Düsseldorfer Gutachterausschusses 2025 für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil $\leq 20\%$ am Rohertrag) mit Baujahr ab 1948 von 3,3 %, in Anbetracht der östlichen Düsseldorfer Randlage, der nur teilmodernisierten Ausstattung mit leichten altersadäquaten Gebrauchsspuren um 10 Basispunkte angehoben auf

3,4 %

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5

37 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

247 m ² Wohnfläche je 11,00 €/m ² x 12	32.600 €
129 m ² Bürofläche je 12,50 €/m ² x 12	19.350 €
54 m ² Nutzfläche Werkstatt je 7,50 €/m ² x 12	4.860 €
2 Garagenstellplätze je 60,00 € x 12	1.440 €
3 Außenstellplätze je 20,00 € x 12	<u>720 €</u>

Rohertrag

58.970 €

abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)

- Instandhaltungskosten		
376 m ² Wohn-/ Bürofläche je 14,00 €/m ²	5.260 €	
54 m ² Nutzfläche Werkstatt je 9,50 €/m ²	510 €	
- Verwaltungskosten = 5 Wohneinheiten je 27,50 € x 12	1.650 €	
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages	1.180 €	
- 2 Garagen pauschal	160 €	
- 3 Außenstellplätze pauschal	- <u>60 €</u>	- <u>8.820 €</u>

Reinertrag somit jährlich

50.150 €

abzgl. 3,4 % Reinertragsanteil des Bodenwertes, Baugrundstück vorne

- 21.680 €

Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich

28.470 €

Übertrag: Ertrag der baulichen Anlagen jährlich	28.470 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 37 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,4 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 20,88 zu multiplizieren.	
Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	594.500 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	
fiktives Baugrundstück vorne	637.700 €
eingeschränkt bebaubares Hinterliegergrundstück	<u>358.700 €</u>
vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	1.590.900 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Zulage 2 Gartenhäuser (Holz und massiv), siehe Ziffer 2.4	<u>8.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	<u>1.598.900 €</u>

8. Sachwertermittlung

8.1 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.

8.2 Ermittlung des Sachwertes

Basiswerte

- | | |
|--|------------------------|
| - Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4 | 681 vm ² |
| - Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.1 (825 – 985 – 1.190 €/m ²) unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 3 mit | 825 €/m ² |
| - Baupreisindex am Wertermittlungstichtag Q3/2025 | 188,4% |
| - Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag | 1.554 €/m ² |
| - Alterswertminderung linear gemäß Ziffer 4.5 | 53,8 % |

Berechnung des Sachwertes

681 m ² Brutto-Grundfläche je 1.554 €/m ²	1.058.300 €
37 m ² Balkon je 500 €/m ²	18.500 €
13 lfd. m Gauben je 1.200 €/lfd. m	<u>15.600 €</u>

(Eingangsvordächer und Eingangstreppe sind in den Ansatz bereits berücksichtigt)

Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit	1.092.400 €
abzgl. 53,8 % Alterswertminderung	- <u>587.700 €</u>

Gebäudesachwert am Wertermittlungstichtag somit 504.700 €

Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen pauschal 15.000 €

Bodenwert gemäß Ziffer 6.4

fiktives Baugrundstück vorne	637.700 €
eingeschränkt bebaubares Hinterliegergrundstück	<u>358.700 €</u>

vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag somit 1.516.100 €

Marktanpassung

Der Düsseldorfer Gutachterausschuss hat Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren ermittelt. Der anzusetzende mittlere Sachwertfaktor für Gebäude entsprechender Art beträgt für die Baualtersklasse 1,10. In Anbetracht der östlichen Düsseldorfer Randlage, der nur teilmodernisierten Ausstattung mit leichten altersadäquaten Gebrauchsspuren erachte ich hier eine Reduzierung um 5 Basispunkte auf dann 1,05 als angemessen. Damit erhalte ich 1.516.100 € x 1,05 oder als **marktangepassten Sachwert** rund

1.591.900 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
gemäß § 8 (3) ImmoWertV

Zulage 2 Gartenhäuser (Holz und massiv), siehe Ziffer 2.4 8.000 €

Sachwert am Wertermittlungstichtag somit **1.599.900 €**

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt wurde der Ertrags- und unterstützend der Sachwert ermittelt. Mehrfamilienhäuser dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel als Kapitalanlage. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Ertragswert von 1.598.900 € abgeleitet. Der unter Ziffer 8.2 unterstützend ermittelte marktangepasste Sachwert ist mit 1.599.900 € hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 03.12.2025, auf rund

1.600.000 €

(eine Million sechshunderttausend Euro)

Das entspricht bei insgesamt 430 m² Wohn- und Nutzfläche inklusive der Garagen und Außenstellplätze, bezogen auf das fiktive Baugrundstück vorne mit 1.600.000 € abzgl. rd. 360.000 € oder 1.240.000 € einem durchschnittlichen Wert von rd. 2.880 €/m² und darüber hinaus dem 21,03 fachen Jahresrohertrag – Werte, die ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags

- Mitzubewertendes Zubehör war nicht vorhanden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht der Bindung nach dem WoBindG, ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 03.12.2025.

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

Düsseldorf, den 30. März 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.

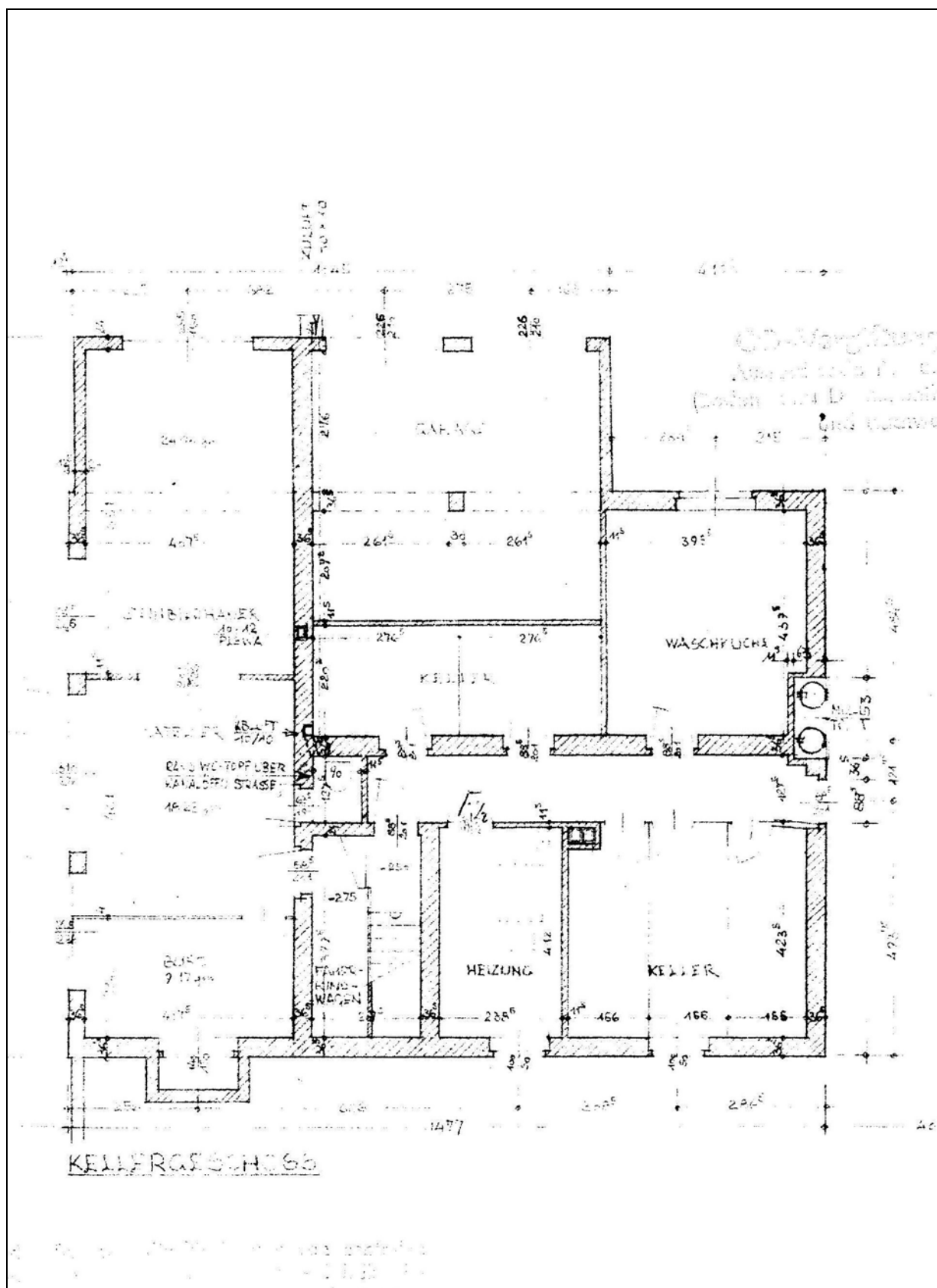
10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

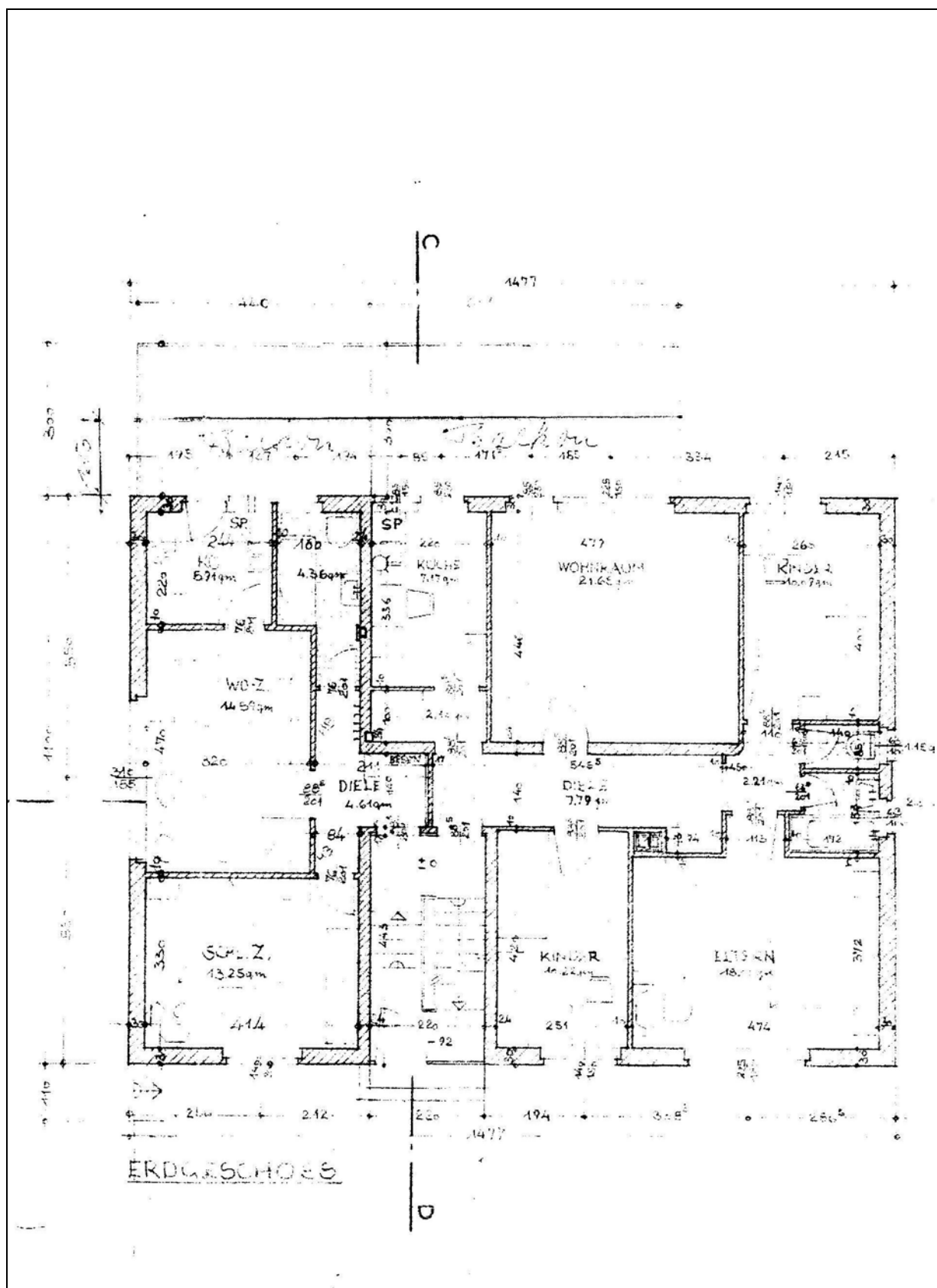
- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung – 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

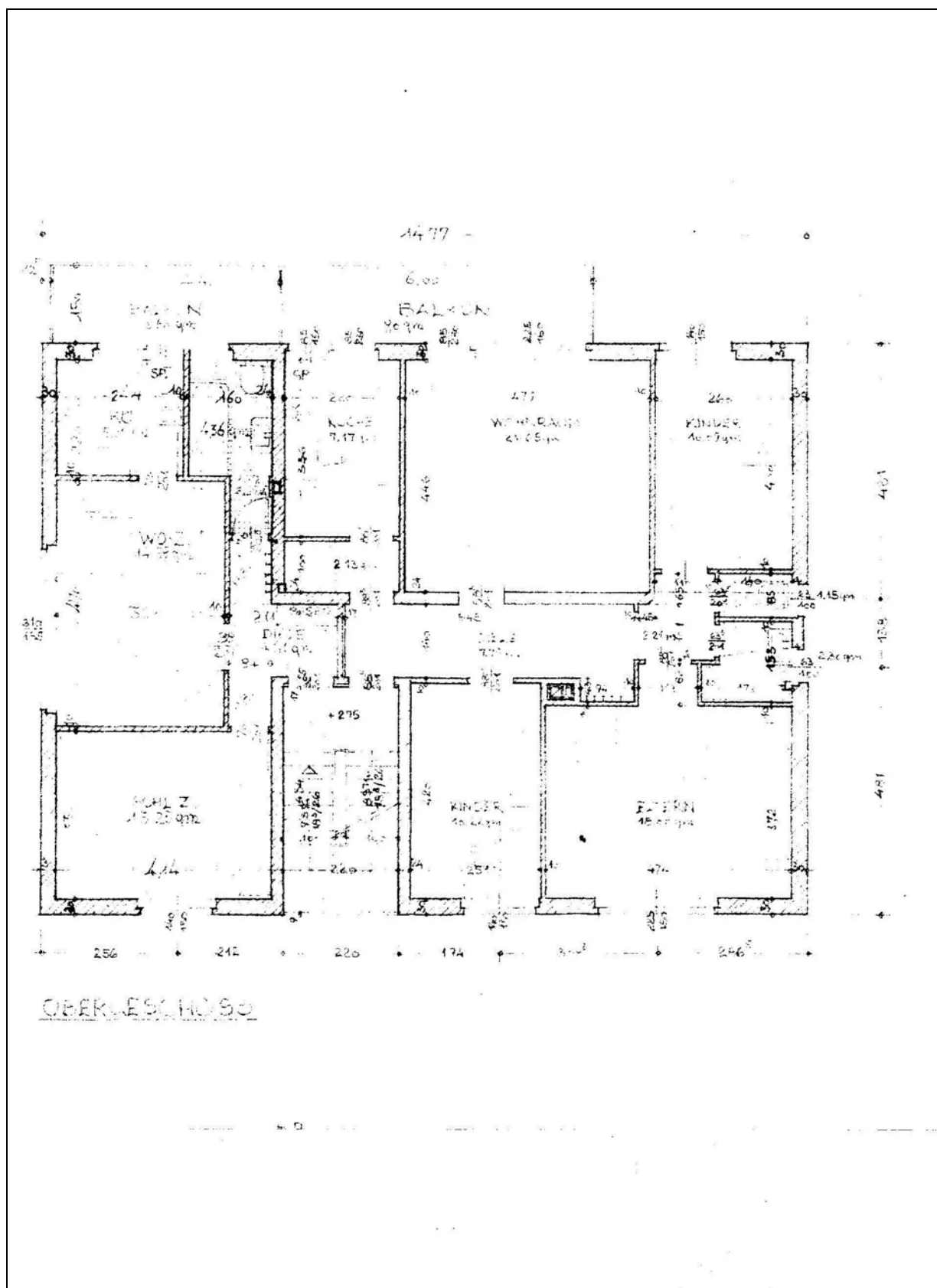
- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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.



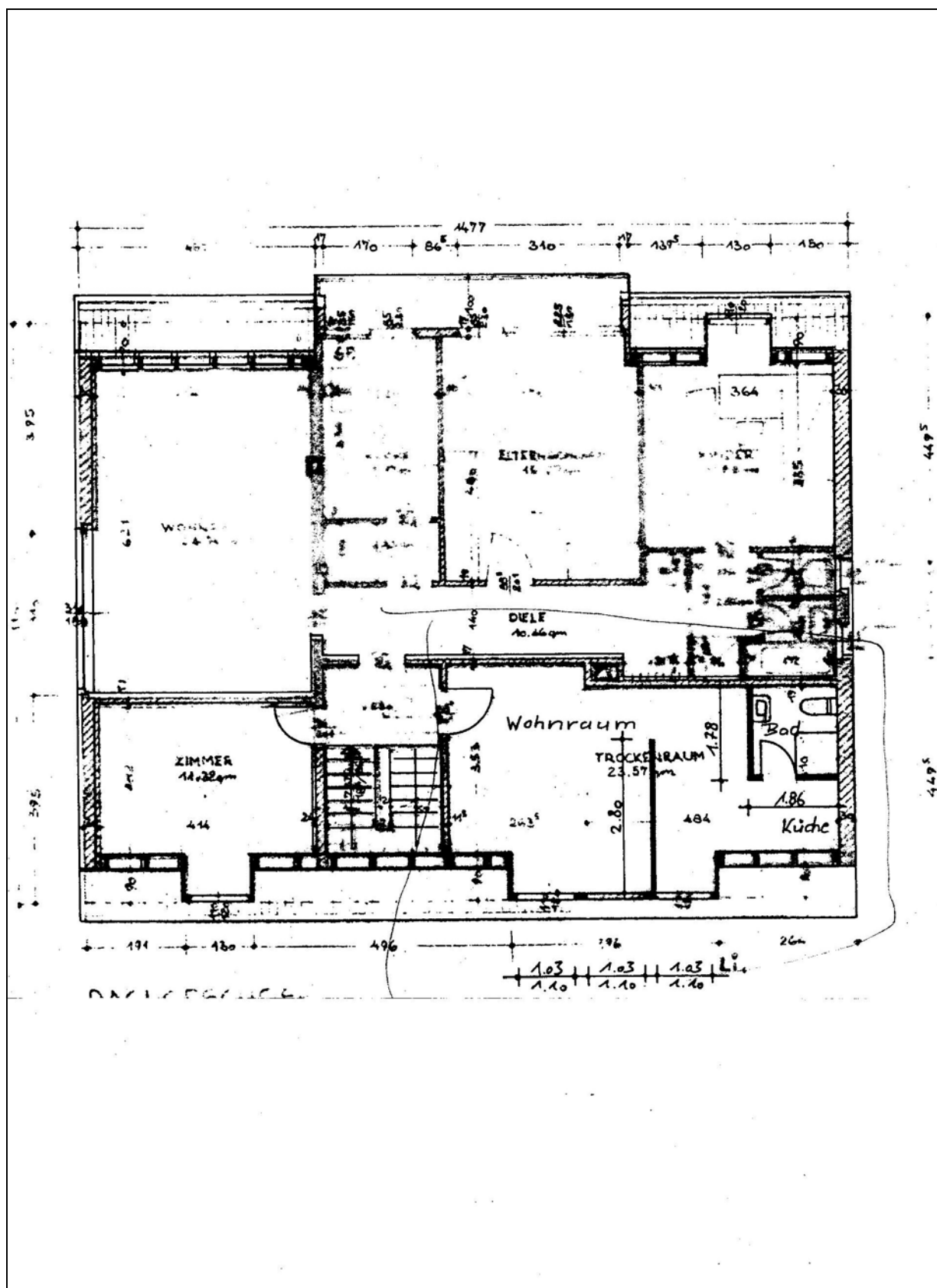
KELLERGECHOSS



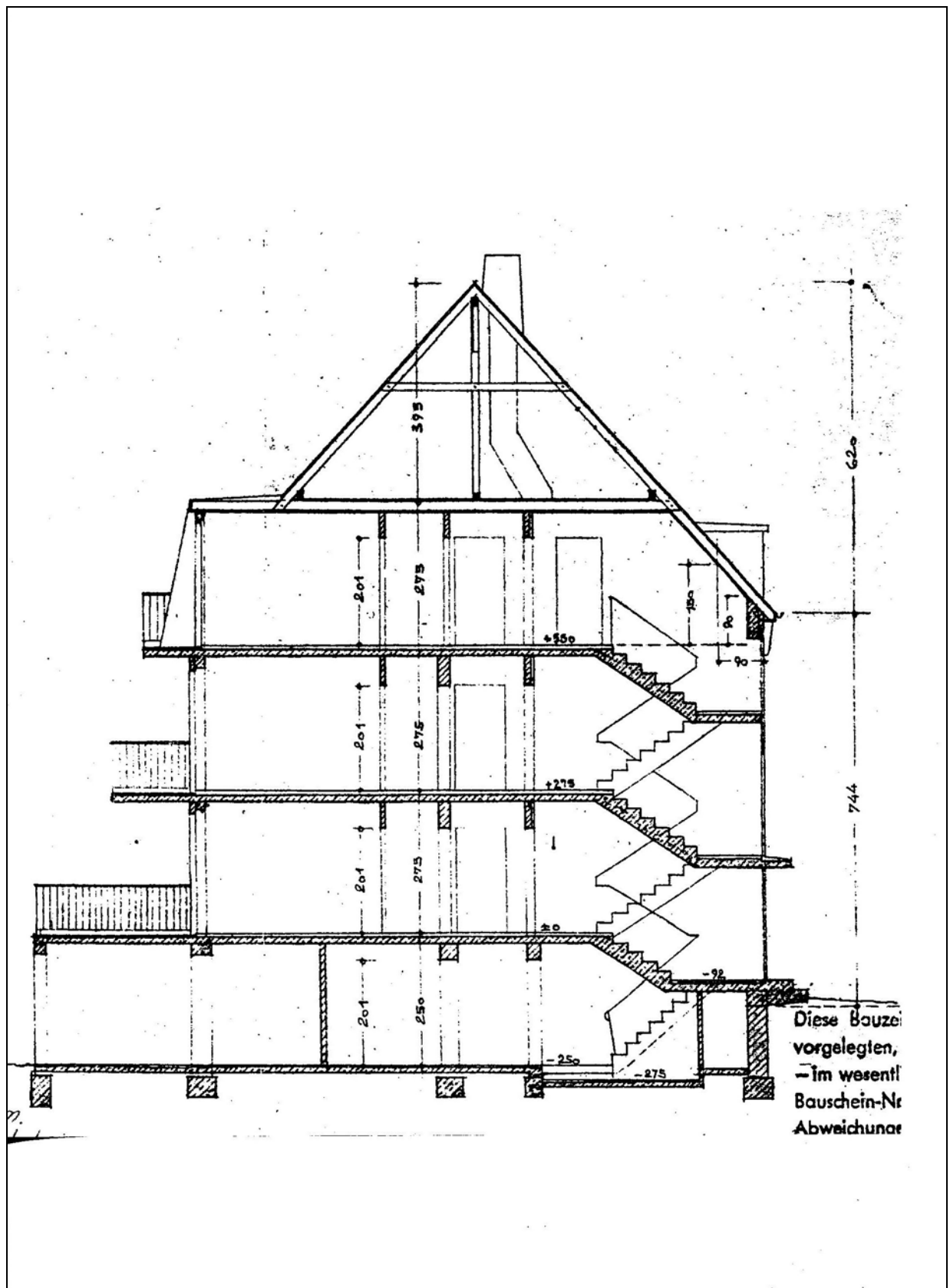
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SCHNITT



**Werstener Feld
Nord-Ost**



**Werstener Feld
Süd-West**



Straßenfront



Ansicht Straße



Ansicht Garten /Hof



Zufahrt Hof



Zufahrt Werkstatt



Werkstatt



Hauseingang



Garten