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 unbebauten Grundstücken

Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf

Telefon 0211 / 544 131 - 40
Telefax 0211 / 544 131 - 45
E-Mail info@immowert-kirchner.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren
(im Sinne des § 194 BauGB)
der
Eigentumswohnung Nr. 4 im EG
sowie dem Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 52
Stralsunder Straße 30 in 40595 Düsseldorf-Garath






Der Verkehrswert des Sondereigentums
wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026
ermittelt mit rund

180.000 € für die Eigentumswohnung Nr. 4
18.000 € für den Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 52

Datum: 19.06.2026/ck
AZ: 85 K 26/25
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..... 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 lineare 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 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..... 27

9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....

10. Literaturverzeichnis..... 29

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....

11. Anlagenverzeichnis.....

11.1 Anhang..... **Nr. 1**
11.2 Karten, Objektpläne und Objektfotos..... **Nr. 1 - 14**

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes in dem Zwangsversteigerungsverfahren 85 K 26/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb der Eigentumswohnanlage Stralsunder Straße 30, 32, 34 und 36 in 40595 Düsseldorf-Garath
a) Wohnung	der 206,719/10.000stel Miteigentumsanteil (das sind 2,06719 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Nr. 30 nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, sowie
b) Stellplatz	der 13,614/10.000stel Miteigentumsanteil (das sind 13,614 %), verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz-Einstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichnet.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf.
Auftragserteilung	Beschluss vom 09.03.2026.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 05.05.2026, der Tag der 2. 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 19.02.2026.	
Deckblatt	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Grundbuch von:	Urdenbach
	Blätter	6105 (Wohnung) 6153 (Stellplatz)
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	1
	Gemarkung:	Urdenbach
	Flur:	8
	Flurstück:	84, Gebäude- und Freifläche, Stralsunder Straße 30 1.432 m²
	Flurstück:	86, Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche Stralsunder Str. 32, 34, 36 4.437 m²
	Flurstück:	599, Gebäude- und Freifläche, Stralsunder Straße 168 m²
	Flurstück:	600, Straße Stralsunder Straße 46 m²
	Grundstücksgröße:	insgesamt **6.083 m²**
Sondernutzungsrechte	Entsprechend Grundakte besteht zugunsten des Bewertungsobjektes kein Sondernutzungsrecht.	
Eigentümer gemäß Abteilung I	In Abteilung I ist in beiden Blättern jeweils unter lfd. Nr. 6 Herr als Eigentümer eingetragen.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält in beiden Blättern unter - lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrechte für eine zentrale Fernheizung und eine Warmwasserversorgung nebst einer Bebauungsbeschränkung)	

zugunsten der
sowie unter
- lfd. Nr. 6 den Zwangsversteigerungsvermerk.

Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragung Abt. II, lfd. Nr. 1 wird im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten zu berechnen ist.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich 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 erste Besichtigung des Bewertungsobjekts nahm ich am 14.04.2026 vor. Hierbei konnten lediglich Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus) sowie die Liegenschaft inklusive Außenanlagen von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde zunächst nicht ermöglicht.

Im Rahmen einer 2. Besichtigung, die ich am 05.05.2026 vornahm, erschien der Eigentümer zum Ortsbesichtigungstermin und ermöglichte Zugang zum Sondereigentum.
Der Eigentümer öffnete lediglich die Wohnungseingangstüre und ließ mich die Innenbesichtigung ohne seine Anwesenheit durchführen. Der Zutritt zum Keller und zur Tiefgarage konnte daher auch diesmal nicht ermöglicht werden.

Vertragliche Bindungen

Es besteht weder für die Wohneinheit noch für den TG-Stellplatz ein Mietvertrag; mietvertragliche Bindungen bestehen somit nicht. Die Einheit ist nur mit Restmöbeln belegt.
Bei der Bewertung wird ein vollständig geräumter Zustand unterstellt.

Wohnungsbindung	Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 27.03.2026 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 3 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 5 bis 8 sowie die Fotos Anlage 9 bis 14 herangezogen.

2. Grundstücksbeschreibung · (vgl. Anlage 1 bis 3)

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 mit Universität, Städtischer Kunstakademie, Oberlandesgericht, bedeutendem Handels- und Bankenzentrum, der Messe sowie dem 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 vergangenen Jahren zu einem generellen, 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 Garath befindet sich in südlicher Randlage Düsseldorfs. Er wird einerseits geprägt durch ein Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet, überwiegend aber durch eine in den 1960er und 1970er Jahren entstandene Satellitenstadt mit hochgeschossiger Wohnbebauung. Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtteils nahe der Autobahnabfahrt Düsseldorf-Garath zwischen der Stralsunder Straße und dem Stadtwald.
Infrastruktur	Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt. Der Stadtteil mit guter Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 59 in ca. 200 m Luftlinie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch die S-Bahn-Linie S 6 sowie die Buslinie 779; Haltestellen in ca. 1.000 bzw. 100 m Entfernung. Der Randlage entsprechende Einkaufsanbindung. Als Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelegenheit steht in unmittelbarer Nähe der Stadtwald zur Verfügung.
Unmittelbare Nachbarschaft	Überwiegend viergeschossige Wohnbebauung hinter Vorgärten in offener Bauweise, teils auch zweigeschossige Reihenhausbebauung; unmittelbar rückwärtig angrenzend städtische Waldflächen; unmittelbar benachbart ein eingeschossiger Kindergarten mit Außenspielplätzen, insgesamt umfriedet mit Stahlzaunanlage.
Lagequalität	Mittlere Wohnlage mit Siedlungscharakter.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Wohnbauflächen sind solche Flächen, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen.

Planungsrecht	Laut B-Plan Nr. 6269/009 vom 02.03.1968 ist viergeschossige reine Wohnbebauung (WR) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 zulässig; Baugrenzen sind festgesetzt.
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. 8,0 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche an der Stralsunder Straße; voll ausgebaute schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn; beidseits Gehwege in Betonplatten; einseitig Querparkplätze in Parkbuchten; Baumbestand. Die Straße als reine innerörtliche Anliegererschließung ohne besonderes Verkehrsaufkommen geführt. 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	Das Gesamtgrundstück setzt sich aus vier teilweise durch einen Stichweg voneinander getrennten Flurstücken zusammen; Straßenfront zur Stralsunder Straße ca. 90 m; unregelmäßiger Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung war lediglich leichte Lärmbelastung durch Verkehrsgeräusche der S-Bahn sowie der B 8 und der A 59 wahrnehmbar. Hierdurch wird der Wohnwert nur mäßig beeinflusst.

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	Hauszugänge in Betonplatten befestigt; Vor- und Hausgarten der Gesamtanlage begrünt mit Rasenflächen sowie Büschen und Bäumen; Mülltonnenstandplätze in Betonboxen sowie offene Fahrradabstellplätze im Vorgartenbereich; Kinderspielplatz; Kfz-Außenstellplätze in Betonverbundpflaster befestigt, zweispurige Tiefgaragenzufahrt in aufgerautem Beton mit motorbetriebenem Alu-Rolltor, Umfriedung des Gesamtgrundstücks in ca. 1,0 m hohem Stahlzaun. Hinweis: Bei den Flurstücken 599 + 600 handelt es sich um einen Mülltonnenstandplatz, dieser Bereich mit Rasenflächen, Bodendeckern und Büschen bewachsen.
Anschlüsse	Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Fernwärme, Breitbandkabel und elektrischen Strom.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 5 bis 14)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten	Das Bewertungsgrundstück ist mit drei freistehenden Mehrfamilienhäusern be- sowie einer Tiefgarage unterbaut; die drei Baukörper jeweils als voll unterkellerte, viergeschossige Wohngebäude mit je 16 Wohneinheiten; die Gesamtanlage ist entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in insgesamt 48 Wohneinheiten sowie 44 Tiefgaragen-Stellplätze.
Bewertungsbaujahr	Die Bauakte sah ich im Rahmen einer Vorbewertung zuletzt 2023 ein. Danach wurden die Aufbauten 1964/65 errichtet. Die Schlussabnahme datiert mit dem 25.11.1965. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für die 16 Wohneinheiten in aus Nr. 30 wurde am 22.08.1984 ausgestellt. Auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden, modernisierten Bau- und Unterhaltungszustands sowie den daraus abgeleiteten, im Umfang einer „mittleren Modernisierung“ 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 Gesamtlebenserwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 43 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag, dem 05.05.2026, als **fiktives Bewertungsbaujahr 1983**. Die modernisierte Ausstattung des Sondereigentums wird darüber hinaus werterhöhend berücksichtigt.
Baurechtlicher Zustand	Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend unterstellt.
Denkmalschutz	Gemäß damaliger 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 1983 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. 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 Haus Nr. 30

Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Fassade	Die Fassadenflächen insgesamt verklinkert mit Wärmedämmung aus dem Ursprungsbaujahr, der Sockel abgesetzt und verputzt; eingezogene Loggien mit Stahlgeländern und Hartfaserzementbrüstungen.
Dach	Flachdach mit Alu-Abkantung und verdeckt liegender Entwässerung; dieses konnte nicht begangen bzw. besichtigt werden; ich unterstelle für die Wertermittlung einen ordnungsgemäßen Zustand.
Fenster	Insgesamt isolierverglaste Kunststofffenster, ebenso im Treppenraum.
Hauseingang	Eine Außenstufe in Betonwerkstein sowie flaches Betonvordach; Hauseingangstüranlage in hell eloxiertem Alu mit Drahtverglasung und Kunststoffstoßgriff, in die Türe integrierte Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung; innenliegende Briefkästen in Metall; Eingangsbereich in Betonwerkstein; Wände verputzt und gestrichen.

Treppenhaus	Massivkonstruktion mit in Betonwerkstein belegten Stufen sowie gestrichenem Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf, Wände verputzt und gestrichen. Die Elektrozählerschränke im Treppenraum in Metallschränken unter Putz.
Aufzuganlage	Es ist keine Aufzuganlage vorhanden.
Wohnungseingangstüren	Glattes lackiertes Holztürblatt in gestrichener Stahlleckzarge mit einfachen Beschlägen und Spion.
Heizungsanlage	Fernwärmebefeuerte zentrale Warmwasserheizung; die Übergabestation konnte anlässlich der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden.
Warmwasserversorgung	Zentral über die Heizungsanlage.
Keller	Der Zutritt zum Keller wurde nicht ermöglicht; Kellertreppe massiv; es wird eine übliche Ausstattung mit geweißten Wänden und Decken sowie Bodenbelag in gestrichenem Estrich unterstellt. Die Hausanschlüsse befinden sich unterhalb des Podestes der Eingangstreppe mit Wasseruhr sowie Stromanschluss.
Gemeinschaftsanlagen	Es kann unterstellt werden, dass den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung steht; darüber hinaus steht den Bewohnern gemäß Plan Anlage 5 ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum, erreichbar über eine Kelleraußentreppe, zur Verfügung.
Tiefgarage	Die Tiefgarage konnte aktuell nicht begangen werden; ich übernehme die nachfolgende Innenbeschreibung daher aus der Bewertung einer Einheit innerhalb der Wohnanlage aus einem Vorgutachten. Der Tiefgaragendeckel mit extensiver Dachbegrünung, insgesamt ca. 80 cm über dem Umgebungsniveau liegend; die Umfassungswände in Betonaufkantung; des weiteren sichtbare Lüftungshauben und Fluchtwege bzw. zwei zusätzliche Fluchttreppen; zweispurige Tiefgaragenrampe in aufgerautem Beton; das motorbetriebene Alu-Rolltor mit zusätzlicher Ampelschaltung. Das Rolltor mit Lüftungsgittern zeitgemäß erneuert.

	Die Tiefgarage insgesamt in Betonkonstruktion, Wände und Decken geweißt, der Bodenbelag in Estrich; natürliche Be- und Entlüftung, gut befahrbare Einzelstellplätze in normaler Ausführung.
Besondere Bauteile	Eingangsvordach; dieses wird in den Wertansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens bereits angemessen berücksichtigt.

3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 4

Hinweis	Die Wohnung wurde aktuell insgesamt zeitgemäß renoviert und modernisiert, die Arbeiten waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen.
Innentüren	Ebenfalls glatte lackierte Holztürblätter in entsprechenden Holzzargen mit Edelstahlbeschlägen.
Fußböden	Insgesamt in erneuertem Vinylbelag in Holzdekor.
Innenansichten	Die Wandflächen in Feinputz gestrichen; die Küche noch ohne Fliesenspiegel.
Fenster	Zum Balkon ein bodentiefes Fenster-Tür-Element in Kunststoff mit Isolierverglasung und geschlossenem Brüstungsteil; die übrigen Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung.
Beheizung	Die Beheizung erfolgt über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung	Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage. Küche mit erneuerten Wasser- und Abwasseranschlüssen; Wasserverbrauchserfassung über noch nicht montierte Unterputzuhren. Gemäß Angabe der Hausverwaltung erfolgt die Abrechnung der Heizung als auch des Warmwasserverbrauchs direkt zwischen den Stadtwerken Düsseldorf und dem jeweiligen Nutzer, Verbrauchserfassung über funkgesteuerte Erfassungsgeräte und Uhren.
Sanitäre Ausstattung	Duschbad mit Einbaudusche und Waschtisch, Bodenbelag in Feinsteinzeug, Wandflächen in erneuertem Fliesenspiegel, im Duschbereich deckenhoch.

	Ein separates WC, wandhängend mit Einbauspülkasten und Waschtisch, Wände hier ebenfalls in erneuertem Fliesenspiegel, Bodenbelag in erneuertem Feinsteinzeug; das WC innenliegend mit mechanischer Entlüftung. Duschbad und WC zeitgemäß modernisiert, jedoch noch nicht fertiggestellt (Armaturen fehlen).
Elektroinstallation	Unterputzanlage in ebenfalls erneuerter, durchschnittlicher Ausstattungsqualität; Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung zur Hauseingangstür.
Besondere Bauteile	Loggia mit einfachem Estrichbelag sowie gestrichenem Stahlgeländer mit geschlossener Hartfaserzementbrüstung. Der Balkon wird im Sach- und Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.
Wohnungskeller	Es wird nachfolgend unterstellt, dass sich der Kellerabstellraum an der in Plan Anlage 5 eingezeichneten Stelle befindet; ferner, dass der Kellerraum abgemauert und mit einer Spanplattentüre verschlossen ist.

3.2.3 Sondereigentum Stellplatz Nr. 52

Lage und Ausstattung	Die Tiefgarage konnte aktuell, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Es wird daher unterstellt, dass sich der grundbuchlich zu bewertende Stellplatz an der in Plan Anlage 8 gekennzeichneten Stelle befindet; normale Ausführung; jedoch aufgrund der Lage benachbart zur abschließenden Außenwand schwierig befahrbar.

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 dem Bewertungsbaujahr 1983 entsprechend befriedigend. Das Bewertungsobjekt sowie die Gesamtanlage machen einen insgesamt instandgehaltenen und gepflegten Gesamteindruck. Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt. Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung ist die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft soweit in Ordnung und sie verfügt über eine angemessene Instandhaltungsrücklage in Höhe von aktuell rd. € (Stand 06.01.2026); Schäden oder Mängel seien nicht bekannt, Sonderumlagen seien somit in nächster Zeit nicht geplant. Das monatliche Hausgeld beläuft sich für die Wohnung Nr. 4 auf aktuell € sowie für den TG-Stellplatz Nr. 52 auf €.
Sondereigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand der Einheit ist nach unterstellter Fertigstellung der noch erforderlichen Restarbeiten insgesamt modernisiert und in gehoben mittlerer Ausführungs- und Ausstattungsqualität. Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich mit Ausnahme der noch erforderlichen Restarbeiten, hier nicht festgestellt. Ich schätze den noch erforderlichen Aufwand für die erforderlichen Restarbeiten (u.a. fehlende Armaturen in Bad / WC, noch nicht montierte Unterputzuhren) auf rd. 150 €/m² oder, bei insgesamt rd. 72 Wohnfläche, auf pauschal **rd. 10.800 €** und bringe diesen Betrag bei der nachfolgenden Sach- und Ertragswertermittlung entsprechend in Abzug.
Anmerkungen	Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertminderung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme und Vorplanung geschätzt wurde.

	Der Bewertungssachverständige kann in der Regel tatsächlich erforderliche Aufwendungen zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt ist.
Belichtungsverhältnisse	Befriedigend.
Grundrissliche Lösung	Zentral erschlossene und funktional geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Essplatz, Diele, Bad, WC und Loggia.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 72 m² große Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses ohne Aufzug, innerhalb einer Großwohnanlage mit drei Wohnbaukörpern und Tiefgarage, das Ganze in dem Bewertungsbaujahr 1983 entsprechender, hinsichtlich des Sondereigentums zeitgemäß modernisierter Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem unregelmäßig aber großzügig geschnittenen, überwiegend mit Rasenflächen eingegrünten Grundstück in mittlerer Wohnsiedlungslage des südlichen Düsseldorfer Stadtteils Garath 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 WoFlV 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	rund	1.099 m²	=	**0,2**
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		6.083 m²		

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche überschlägig ermittelt mit	rund	4.396 m²	=	**0,7**
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		6.083 m²		

4.3 Wohnfläche

Es liegt keine Berechnung vor. Ich ermittle die Wohnfläche daher anhand der vorhandenen Planunterlagen zur Teilungserklärung inklusive eines 3%igen Putzabzuges; der Balkon zu 50 % in Ansatz gebracht. Ich erhalte:

- Wohnung Nr. 4

Wohnzimmer		18,35 m²		
Eltern		13,59 m²		
Esszimmer		7,53 m²		
Küche		5,63 m²		
Kinder		13,32 m²		
Diele		6,73 m²		
Abstellraum		1,01 m²		
Bad		2,51 m²		
WC		1,71 m²	70,38 m²	
Loggia	anteilig 50 %		1,90 m²	
Wohnfläche insgesamt			72,28 m² oder rund	**72 m²**

Die so ermittelte Wohnfläche stimmt nahezu mit der in der Teilungserklärung angegebenen Wohnfläche von 72,16 m² überein.

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,60 schätze. Damit erhalte ich für die

- Wohnung Nr. 4

70,38 m² (ohne Loggia) x 1,60 = 112,61 m² oder rund **113 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.

Die Aufbauten wurden 1964/65 errichtet. Die Schlussabnahme datiert mit dem 25.11.1965; als Ursprungsbaujahr wird daher nachfolgend 1965 zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag, dem 05.05.2026, von 61 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	0,0
	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	0,0
	Modernisierung von Bädern	2	2,0
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
	Gesamtpunkte	20 Pkt.	**8,0**

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 rd. 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 2026 - 43 oder 1983**.

4.6 lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	**1983**	
übliche Gesamtnutzungsdauer	**80**	**Jahre**
rechnerisches Alter	**43**	**Jahre**
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	**37**	**Jahre**
Alterswertminderung	**53,8**	**%**

5. Zur Wertermittlung

5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis

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

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

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

Vor dem Hintergrund dieser Definition muss es demnach das Ziel jeder Verkehrswertermittlung sein, den am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks am wahrscheinlichsten erzielbaren (rentierlichen) Kaufpreis unter normal üblichen örtlichen Marktgegebenheiten zu bemessen.

Dies verlangt vom Sachverständigen das Verhalten wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im Rahmen der Verkehrswertermittlung sowohl in den Bewertungsansätzen (Bewertungsdaten), als auch in den angewendeten Wertermittlungsverfahren sachgemäß zu berücksichtigen.

5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der zur Verfügung stehenden Daten vollzieht sich die Wertbildung des hier zu bewertenden, vermieteten 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 pauschalierten 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 für viergeschossige Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) bei 35 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 1,2 erschließungsbeitragsfrei **740 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Maß der baulichen Nutzung
  Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier lediglich 0,7. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Abschlag von 27,5 %; damit erhalte ich 740 €/m² x 0,725 oder rund 537 €/m²

- Spezielle Lage des Grundstücks
  Das Bewertungsgrundstück weist aufgrund seiner Lage direkt am Stadtwald eine nuanciert bessere Lage auf als das durchschnittliche Richtwertgrundstück in dieser Zone. Aus diesem Grund erachte ich einen Zuschlag als angemessen in Höhe von + 5 %

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

Abweichung insgesamt + 5 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert 537 €/m² x 1,05 oder rund **560 €/m²**

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 4
  Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 4 und erhalte bei 6.083 m² je 560 €/m² x 2,0672 % als anteiligen Bodenwert rund **70.400 €**

  Das entspricht bei 72 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 978 €/m².

- Stellplatz Nr. 52
  Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für den Stellplatz Nr. 52 und gelange so bei 6.083 m² je 560 €/m² x 0,1361 % zu einem anteiligen Bodenwert von rund **4.600 €**

7. Sachwertermittlung

7.1 Erläuterungen

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, wie er bereits unter Ziffer 6 ermittelt wurde, und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der letztere entspricht der Summe aus dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen inkl. Grundleitungen und Anschlusskosten. Dabei wird der Gebäudewert im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt, während der Wert der Außenanlagen auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden kann. Die zur Sachwertermittlung herangezogenen Daten werden nachfolgend erläutert:

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)
Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die marktüblichen Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2010 angesetzt. Bei ihrer Ermittlung wird ein Schema zugrunde gelegt, das die Ausstattungsqualität, die Relation der Brutto-Grundfläche zur Wohn- und Nutzfläche, die Größe und andere wertbeeinflussende Faktoren berücksichtigt.

Sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen, dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung sowie der Ausstattung der Gebäude ab.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen als in der Regel gleichmäßige Wertminderung zu ermitteln. Sie setzt sich zusammen aus der wirtschaftlichen Alterswertminderung zum einen und den speziellen Wertminderungen wegen Baumängeln und/oder Bauschäden zum anderen. Dabei wurde die wirtschaftliche Alterswertminderung bereits unter Ziffer 4.5 ermittelt.

Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV)
Sachwertfaktoren sind insbesondere Marktanpassungen des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Marktanpassungsfaktoren). Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die ggf. in der Gebäudebeschreibung unter Ziffer 3.3 aufgeführten Wertminderungen für behebbare Bauschäden und -mängel (einschließlich Instandhaltungsrückstau) sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Dies jedoch nur, soweit sie nicht durch den Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. Baunebenkosten oder auch der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

7.2 Ermittlung des Sachwertes für die Wohnung Nr. 4

Basiswerte

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4 — 113 m²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.2 (765 – 915 – 1.105 €/m²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4 oder rund — 915 €/m²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q1/2026 — 192,1 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag — 1.758 €/m²
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5 — 53,8 %

Berechnung des Sachwertes

113 m² Brutto-Grundfläche je 1.758 €/m²	198.700 €	
4,0 m² Loggia je 750 €/m²	3.000 €	
Zwischensumme	201.700 €	
abzgl. 53,8 % Alterswertminderung	- 108.500 €	
Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit		93.200 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal		2.500 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4		70.400 €
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit		166.100 €

Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht der weniger gesuchten Großwohnanlage sowie der zwar waldnahen, aber dennoch generell eher schwachen Wohnlage erachte ich hier eine Marktanpassung von 1,15 als angemessen. Damit erhalte ich 166.100 € x 1,15 oder als **marktangepassten Sachwert** rund 191.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
gemäß § 8 (3) ImmoWertV

Fertigstellungskosten, Ziffer 3.2.2	- 10.800 €
Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	**180.200 €**

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. 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 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. 4

Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 — 72 m²
- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, deren rechnerisches Baujahr zwischen 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 nach Abschluss der Modernisierungen einen Wert im oberen Bereich der Bandbreite oder rund — 10,00 €/m²
- Nachrichtlicher Hinweis: Die Wohnung ist zum Stichtag nicht vermietet; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2026 des Düsseldorfer Gutachterausschusses für Eigentumswohnungen mit Baujahr 1975 bis 2004 von 2,3 %; hier aufgrund der zwar waldnahen, aber dennoch generell eher schwachen Wohnlage innerhalb einer Großwohnanlage um 40 Basispunkte angehoben auf dann — 2,7 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 — 37 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

72 m² Wohnfläche je 10,00 €/m² x 12 = **Rohertrag**		**8.640 €**
abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)		
- Instandhaltungskosten		
72 m² Wohnfläche je 14,20 €/m²	1.020 €	
- Verwaltungskosten = 29,50 € x 12	350 €	
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages	- 170 €	- 1.540 €
Reinertrag somit jährlich		**7.100 €**
abzgl. 2,7 % Reinertragsanteil des Bodenwertes		- 1.900 €
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich		5.200 €

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 37 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,7 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 23,22 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als **Gebäudeertragswert** rund — 120.700 €

Übertrag: Gebäudeertragswert rund	120.700 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	70.400 €
vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	191.100 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Fertigstellungskosten, Ziffer 3.2.2	- 10.800 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	**180.300 €**

8.2.2 Ermittlung des Ertragswertes für den Pkw-Stellplatz Nr. 52

Basiswerte

- Nettokaltmiete: Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich	80 €/Stück
- pauschalierter Liegenschaftszinssatz	4,0 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5	37 Jahre

Berechnung des Ertragswertes für den Stellplatz Nr. 52

1 Pkw-Stellplatz je 80 € x 12 = **Rohertrag**	**960 €**
abzgl. pauschaler **Bewirtschaftungskosten**	- 80 €
Reinertrag somit jährlich	**880 €**
abzgl. 4,0 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	- 180 €
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	700 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 37 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 19,14 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als **Gebäudeertragswert** rund	13.400 €
zzgl. **Bodenwert** gemäß Ziffer 6.4	4.600 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	**18.000 €**

9. Verkehrswert

9.1.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 4

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. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert von 180.200 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 180.300 € ermittelten Ertragswert abgeleitet. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sind hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag, den 05.05.2026, auf rund

180.000 €

(einhundertachtzigtausend Euro)

Das entspricht bei rund 72 m² Wohnfläche nach Abschluss der Modernisierungen mit rund 190.000 € einem durchschnittlichen Wert von rund 2.640 €/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. 52

Für den zu bewertenden Tiefgaragen-Stellplatz wurde unter Ziffer 8.2.2 der Ertragswert mit 18.000 € ermittelt. Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt übernehme ich diesen und schätze damit den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag, den 05.05.2026, auf rund

18.000 €

(achtzehntausend Euro)

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags

- Mitzubewertendes Zubehör war nicht vorhanden.
- 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).
- Verwalter nach WEG:, , in, Tel.: oder.
- Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragung Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuchs wurde, wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten zu berechnen ist.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 05.05.2026. Eventuelle sich nach dem Stichtag ergebende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt können hier keine Berücksichtigung finden.

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 19. Juni 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)
- **ImmoWertV 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.
- **WoFlVO** 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 85 K 26/25 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.

Zusätzliche Mitteilung

Ermittlung des Belastungswertes aufgrund der Eintragung Abt. II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs von Urdenbach, Blatt 6105 (Wohnung) und 6153 (TG-Stellplatz):

Das Bewertungsobjekt wird durch die im Grundbuch in Abt. II jeweils unter lfd. Nr. 1 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrechte für eine zentrale Fernheizung und eine Warmwasserversorgung nebst einer Bebauungsbeschränkung) zugunsten der belastet.

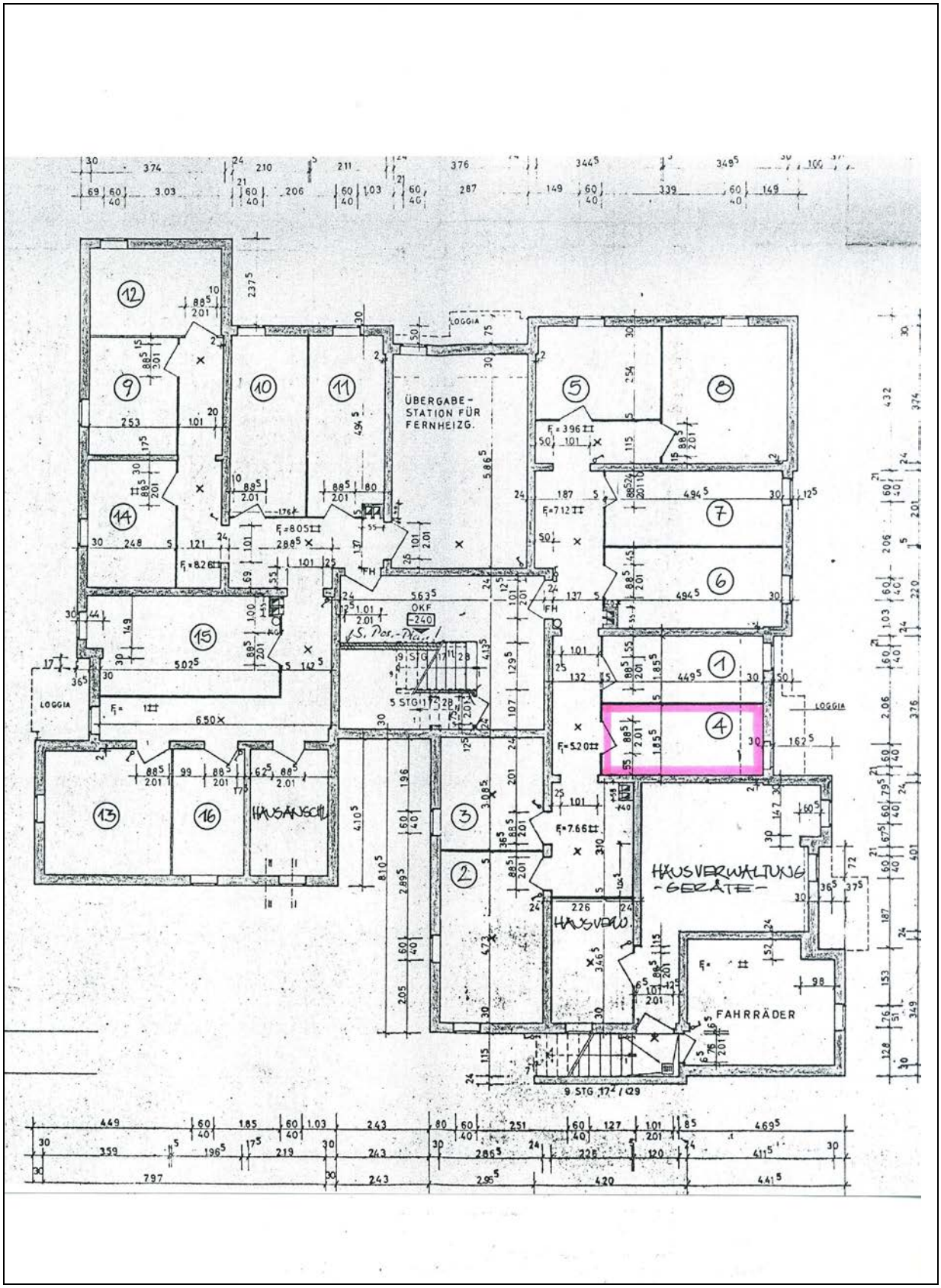
Ich stufe die mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verbundene Beeinträchtigung für das Bewertungsobjekt als eher gering ein, da hierdurch seine Nutzbarkeit nicht eingeschränkt wird. Daher erachte ich einen Abschlag von insgesamt 1 % vom sich für das Wohnungseigentum Nr. 4 sowie dem TG-Stellplatz Nr. 52 ergebenden, jeweils anteiligen unbelasteten Bodenwert als angemessen.

Belastungswert des Wohnungseigentums Nr. 4

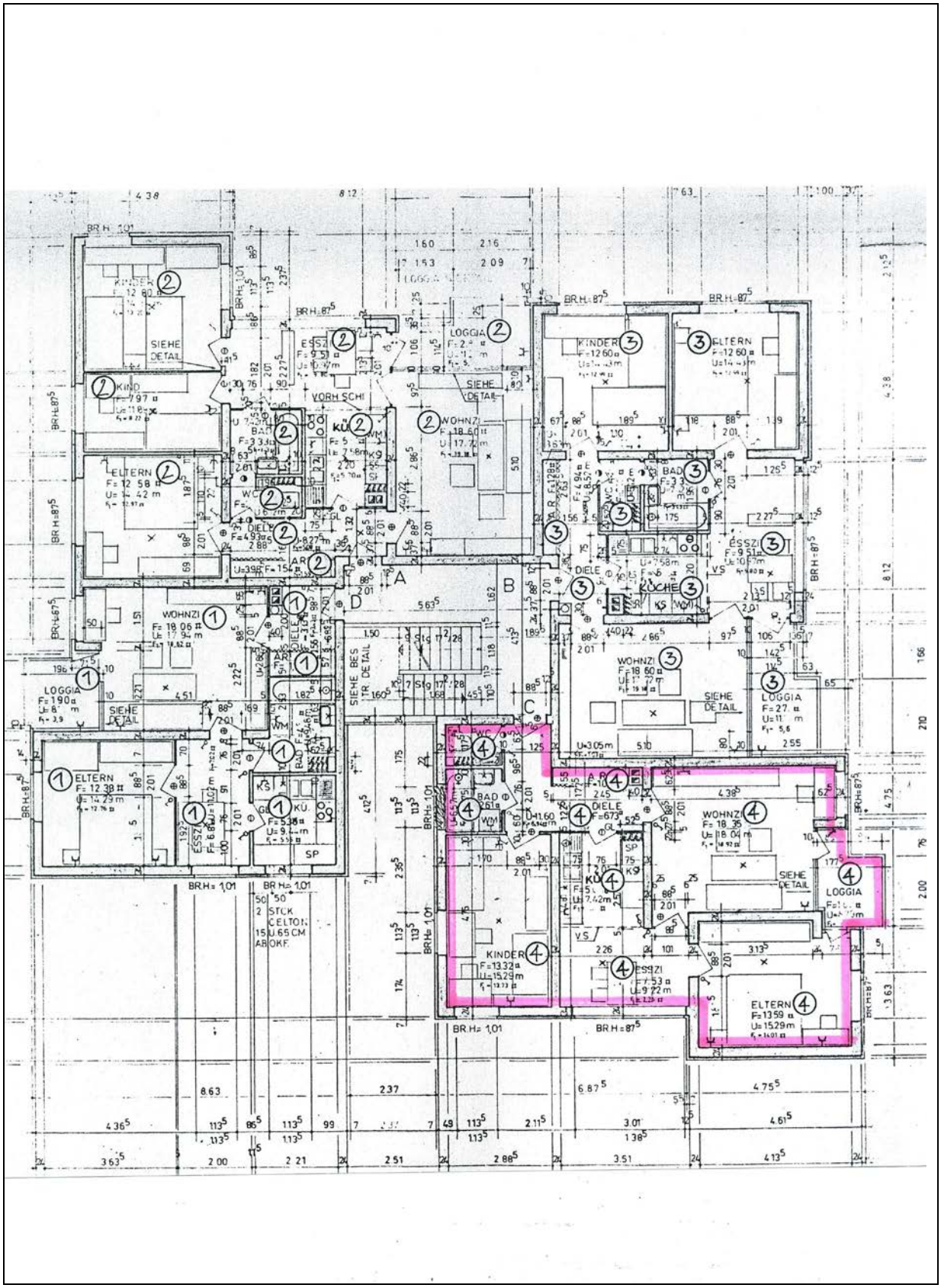
Damit erhalte ich bei einem im Gutachten unter Ziffer 6.4 für das Wohnungseigentum Nr. 4 ermittelten anteiligen Bodenwert von 70.400 € = 70.400 € x 0,01 als anteiligen Belastungswert rund **700 €**

Belastungswert des Stellplatzes Nr. 52

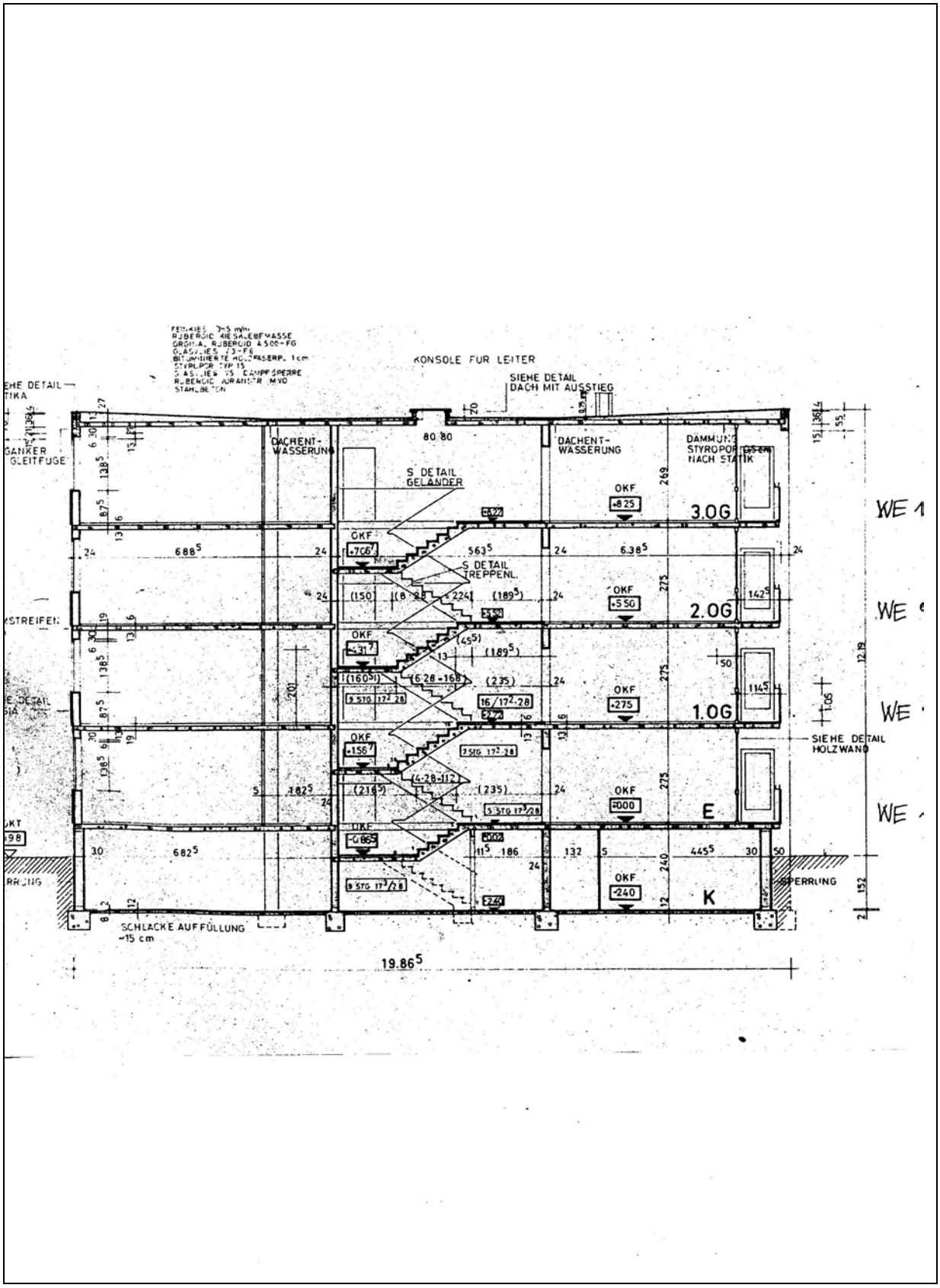
Damit erhalte ich bei einem im Gutachten unter Ziffer 6.4 für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 52 anteiligen Bodenwert von 4.600 € = 4.600 € x 0,01 als anteiligen Belastungswert rund **50 €**



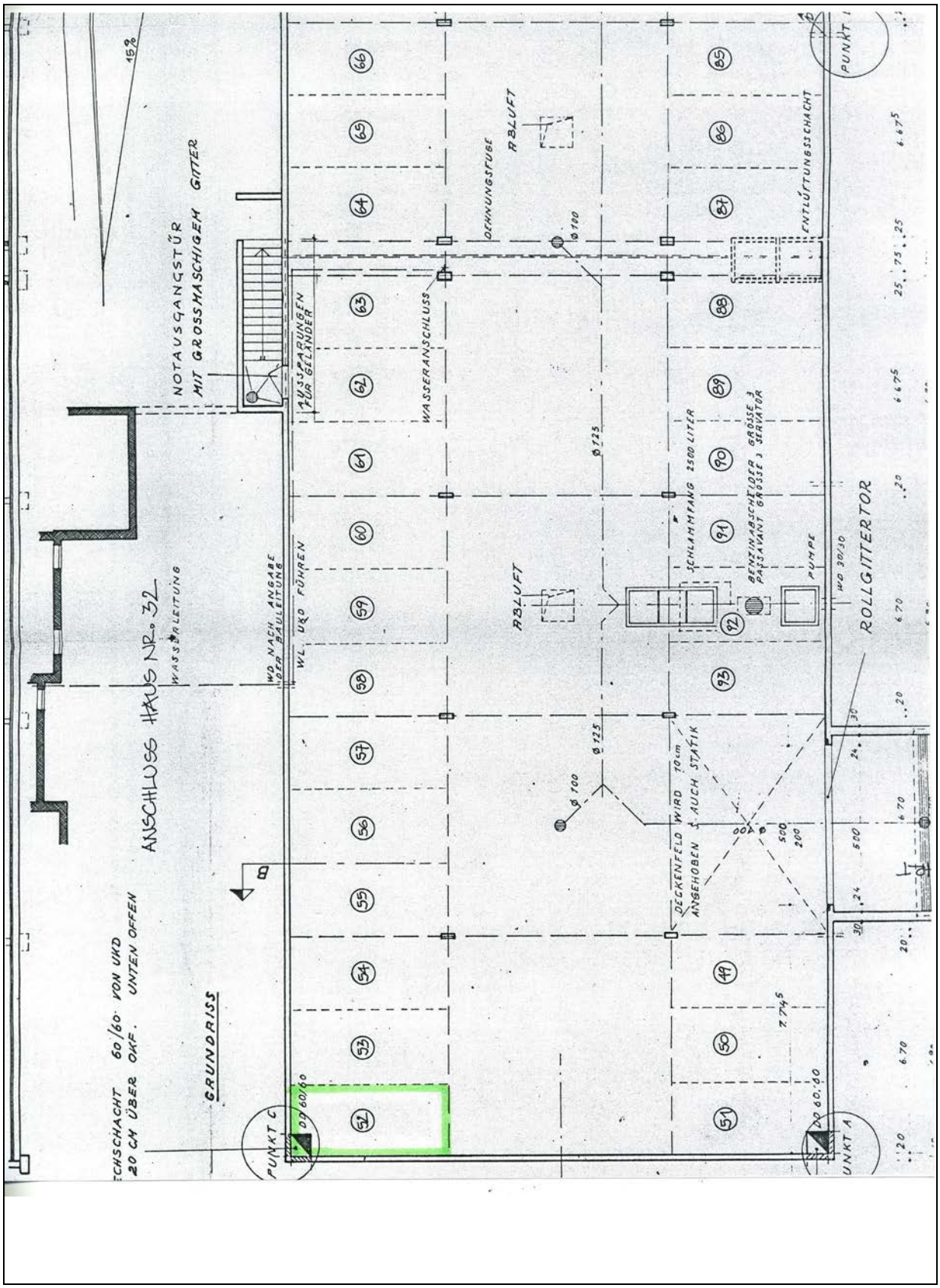
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS


KONSOLE FÜR LEITER
SIEHE DETAIL DACH MIT AUSSTIEG
DACHENT-WASSERUNG
DACHENT-WASSERUNG
80.80
S. DETAIL GELÄNDER
S. DETAIL TREPPENL.
3.OG
2.OG
1.OG
E
K
WE 1
SIEHE DETAIL HOLZWAND
SPERRUNG
SCHLACKE AUFFÜLLUNG ~15 cm
19.86⁵

SCHNITT


GRUNDRISS
ANSCHLUSS HAUS NR. 32
WASSERLEITUNG
NOTAUSGANGSTÜR MIT GROSSMASCHIGEM GITTER
WD NACH ANGABE DER BAULEITUNG
WL UKO FÜHREN
AUSSPARUNGEN FÜR GELÄNDER
WASSERANSCHLUSS
DEHNUNGSFUGE
ABLUFT
ENTLÜFTUNGSSCHACHT
SCHLAMMFANG 1500 LITER
BENZINABSCHEIDER GRÖSSE 3 PASSEND GRÖSSE 3 SEPARATOR
PUMPE
WD 30/30
ROLLGITTERTOR
DECKENFELD WIRD 10cm ANGEHOBEN S. AUCH STATIK
PUNKT A
PUNKT C
60/60 VON UKD
20 CM ÜBER OKF. UNTEN OFFEN

TIEFGARAGE



Stralsunder Str. Ost



Stralsunder Str. Süd



Stralsunder Str. Nord



Ansicht Straße



Ansicht Ost



Ansicht Nord







Tiefgarage