Dipl.-Ing. ANDREAS WEDEMEIER
Von der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

VERMESSUNGSINGENIEUR
Ringelsweide 16
40223 Düsseldorf-Bilk
Telefon (0211) 31 44 76
Telefax (0211) 33 48 95

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

16.06.2026

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 14

im Grundstück

40627 Düsseldorf-Unterbach, Dellestraße 21

Geschäfts-Nr. 82 K 27/25

[Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)]

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie lediglich die wesentlichen Anlagen enthält.

Folgende Anlagen sind der Internetversion **nicht** beigefügt: Stadtplan sowie Gebäudeschnitt- und Ansichtszeichnungen.

Sie können das Originalgutachten auf der zuständigen Serviceeinheit von Montag bis Freitag in der Zeit von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 13.30 bis 14.30 Uhr einsehen.

Internetversion

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben Seite 3

2.0 Grundbuchangaben Seite 4

3.0 Grundstücksbeschreibung Seite 6

4.0 Objektbeschreibung Seite 8

5.0 Wertermittlungsverfahren Seite 12

6.0 Vergleichswertverfahren Seite 15

7.0 Ermittlung des Bodenwertes Seite 19

8.0 Ermittlung des Ertragswertes Seite 21

9.0 Wert des Sondernutzungsrechtes Seite 24

10.0 Ableitung zum Verkehrswert Seite 25

Anlagen

Hinweis: Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 45 UrhG-Urheberrechtsgesetz) bedarf der schriftlichen Genehmigung (§ 11 UrhG) durch den Verfasser.

1.0 Allgemeine Angaben:

Beschluss vom 25. Februar 2026:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 25. Februar 2026 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 14 zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen des Wohnungseigentums Nr. 14 zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2026.
Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag = Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht).

Das Gutachten wird unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den Wertermittlungsrichtlinien, der ImmoWertA sowie der gängigen Wertermittlungsliteratur erstellt.

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienten:
- Einsicht in die Bauakten am 22.04.2026,
- Grundbuchauszug vom 30.01.2026,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 30.03.2026,
- Einsicht in das Grundbuch am 23.03.2026 und die Teilungserklärung am 23.03. und 28.04.2026,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 01.06.2026 in Gegenwart eines Miteigentümers vom Unterzeichnenden durchgeführt.

WEG-Verwalter: HVC Immobilien GmbH, Martin-Luther-Platz 22, 40212 Düsseldorf.

Das Gutachten wird in 3facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 26 Seiten sowie 7 Seiten Anlagen inkl. 6 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 32, Flurstück 244 mit 1.487 m² Größe.

Wohnungsgrundbuch von Unterbach, Blatt 5678:
495/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung, im 3. Obergeschoss links im Haus Dellestraße 21-23 mit 93,19 m² Wohnfläche gelegen.

Weiterhin sind im Bestandsverzeichnis die üblichen Feststellungen und Vereinbarungen des Wohnungseigentums vermerkt.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – zu je 1/2 Anteil.

In Abt. II besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 82 K 27/25). Eingetragen am 30. Januar 2026.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt.

Vorgenanntes Recht in Abt. II wird als wertneutral angesehen und bleibt in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

Auf die Eintragungen in Abt. III wird weiter nicht Bezug genommen, da der Stand der Valuten nicht bekannt und auch nicht Gegenstand der hier anstehenden Bewertung ist.

Auf dem Bewertungsgrundstück ist entsprechend Internetabfrage vom 02.06.2026 keine Baulast eingetragen.

Für die ETW Nr. 14 besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 10.04.2026, *„keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)“*.

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW Nr. 14 eine Gebrauchs- und Nutzungsregelung (Sondernutzungsrecht) an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 vereinbart.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem voll erschlossenen reinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Unterbach.

Der Stadtteil Unterbach befindet sich im Stadtbezirk 8 und liegt rd. 8 km südöstlich des Innenstadtbereiches.

Unterbach dient hauptsächlich als Wohnstadtteil mit überwiegend Einfamilienhäusern, Wohnungseigentumsanlagen und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist aufgrund des architektonischen Bildes sowie der Nähe zum Unterbacher See und den umringenden Grün- und Waldflächen ein gesuchter Stadtteil. Der hohe Freizeitwert lässt gerne vergessen, dass die Wege in die Stadt weit sind und eine örtliche Infrastruktur kaum vorhanden ist.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Rothenberger Straße und die Autobahn A 46.

Die Nahversorgung erfolgt in den Stadtteilen Gerresheim und Eller sowie in den angrenzenden Städten Erkrath und Hilden.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Buslinien.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 2- bis 3geschossiger offener Bauweise voll bebaut.

Entsprechend dem vorhandenen Umfeld kann hier von einem Wohngebiet guter Wohnqualität gesprochen werden.

Entsprechend B-Plan Nr. 6274/017 ist das Gebiet als WR_7-Gebiet, geschlossene Bauweise, 5geschossig, GFZ = 0,4, GFZ = 1,1, Flachdach, Baufenster, Stellplätze unterirdisch sowie weitere textliche Festsetzungen ausgewiesen.

Die angrenzenden Straßen sind als öffentliche Straßen voll ausgebaut mit allen Versorgungsleitungen einschl. Bürgersteigen.

Die Dellestraße ist rd. 8,50 - 12,00 m breit.

Busverbindungen sind in angemessener Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Unterbach“* beträgt rd. 200 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in angemessener Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart.

Die Höhenlage des Grundstücks zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal. Die Hauseingänge liegen im 1. Obergeschoss ca. 2,30 m über Straßenkrone und sind über eine Treppenanlage mit 12 Stufen erreichbar.

Als Baugrund ist, soweit feststellbar, tragfähiger sandiger Kiesboden vorhanden. Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen möglicher Altlasten sind nicht durchgeführt. Auffälligkeiten hinsichtlich Kontaminierungen wurden optisch nicht festgestellt. Auskünfte aus dem Kataster für Altablagerungen und Altstandorte der Stadt Düsseldorf wurden aufgrund von Unauffälligkeiten nicht eingeholt.

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Das Bewertungsgrundstück ist Eckgrundstück zwischen der Nettetalstraße und der Dellestraße, hat eine unregelmäßige Grundstücksform mit rd. 47,50 m Frontlänge entlang der Nettetalstraße und rd. 35,50 m Frontlänge entlang der Dellestraße und rd. 26,00 m - 46,50 m Tiefe und ist mit zwei voll unterkellerten 4- bis 6geschossigen Wohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind, entsprechend Internetabfrage vom 02.06.2026, nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabegesetz) - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Zwei im Stadtteil Düsseldorf-Unterbach gelegene voll unterkellerte 4- bis 6geschossige Wohnhäuser mit Tiefgarage als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 20 Wohneinheiten und 23 Kfz-Einstellplätzen in der Tiefgarage.

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 1972 begründet worden.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 14, im 3. Obergeschoss hinten des Hauses Dellestraße 21 gelegen, mit rd. 97 m² Größe aufgeteilt in 3 Zimmer, Küche+Speisekammer, Diele, Garderobe, Bad, WC, Abstellraum sowie ein Kellerraum.

Es wird eine formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baujahr: Schlussabnahme 04.03.1974 sowie spätere Teilmodernisierungen.

Aufgrund des Baualters (52 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der ImmoWertV veröffentlichte *„Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“* (das Modell kann bei der Bewertung von Verwaltung-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier nicht modernisierst bis kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (1,5 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

4.2 Baubeschreibung: (in Kurzform - es werden nur die dominierenden Ausstattungs- und Ausführungsmerkmale aufgeführt)

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungsw.:	37,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	24,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Klinkerverblendung.
Bedachung:	Flachdach.
Treppe:	Stahlbeton.
Tiefgarage:	Stahlbetonausführung.

Technische Anlagen:

Heizung:	Zentralheizung.
Versorgungsltg.:	Strom, Wasser, Kanal, Telefon, sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung.
Sonstige Anlagen:	Personenaufzugsanlage. Be- und Entlüftungsanlagen für innenliegende Sanitärbereiche.

Innenausbau:

Fenster:	Holzfenster mit Einfach- und Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Stahlzargen, teilw. Glasfüllungstüren.
Fußboden:	Wohnung mit Parkett-, Fliesen- und Natursteinbelägen. Sanitärbereiche Natursteinbelag.
Heizung:	Über Zentralheizung mit Stahlradiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Heizung.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Bad und Gäste-WC umlaufend raumhoch verfliest.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbauwanne, Einbaudusche, 2 Waschtische und WC. Gäste-WC mit Waschtisch. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

Außenanlagen: Zuwegung Unterbau mit Betonsteinplatten. Einfriedigung. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung, teilw. Großbäume.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an 3-Zimmer-Wohnungen.

Bewertungstechnisch relevante Einschränkungen liegen aufgrund der besonderen Zugänglichkeit vor – hier Treppenanlage von der Straßenebene zum Hauseingang mit 12 Stufen.

Die innere und äußere Ausstattung des besichtigten Bereiches ist als zweckentsprechend und in mittlerer Ausführung anzusehen.

Alle Räume sind ausreichend groß bemessen. Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind, soweit feststellbar, in allen Fällen ausreichend.

Der bauliche Zustand der konstruktiven Bauteile sowie die Beschaffenheit der Installationen sind, soweit optisch feststellbar, normal.

Besondere sichtbare Baumängel und Bauschäden wurden optisch nicht festgestellt.

Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängeln und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.

Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

Für die Beurteilung des Gesamteindrucks und der allgemeinen Verwertbarkeit sind die üblichen Kriterien heranzuziehen.

Die Standortlage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Ortslage von Düsseldorf-Unterbach in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

Die allgemeine Verwertbarkeit der Räume und die Verkäuflichkeit des Wohnungseigentums sind als gegeben anzusehen.

Angaben zu wertbeeinflussenden Beschlüsse durch die Wohnungseigentümergemeinschaft liegen nicht vor. Die WEG-Verwaltung hat auf diverse Anfragen nicht reagiert.

Gesicherte Angaben zum monatlichen Hausgeld (nach Angaben durch den Eigentümer rd. 603,- EUR) liegen nicht vor.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung wurden nicht angestellt, soweit in diesem Gutachten nicht weiter ausgeführt.

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Das Bewertungsobjekt entspricht unter energetischer Beurteilung einem mittleren Standard entsprechend dem Baujahr.

Abweichungen zu den gültigen Anforderungen in Bezug auf Wärmeschutz stellen keinen direkten Baumangel oder Bauschaden dar und werden bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer, der Instandhaltungsmaßnahmen und einer Marktanpassung sowie gegebenenfalls in Form einer Nachrüstpflicht berücksichtigt.
Hierbei sind die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes zu berücksichtigen.
Aufgrund des Umfanges der Ortsbesichtigung und mangelnder Kenntnis kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die ETW Nr. 14 durch einen der Miteigentümer bewohnt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Teilweise wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: teilw. neue Fenster (2006). Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

Entsprechend § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der einschlägigen Bewertungsliteratur werden verschiedene Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) aufgeführt.

Entsprechend ImmoWertV § 6 sind für die Wertermittlung das Vergleichs-, das Sach- und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.

Das **Vergleichswertverfahren** §§ 24-26 ImmoWertV basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert einer Immobilie aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln.

Das **Ertragswertverfahren** ist in den § 27-34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen, hier insbesondere Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Gewerbegrundstücke.
Ausgangspunkt sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z.B. Mieten und Pachten). Hiervon sind die üblichen Bewirtschaftungskosten (z.B. Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) abzuziehen. Der so ermittelte Jahresreinertrag des Grundstückes stellt die Verzinsung der Investition (sowohl in Grund und Boden als auch in die Gebäude) dar. Aufgrund der zeitlich befristeten Nutzungsmöglichkeit der baulichen Anlagen ist der Ertragsanteil des Bodens noch abzuziehen.
Der verbleibende Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer kapitalisiert.
Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe der kapitalisierten Erträge sowie des Bodenwertes.

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt und wird für Immobilien angewandt, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht; die Renditeüberlegungen also eine untergeordnete Rolle spielen.
Es werden die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt und mit dem Bodenwert zum Sachwert zusammengefasst.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen werden mittels Normalherstellungskosten ermittelt. Im nächsten Schritt ist die Alterswertminderung zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung berechnet sich nach dem Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer, wobei das Baujahr, der bauliche Zustand, Mängel und Schäden, Modernisierungsmaßnahmen und die Konzeption angemessen zu berücksichtigen sind.

Bei der **Wahl des Wertermittlungsverfahrens** sind nach § 6 ImmoWertV die Art des Bewertungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Art des Bewertungsobjektes und der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lässt sich eine generelle, nicht abschließende Unterteilung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens aufstellen:

Vergleichswertverfahren:	Bodenwertanteile, unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen,
Ertragswertverfahren:	Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Grundstücke, gewerblich-industriell genutzte Grundstücke,
Sachwertverfahren:	Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstückes/Bewertungsobjektes. Auf subjektive Nutzungsabsichten kommt es nicht an. Weiterhin sind zur Verfügung stehende Daten sowie sonstige Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und der zur Verfügung stehenden Daten wird für das Bewertungsobjekt das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren durchgeführt.

6.0 Vergleichswertverfahren:

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gehen die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechenden Marktverhältnisse unmittelbar dadurch in die Wertermittlung ein, dass zum Preisvergleich möglichst wertermittlungsstichtagsnahe Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden, die auf dem Grundstücksmarkt erzielt worden sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 20 Wohneinheiten und 23 Kfz-Einstellplätzen in einer Tiefgarage.

ETW Nr. 13 mit rd. 97 m² Wohnungsgröße,
Baujahr = 1974, überwiegend baujahrstypische Ausstattung und Zustand, vereinzelt teilmodernisiert, Geschosslage = 3. OG, mit Aufzugsanlage, eigengenutzt, frei finanziert.

Die Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens kann aufgrund einer nicht ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen sowie einer unzureichenden zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag nicht marktgerecht ermittelt werden. Entsprechend § 24 Abs. 1 ImmoWertV können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Bei Eigentumswohnungen dienen üblicherweise als Vergleichsfaktoren so genannte Gebäudefaktoren (EUR/Wohnfläche).

In der weiteren Bewertung wird ein Vergleichspreis unter Berücksichtigung der Markt-/ Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf Stand 01.01.2026, der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stand 01.01.2026, ermittelt. Internetrecherchen wurden erstellt, jedoch aufgrund unzureichender Vergleichskriterien und unzureichender Anzahl für dieses Vergleichsverfahren nicht zugrunde gelegt.

Für den Bewertungsbereich ist entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte ein Wert von 1970/3.200, Stand 01.01.2026, veröffentlicht, somit typisches Baujahr = 1970 mit Gebäudefaktor 3.200,- EUR/m² Wohnfläche.

Erläuterung zu Markt-/ Immobilienrichtwerten entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte:
„Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden, Wohnungsgröße von ca. 60-120 m², bezugsfrei, Freifinanzierung, modernisiert (neuzeitliche Ausstattung), Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten.“

Zur Erfassung der Wertunterschiede dienen Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht und in der Markt-/ Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht sind. Wenn die Summe der Abweichungen +/- 35 % übersteigt ist zu prüfen, ob ein anderer Markt-/ Immobilienrichtwert zum Vergleich geeigneter ist.

Die Zu- und Abschläge sind, entsprechend Grundstücksmarktbericht, als Faktoren zu berücksichtigen. Bei der Anwendung von mehreren Zu- und Abschlägen sind die angegebenen Prozente zunächst in Faktoren umzurechnen und dann mit dem Markt-/ Immobilienrichtwert zu multiplizieren. Die Prozentangaben sind zur besseren sachverständigen Anwendbarkeit durch den Gutachterausschuss veröffentlicht worden. Bei einer additiven Anwendung der Zu- und Abschläge könnte der ermittelte Wert fälschlicherweise unter Null sinken.

Als wertbeeinflussende Merkmale wurden sachverständig ermittelt:
Lage, Alter, Wohnungsgröße, Modernisierungsgrad, Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen/Größe der Wohnungseigentumsanlage, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung, Denkmalschutz und Baujahrsgruppe.

Somit ergibt sich folgender Vergleichspreis:

ETW Nr. 14

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	0%	1,00
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-15%	0,85
Wohnungsgröße	60 - 120m^2	Appart. i.d.R. bis 40m^2	bis -20%	0%	1,00
		über 120m^2 (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	0%	1,00
		gehoben	+-0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	0%	1,00
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	0%	1,00
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+-0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+-0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,850

Marktrichtwert	3.200,00	0,850	2.720,00

Die Zu-/Abschläge sind unter sachverständiger Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, Norm, Ausprägung im Vergleich zum Bewertungsobjekt ermittelt worden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswertung ergibt sich folgender unbelasteter vorläufiger Vergleichswert:

ETW Nr. 14 mit rd. 97 m² x 2.700,00 EUR/m² =	261.900,00 EUR

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sind, soweit nicht bereits im Wertermittlungsverfahren direkt berücksichtigt, beispielsweise zu verstehen:

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Wert des Sondernutzungsrechtes – siehe Seite 24 (10.000,- EUR),
- Marktanpassung aufgrund der besonderen Zugänglichkeit (-3.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Somit ergibt sich folgender unbelasteter Vergleichswert:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	261.900,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	7.000,00 EUR
unbelasteter Vergleichswert =	268.900,00 EUR

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln.

Weiterhin kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Nach Auskunft durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf liegen für den Bewertungsbereich bzw. -fall keine ausreichenden Vergleichspreise vor. Somit wird der Bodenwert nach dem Bodenrichtwertverfahren ermittelt.

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 1.100,- EUR/m², GFZ * = 0,9, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser, 3geschossig, 40 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2026, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird von vorgenanntem Richtwert abgeleitet. Die Abweichungen der wertbestimmenden Eigenschaften werden durch Zu- und Abschläge zum/vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

Hinsichtlich der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz und dem Erschließungszustand ist das Bewertungsgrundstück mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar.

Der Lagewert ist aufgrund der Ecklage um rd. 2 % geringer einzustufen als der Bodenrichtwert.

Demnach: 1.100,00 EUR/m² - 2 % = 1.078,00 EUR/m²

* Es handelt sich hierbei um eine sogenannte wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl nach § 16 ImmoWertV bzw. den Vorgaben der Bodenrichtwert-Richtlinie.

Das Bewertungsgrundstück ist mit zwei 4- bis 6geschossigen Wohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut.

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. } 2.444}{1.487} = 1{,}64 \text{ GFZ } *$$

Aufgrund der Örtlichkeit wird als zulässige/lagetypische Geschossflächenzahl (GFZ) die realisierte GFZ unterstellt.

Aufgrund der höheren Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes erfolgt eine Umrechnung unter Einbeziehung der Umrechnungsprozentsätze des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf:

Demnach: 1.078,00 EUR/m² + 34 % (letzter veröffentlichter Wert) = 1.444,52 EUR/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 1.450,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

1.487 m² Grundstücksfläche	x 1.450,00 EUR/m² =	2.156.150,00 EUR
Bodenwertanteil bei 495/10.000 Miteigentumsanteilen =		106.729,43 EUR
Bodenwertanteil rd.:		106.700,00 EUR

* Es handelt sich hierbei um eine sogenannte wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl nach § 16 ImmoWertV bzw. den Vorgaben der Bodenrichtwert-Richtlinie.

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 20 Wohneinheiten und 23 Kfz-Einstellplätzen in einer Tiefgarage.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Objekt, soweit feststellbar, durch einen der Miteigentümer bewohnt. Angaben zu Mietzahlungen liegen nicht vor.

In der folgenden Ertragswertberechnung werden Mietwerte in Ansatz gebracht, die entsprechend der Lage, Größe und Ausstattung der Räume unter Berücksichtigung des Düsseldorfer Mietspiegels als orts- und marktüblich erzielbar (§ 27 ImmoWertV) anzusehen sind.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) werden als Pauschalwert berechnet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2026 ist für Eigentumswohnungen Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00 %, Baujahr 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 %, Baujahr 1975 bis 2004 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,30 %, Baujahr ab 2005 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 % und Neubau (3 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 % veröffentlicht worden.
Unter Berücksichtigung der Lage und Konzeption wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,10 % berechnet.

Die Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer wird entsprechend den Überlegungen zu *„4.1 Planungskonzeption“* in Ansatz gebracht.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sind, soweit nicht bereits im Wertermittlungsverfahren direkt berücksichtigt, beispielsweise zu verstehen:

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Wert des Sondernutzungsrechtes – siehe Seite 24 (10.000,- EUR),
- Marktanpassung aufgrund der besonderen Zugänglichkeit (-3.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

8.1 Berechnung:

ETW Nr. 14

rd. 97 m^2	Wohnfläche x	10,00	EUR/m^2 =	970,00 EUR
	geschätzter Jahresrohertrag			11.640,00 EUR
./. 18 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR				-2.095,20 EUR
	Jahresreinertrag			9.544,80 EUR
./. Bodenertragsanteil:	2,1% von	106.700,00	EUR	-2.240,70 EUR
				7.304,10 EUR

Liegenschaftszinssatz:	2,1	%		
mittlere Restnutzungsdauer:	28	Jahre		
Barwertfaktor:	21,01			
	21,01 x	7.304,10	EUR =	153.459,14 EUR
Ertragswert rd.:				153.500,00 EUR
+ Bodenwertanteil:				106.700,00 EUR
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:				260.200,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.				
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				7.000,00 EUR
unbelasteter Ertragswert:				267.200,00 EUR

9.0 Wert des Sondernutzungsrechtes:

Ausweislich der Teilungserklärung ist für die ETW Nr. 14 eine Gebrauchs- und Nutzungsregelung (Sondernutzungsrecht) an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage gegen Übernahme der Instandhaltungs- und Pflegekosten vereinbart.

Bewertung:

Der Wert des Sondernutzungsrechtes wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Nutzungswert: 60,00 EUR x 12 =	720,00 EUR
./. Bewirtschaftungskosten sowie Pflege- und Instandhaltungskosten 23 %	165,60 EUR
	554,40 EUR

Vervielfältiger wie vor = 21,01.

21,01 x 554,40 EUR =	11.647,94 EUR
Wert des Sondernutzungsrechtes:	10.000,00 EUR

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen, da bei Wohnungseigentumseinheiten entsprechend der hier zu bewertenden Konzeption sowie der üblichen Bewertungspraxis (Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes) der Verkehrswert aus Vergleichspreisen abgeleitet wird.

Weiterhin sind die Beeinflussungen des örtlichen Grundstücksmarktes zu berücksichtigen. Hierzu ist festzustellen, dass die freie marktmäßige Verwertung gegeben ist. Besondere positive wie auch negative Beeinträchtigungen konnten nicht festgestellt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungen und Feststellungen sowie den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs schätze ich daher den unbelasteten Verkehrswert des nachfolgenden Objektes in dem Grundstück

40627 Düsseldorf, Dellestraße 21, 23

zum Stichtag 01.06.2026 wie folgt:

ETW Nr. 14, Wohnungsgrundbuch von Unterbach, Blatt 5678, auf:

270.000,00 EUR

(in Worten: Zweihundertsiebzigtausend Euro)

Im vorgenannten Verkehrswert ist der Barwert des Sondernutzungsrechtes berücksichtigt.

Wertigkeiten, die sich aus besonderen Interessenlagen sowie Liebhaber- und Gefälligkeitseinwirkungen ableiten lassen, sind in dieser Bewertung nicht berücksichtigt. Wertinvestitionen Dritter sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

Hiermit bescheinige ich, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt zu haben.

Düsseldorf, 16.06.2026

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 45 UrhG-Urheberrechtsgesetz) bedarf der schriftlichen Genehmigung (§ 11 UrhG) durch den Verfasser.

40627 Düsseldorf,
Dellestraße 21, 23

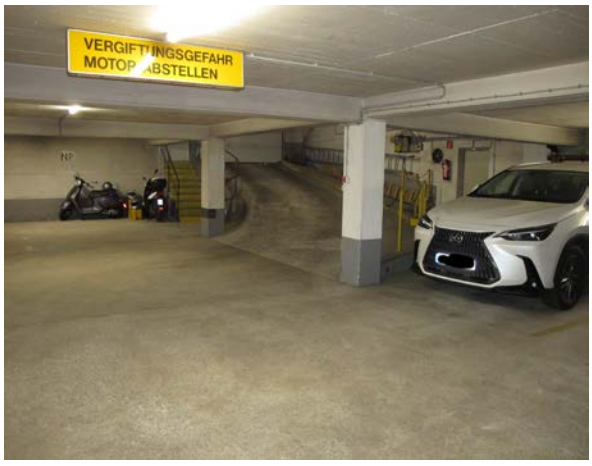
Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 01.06.2026

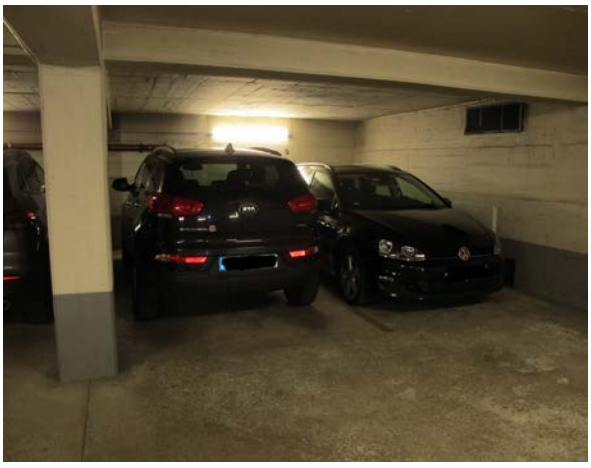












Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFlV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]		Fläche in [m2]		
ETW. Nr. 14, 3. Obergeschoss hinten des Hauses Dellestraße 21						
Zimmer	3,76	5,37		20,19		
Zimmer	2,40	3,76	9,02			
	+0,45	0,99	0,45	9,47		
Zimmer	5,00	6,74	33,70			
	-2,13	1,00	-2,13			
	-0,10	1,05	-0,11	31,46		
Küche+	2,26	4,76	10,76			
Speisekammer	+0,63	0,37	0,23	10,99		
Diele+Abst.+	1,50	2,24	3,36			
Garderobe	+2,50	2,50	6,25			
	+1,01	1,74	1,76			
	+1,24	1,00	1,24	12,61		
WC	1,25	1,10		1,38		
Bad	2,20	3,50		7,70		
				93,80	90,99	(./. 3 %)
Balkon/	3,10	1,37/2			2,12	
Terrasse	+3,10	1,13/2			1,75	
	+3,14159	1,55x1,55/4			1,89	
					96,75	

Stadt Düsseldorf
Katasteramt

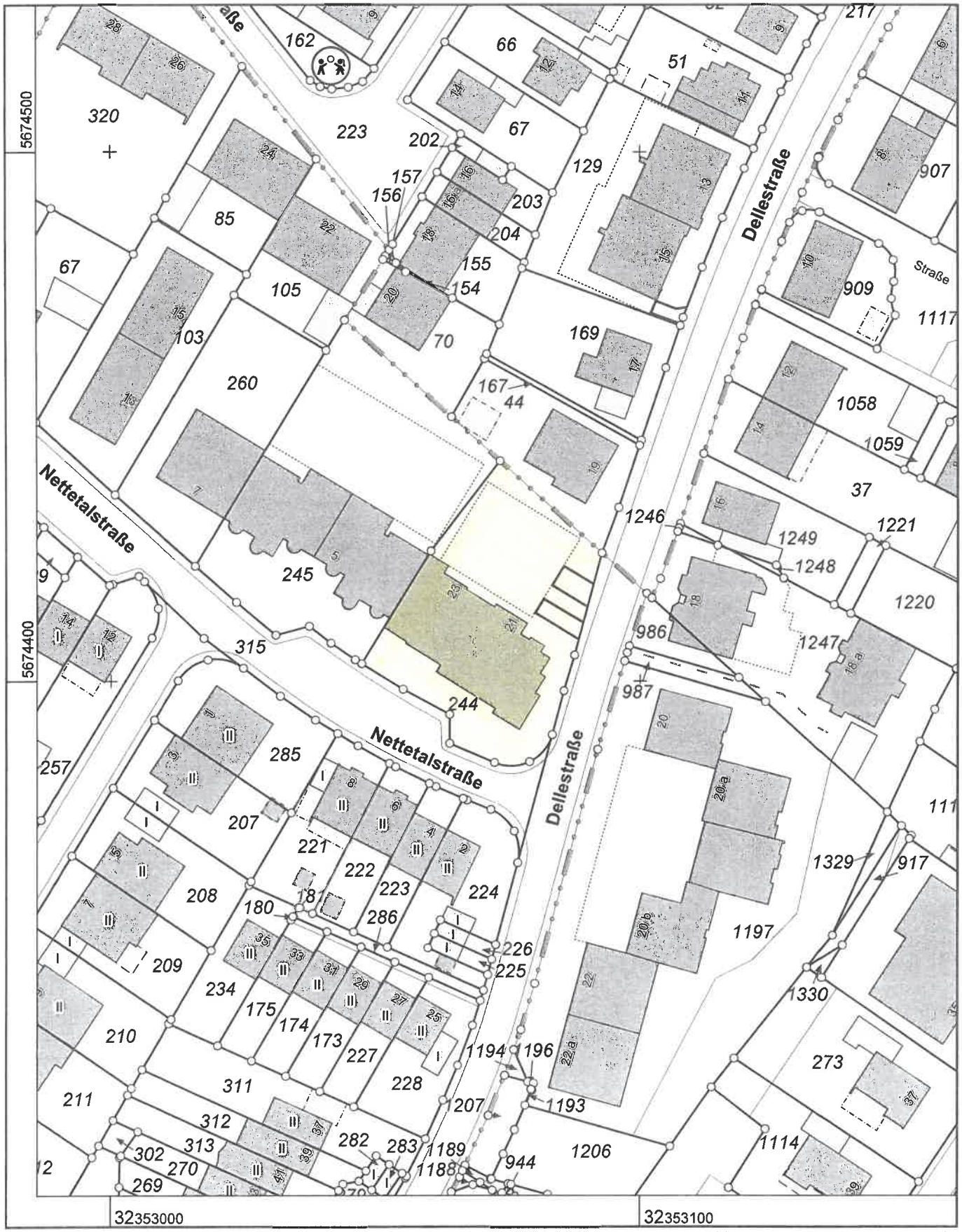
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 30.03.2026

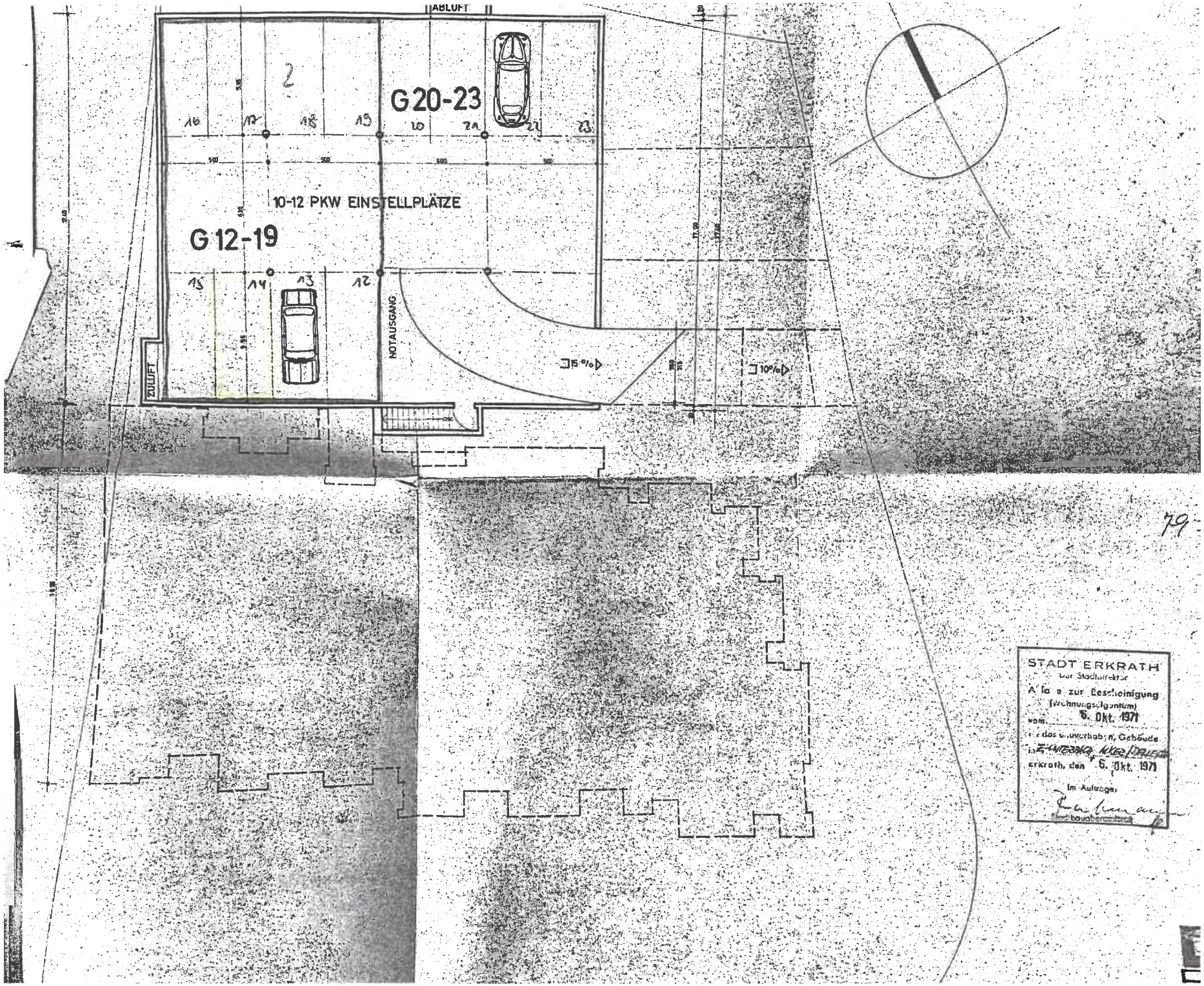
Flurstück: 244
Flur: 32
Gemarkung: Unterbach
Dellestraße 23 u.a., Düsseldorf

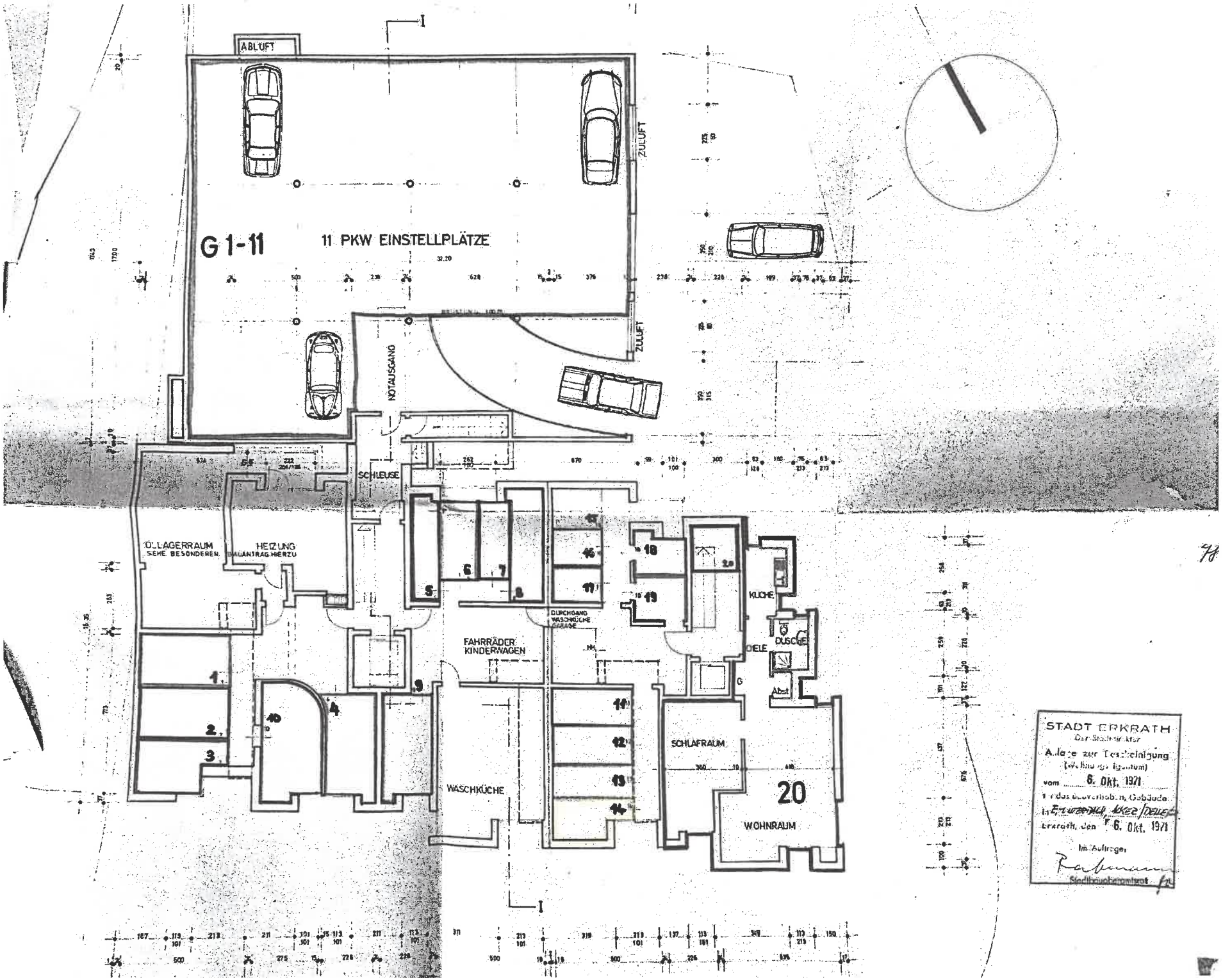


Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

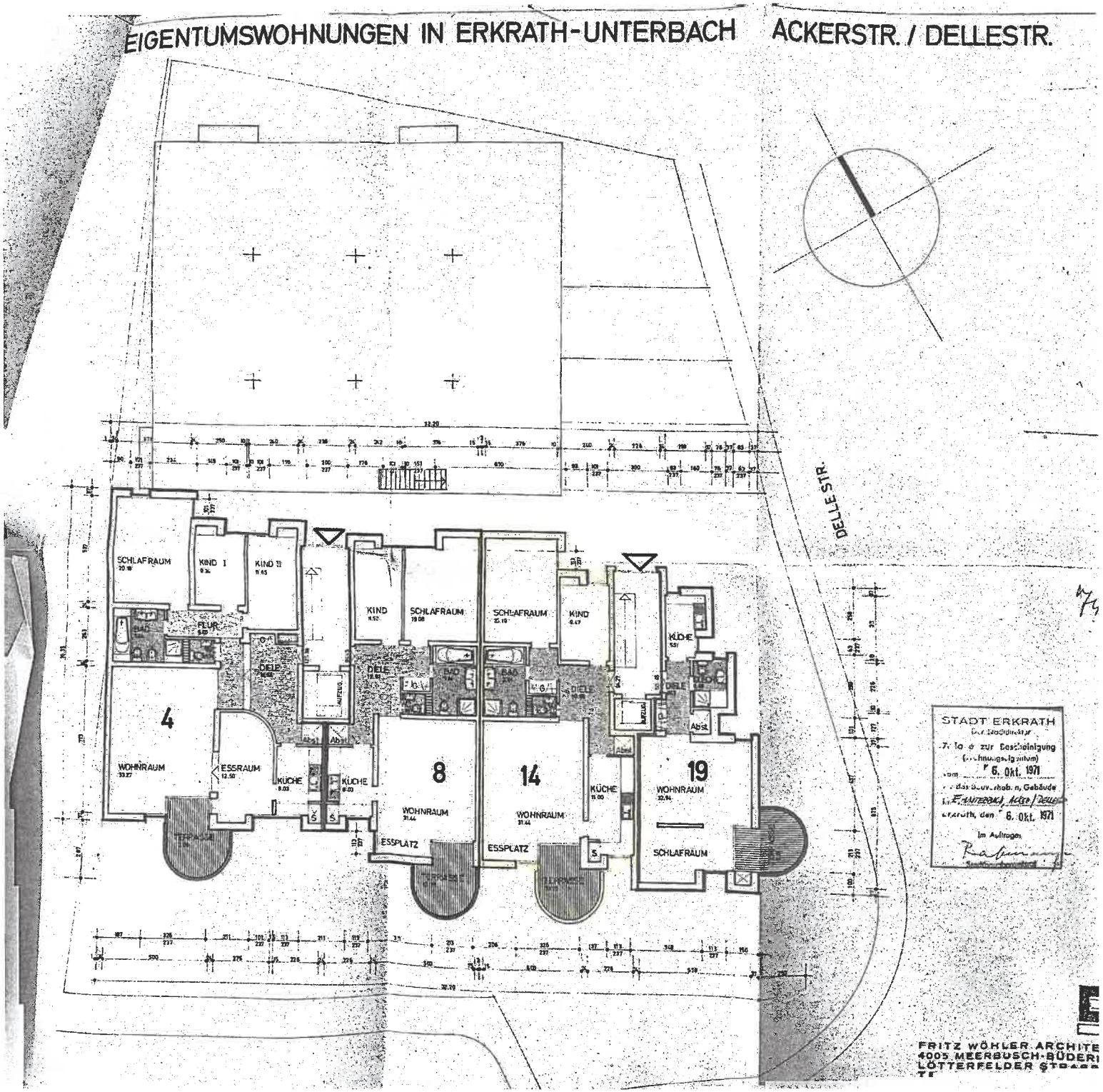
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.


ABLUFT
G 20-23
10-12 PKW EINSTELLPLÄTZE
G 12-19
NOTAUSGANG
ZULUFT
15 %
10 %
STADT ERKRATH
Der Stadtdirektor
Anlage zur Bescheinigung
(Wohnungseigentum)
vom 6. Okt. 1971
des Sondereigentums, Gebäude
in Erkrath, den 6. Okt. 1971
Im Auftrage
Bauaufsichtsamt



STADT ERKRATH
Der Stadtdirektor
Anlage zur Beschleinigung
(Wohnungseigentum)
vom 6. Okt. 1971
zu der Bauvorhaben, Gebäude
in Erkrath-Hochdahl, Adolf-Deller-Straße
Erkrath, den 6. Okt. 1971
Im Auftrage:
Stadtbauoberamtsrat

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN ERKRATH-UNTERBACH ACKERSTR. / DELLESTR.



FRITZ WÖHLER ARCHITE
4005 MEERBUSCH-BÜDER
LÖTTERFELDER STRASS
TE