

Amtsgericht Düsseldorf
Werdenener Straße 1
40227 Düsseldorf

29.07.2025

G u t a c h t e n

über die Verkehrswerte
des Wohnungseigentums Nr. 7
sowie des Teileigentums Nr. 18

im Grundstück

40593 Düsseldorf-Benrath, Südallee 99

Geschäfts-Nr. 82 K 25/24

[Eigentumswohnungen (3 bis 4 Zimmer), Tiefgaragenstellplatz]

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

Folgende Anlagen sind der Internetversion **nicht** beigelegt: 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 9
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 13
6.0 Vergleichswertverfahren	Seite 16
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 21
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 23
9.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 26

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 9. April 2025:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 9. April 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 7 sowie des Teileigentums Nr. 18 zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen des Wohnungseigentums Nr. 7 sowie des Teileigentums Nr. 18 zum Stichtag 01.07.2025. 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 sowie der gängigen Wertermittlungsliteratur erstellt.

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Einsicht in die Bauakten am 19.05.2025 einschl. Kopien der Bauzeichnungen vom 12.04.2006,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 16.05.2025,
- Einsicht in das Grundbuch und die Teilungserklärung am 17.04.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss,

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 01.07.2025 in Gegenwart eines Miteigentümers vom Unterzeichnenden durchgeführt.

WEG-Verwalter: Nicht genannt, entsprechend mündlicher Aussage des Eigentümers handelt es sich um einen Miteigentümer in der Wohnungseigentumsanlage.

Das Gutachten wird 4facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 27 Seiten sowie 8 Seiten Anlagen inkl. 6 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 26, Flurstück 580 mit 892 m² Größe.

Wohnungsgrundbuch von Benrath, Blatt 14171:

76,79/1.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, im Dach- und Galeriegeschoss gelegen nebst Terrasse sowie ein Kellerraum im Untergeschoss.

Teileigentumsgrundbuch von Benrath, Blatt 14182:

11,68/1.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

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 der Grundbücher besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, 82 K 25/2024. Eingebracht am 29. Januar 2025.

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 02.07.2025 keine Baulast eingetragen.

Für die ETW Nr. 7 ist, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 23.04.2025, „*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)*“.

Für die zu bewertenden ETW Nr. 7 und TE Nr. 18 sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem voll erschlossenen allgemeinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Benrath.

Der Stadtteil Benrath befindet sich im Stadtbezirk 9 und liegt rd. 10 km südöstlich des Innenstadtbereiches.

Die Nähe des Rheines mit den angrenzenden Flußauen, der Schloßpark sowie die gewachsene Strukturen haben den Stadtteil zu einem gefragten Viertel werden lassen. Südöstlich und westlich des Schloßparkes befinden sich einige der attraktivsten Wohngebiete von Düsseldorf.

Im städtisch bebauten Norden findet man überwiegend Miet- und Eigentumsanlagen. Im Osten liegt ein größeres Gewerbe- und Industriegebiet, das jedoch durch die höhergelegte Schnellstraße abgegrenzt ist.

Mittelpunkt des Stadtteiles ist das Barocke Schloß mit angrenzenden ausgedehnter Parkanlage. Benrath hat sich bis heute ein gewisses Maß an Eigenständigkeit bewahrt.

Die Nahversorgung erfolgt durch ortsansässige Geschäfte im, als Fußgängerzone ausgebauten Bereich Hauptstraße - Marktplatz.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Schnellstraße Münchener-/ Frankfurter Straße und die Benrather Schloßallee.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über Straßen- und S-Bahnen und verschiedene Buslinien.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 1- bis 2geschossiger offener Bauweise voll bebaut.

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

Entsprechend B-Plan Text WR₁₁ Stadtbezirk 9 ist das Gebiet als reines Wohngebiet, offene Bauweise, GRZ = 0,4, 14 m Bebauungstiefe ausgewiesen.

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

Das Bewertungsgrundstück ist Eckgrundstück zwischen der Südallee und der Marschnerstraße. Die Südallee ist rd. 20,00 m breit, die Marschnerstraße ist rd. 10,00 m breit.

Bus- und Stadtbahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „Benrath“ beträgt rd. 1,5 km.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Südöstlich liegen eine Grundschule und ein Kindergarten, unmittelbar nordöstlich grenzt eine große Sportanlage an. Es ist zeitweise mit Immissionen zu rechnen.

Die Höhenlage des Grundstücks zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal.

Als Baugrund ist, soweit feststellbar, tragfähiger sandiger Kiesboden vorhanden. Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen möglicher Altlasten sind nicht durchgeführt. Auffälligkeiten hinsichtlich Kontaminationen 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 hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 31,00 m Frontlänge entlang der Südallee und rd. 27,50 m Frontlänge entlang der Marschnerstraße und rd. 33,50/ 27,00 m Tiefe.

Das Grundstück ist mit einem voll unterkellerten 2geschossigen Wohnhaus und einer Tiefgarage bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind, entsprechend Internetabfrage vom 02.07.2025, nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Benrath gelegenes voll unterkellertes 2geschossiges Wohnhaus als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 9 Wohneinheiten und 11 Tiefgaragenstellplätzen.

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 2007 begründet worden.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 7, im Dachgeschoss und Galeriegeschoss gelegen, mit rd. 79 m² Größe aufgeteilt in 1 Zimmer, Küche, Diele, WC, Terrasse im Dachgeschoss und 2 Zimmer, Flur, Bad, Abstellraum im Galeriegeschoss sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Teileigentum Nr. 18, Tiefgaragenstellplatz.

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

Baujahr: Bauzustandsbesichtigungen 17.10.2008.

Aufgrund des Baualters (17 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 63 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 modernisiert (0 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

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

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungsw.:	37,50 cm – 25,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	24,00 cm – 17,50 cm Stahlbeton und Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.
Treppe:	Stahlbeton mit Natursteinbelag. Innentreppe Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen.
Tiefgarage:	Stahlbetonausführung.

Technische Anlagen:

Heizung:	Wärmepumpenanlage mit Erdwärmesonden.
Versorgungsltg.:	Strom, Kabel-FS, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung.
Sonst. Anlagen:	Be- und Entlüftungsanlagen für innenliegende Sanitärbereiche. Markisenanlage.

Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden, teilw. Dachflächenfenster.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Parkett-, Fliesen-, PVC- und Textilbelägen. Sanitärbereiche Fliesenbelag.
Heizung:	Über Wärmepumpenanlage mit Fußbodenheizung.
Warmwasser:	Über Elektrodurchlauferhitzer.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Bad und WC umlaufend ca. tür- bis 2,20 m hoch verflies.
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, Waschtisch und WC. Gäste-WC mit Waschtisch. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen guter Qualität.

Außenanlagen: Zuwegung und Hoffläche Unterbau mit Betonsteinverbundsteinpflaster. Einfriedigung. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung. Vereinzelt Großbäume.

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

Die innere und äußere Ausstattung des besichtigten Bereiches ist als zweckentsprechend und in guter 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-Benrath in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

Die allgemeine Verwertbarkeit der Räume und die Verkäuflichkeit der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind als gegeben anzusehen.

Angaben zu wertbeeinflussenden Beschlüssen durch die Wohnungseigentümergeinschaft wurden nicht mitgeteilt.

Weiterhin liegen keine Angaben zum monatlichen Hausgeld 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 einfachen, mittleren, guten 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 Umfangs der Ortsbesichtigung und mangelnder Kenntnis kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die ETW Nr. 7 sowie das TE Nr. 18 bewohnt bzw. genutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und gepflegten Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Zum Besichtigungstermin wurde die Fassade neu gestrichen. Das Gebäude entspricht einer bauzeit-typischen 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 den vorliegenden Bewertungsobjekten handelt es sich um eine Eigentumswohnung und ein Tiefgaragenstellplatz als Teileigentum.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und der zur Verfügung stehenden Daten wird für die Bewertungsobjekte 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 den Bewertungsobjekten handelt es sich um eine Eigentumswohnung und einen Tiefgaragenstellplatz als Teileigentum innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 9 Wohneinheiten und 11 Tiefgaragenstellplätzen.

ETW Nr. 7 mit rd. 79 m² Wohnungsgröße,
Baujahr = 2008, baujahrstypische Ausstattung und Zustand, Geschosslage = DG und Spitzboden, ohne Aufzugsanlage, eigengenutzt.

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 Gebädefaktoren (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 01.01.2025, der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stand 01.01.2025, 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 1985/4.800, Stand 01.01.2025, veröffentlicht, somit typisches Baujahr = 1985 mit Gebädefaktor 4.800,- 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. 7

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	0* ¹	1,00
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	-20%* ²	0,80
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	18%	1,18
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	0%	1,00
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/gut	sehr gut	+10%	0%	1,00
		einfach	-10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	-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.	+5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	+10%	10%	1,10
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	+5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	+10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	+10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					1,038

*¹ entsprechend Halbjahresbericht des Gutachterausschusses, Stand 01.07.2025

*² unter Berücksichtigung des angrenzenden Sportplatzes, des gegenüberliegenden Schulgrundstücks und der Wertbeeinflussung durch die Randlage zur südlich angrenzenden Richtwertzone mit einem Immobilienrichtwert in Höhe von 3.500,- EUR/m².

Marktrichtwert 4.800,00 1,038 4.982,40

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

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

ETW Nr. 7 mit rd. 79 m² x 5.000,00 EUR/m² = 395.000,00 EUR

Vergleichbare Kaufpreise bzw. Kaufangebote für Kfz-Stellplätze liegen im Ortsteilbereich „*Randlage*“ zwischen 11.000,- und 31.000,- EUR.

Bewertungsobjekt: TE Nr. 18 Tiefgaragenstellplatz

Demnach unbelasteter vorläufiger Vergleichswert TE: 25.000,00 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,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Somit ergeben sich folgende unbelastete Vergleichswerte:

ETW Nr. 7:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	395.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>395.000,00 EUR</u>

TE Nr. 18:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	25.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>25.000,00 EUR</u>

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 1.350,- EUR/m², reines Wohngebiet, Ein-/ Zweifamilienhäuser, 2geschossig, 50 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2025, ausgewiesen. Südlich angrenzend an den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 880,- EUR/m², GFZ * = 1,2, Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser, 4geschossig, 35 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2025, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

Aufgrund der Art der Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus, aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz, wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks vom zweitgenannten Richtwert abgeleitet. Die Abweichungen der wertbestimmenden Eigenschaften werden durch Zu- und Abschläge zum/vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2geschossigen Wohnhaus mit Tiefgarage bebaut.

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. 943}}{892} = 1,06 \text{ GFZ} *$$

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

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

Demnach: $880,00 \text{ EUR/m}^2 - 8 \% = 809,60 \text{ EUR/m}^2$

Die Lagebeeinflussung durch die Nähe zur Grundschule, Kindergarten und zum Sportplatz sowie durch die Ecklage wird durch den allgemeinen höheren Lageeinfluss aufgrund der Lage innerhalb der abweichenden Bodenrichtwertzone kompensiert.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 810,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

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

7.3 Bodenwert:

892 m² Grundstücksfläche x 810,00 EUR/m² = 722.520,00 EUR

ETW Nr. 7:

Bodenwertanteil bei

76,79/1.000 Miteigentumsanteilen = 55.482,31 EUR

Bodenwertanteil rd.: 55.500,00 EUR

TE Nr. 18:

Bodenwertanteil bei

11,68/1.000 Miteigentumsanteilen = 8.439,03 EUR

Bodenwertanteil rd.: 8.400,00 EUR

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um eine Eigentumswohnung und einen Tiefgaragenstellplatz als Teileigentum innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 9 Wohneinheiten und 11 Kfz-Einstellplätzen in der Tiefgarage.

Zum Wertermittlungsstichtag sind die Bewertungsobjekte eigengenutzt.

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 01.01.2025 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 2,70 %, Baujahr ab 2005 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 % und Neubau (3 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,40 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage und Konzeption wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,20 % 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,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

8.1 Berechnung:**ETW Nr. 7**

rd. 79 m² Wohnfläche x 13,75 EUR/m² = 1.086,25 EUR

geschätzter Jahresrohertrag 13.035,00 EUR

./ 14 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der
Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen
Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR -1.824,90 EUR

Jahresreinertrag 11.210,10 EUR

./ Bodenertragsanteil: 2,2% von 55.500,00 EUR -1.221,00 EUR

9.989,10 EUR

Liegenschaftszinssatz: 2,2 %
mittlere Restnutzungsdauer: 63 Jahre
Barwertfaktor: 33,92

33,92 x 9.989,10 EUR = 338.830,27 EUR

Ertragswert rd.: 338.800,00 EUR

+ Bodenwertanteil: 55.500,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 394.300,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl
des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 394.300,00 EUR

TE Nr. 18

1 Kfz-Stellplatz (Tiefgarage) x 70,00 EUR =	70,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag	840,00 EUR
./ 20 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR	<u>-168,00 EUR</u>
Jahresreinertrag	672,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,2% von 8.400,00 EUR	<u>-184,80 EUR</u>
	487,20 EUR
Liegenschaftszinssatz: 2,2 %	
mittlere Restnutzungsdauer: 63 Jahre	
Barwertfaktor: 33,92	
33,92 x 487,20 EUR =	16.525,82 EUR
Ertragswert rd.:	16.500,00 EUR
+ Bodenwertanteil:	<u>8.400,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:	24.900,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:	<u><u>24.900,00 EUR</u></u>

9.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung der ETW Nr. 7 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.

Aufgrund der Markteinflüsse im Bewertungsbereich orientieren sich Verkehrswerte von Tiefgaragenstellplätzen überwiegend an der Ertragsfähigkeit.

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 die unbelasteten Verkehrswerte der nachfolgenden Objekte in dem Grundstück

40593 Düsseldorf, Südallee 99, 99a, 99b, 99c

zum Stichtag 01.07.2025 wie folgt:

ETW Nr. 7, Wohnungsgrundbuch von Benrath, Blatt 14171, auf:

395.000,00 EUR

(in Worten: Dreihundertfünfundneunzigtausend Euro)

TE Nr. 18, Teileigentumsgrundbuch von Benrath, Blatt 14182, auf:

25.000,00 EUR

(in Worten: Fünfundzwanzigtausend Euro)

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, 29.07.2025

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.

40593 Düsseldorf,
Südallee 99 – 99c

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 01.07.2025



Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]		
ETW. Nr. 7, Dachgeschoss und Spitzboden links hinten des Hauses Südallee 99					
<u>DG</u>					
Zimmer	5,09	5,50	28,00		
	-0,395	1,25	-0,49		
	+0,205	0,85	0,17		
	+2,60	1,90	4,94		
	-0,90	3,70	-3,33	29,29	
Küche	2,395	2,10	5,03		
	+2,395	1,00/2	1,20	6,23	
Diele+	1,35	2,05	2,77		
Garderobe	+1,15	0,60	0,69	3,46	
WC	0,90	1,95		1,76	
				40,74	39,52 (./ 3 %)
Terrasse	4,905	1,70/2		4,17	
				43,69	
<u>Galeriegeschoss/ Spitzboden</u>					
Zimmer	4,58	2,40	10,99		
	+4,58	1,00/2	2,29	13,28	
Zimmer	4,58	1,80	8,24		
	+4,58	1,00/2	2,29	10,53	
Flur	1,00	3,55	3,55		
	+0,35	1,30	0,46		
	+1,35	1,00/2	0,68	4,69	
Bad	1,90	3,00	5,70		
	+1,90	1,00/2	0,95	6,65	
Abstellraum	1,00	0,65	0,65		
	+1,00	1,00/2	0,50	1,15	
				36,30	35,21 (./ 3 %)



Stadt Düsseldorf Katasteramt

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 580

Flur: 26

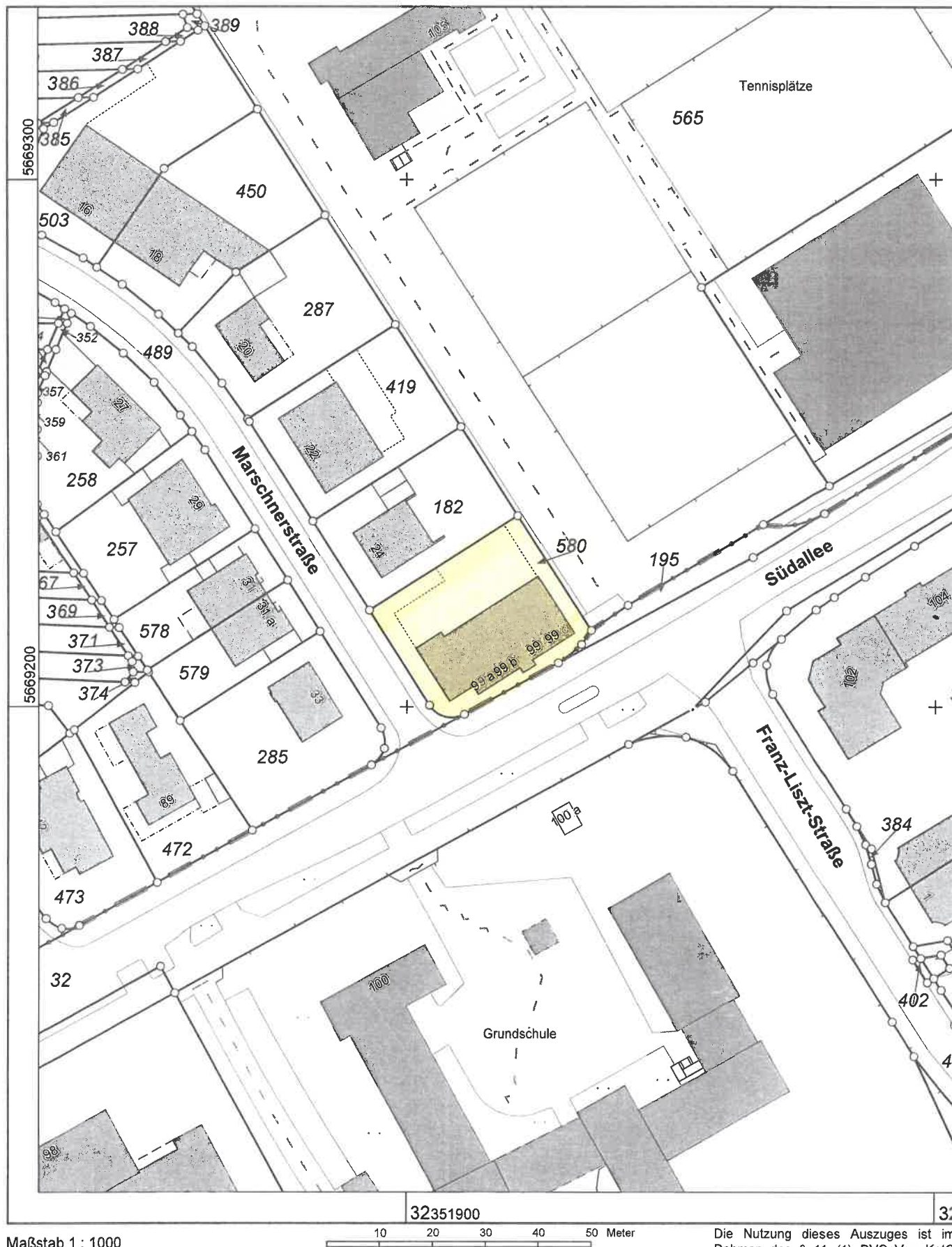
Gemarkung: Benrath

Südallee 99 u.a., Düsseldorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 16.05.2025



Maßstab 1 : 1000

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

B	08.06.2006	Anl. gem. Baug. 24-24-2725/05
A	08.12.2005	Antrag auf Abgestosseheit
	Ind.	Datum
		Änderungen

igende

EH: Erlösungshilfe
T: Tüchtigkeit
VA: Heiligselig
S: Süßigkeit
KL: Kellereischicht
OK: Oberkante Decke
OK: Oberkante Tischbeinboden
OK: Oberkante Giebel
RH: Räumhöhe
SF: Schrägläng
TH: Traufhöhe

Alle inliegenden Blätter belüftet nach DIN 18017.

Alle Flächenmaße sind computerisiert.
Die dargestellten Flächenmaße sind Maße der
Ausprünzflächen.

Sowohl in den Bauvorlagen nicht anders
bezeichnet, sind alle tragenden Wände,
Stützen, Pfeiler und Decken hinsichtlich der
Bauwerkstoffklasse und ihrer
Bauwerksklasse mindestens in F90
auszubilden (§20 und 34 LBO NW).

Die tragenden Teile notwendiger Treppen (im
Ausnahme von Treppen innerhalb von
Wohnungen) sind hinsichtlich ihrer
Auswiderstandsklasse und ihres
Zerfallszustandes mindestens in F90-A
auszubilden (§36 LBO NW).

treppenzumwände sind in der Bauart von
Zandwänden (§33 LBO NW)
90-A herzustellen (§37.7 LBO NW).

Abmessungen der Fenster des
Fließweges im Lichten
ein, 0,90x1,20m, max. Brüllungshöhe 1,20m

Die Maße sind örtlich zu prüfen.
Maße nur in Verbindung mit
Ausführungssplänen/Detaillskizzen gültig.

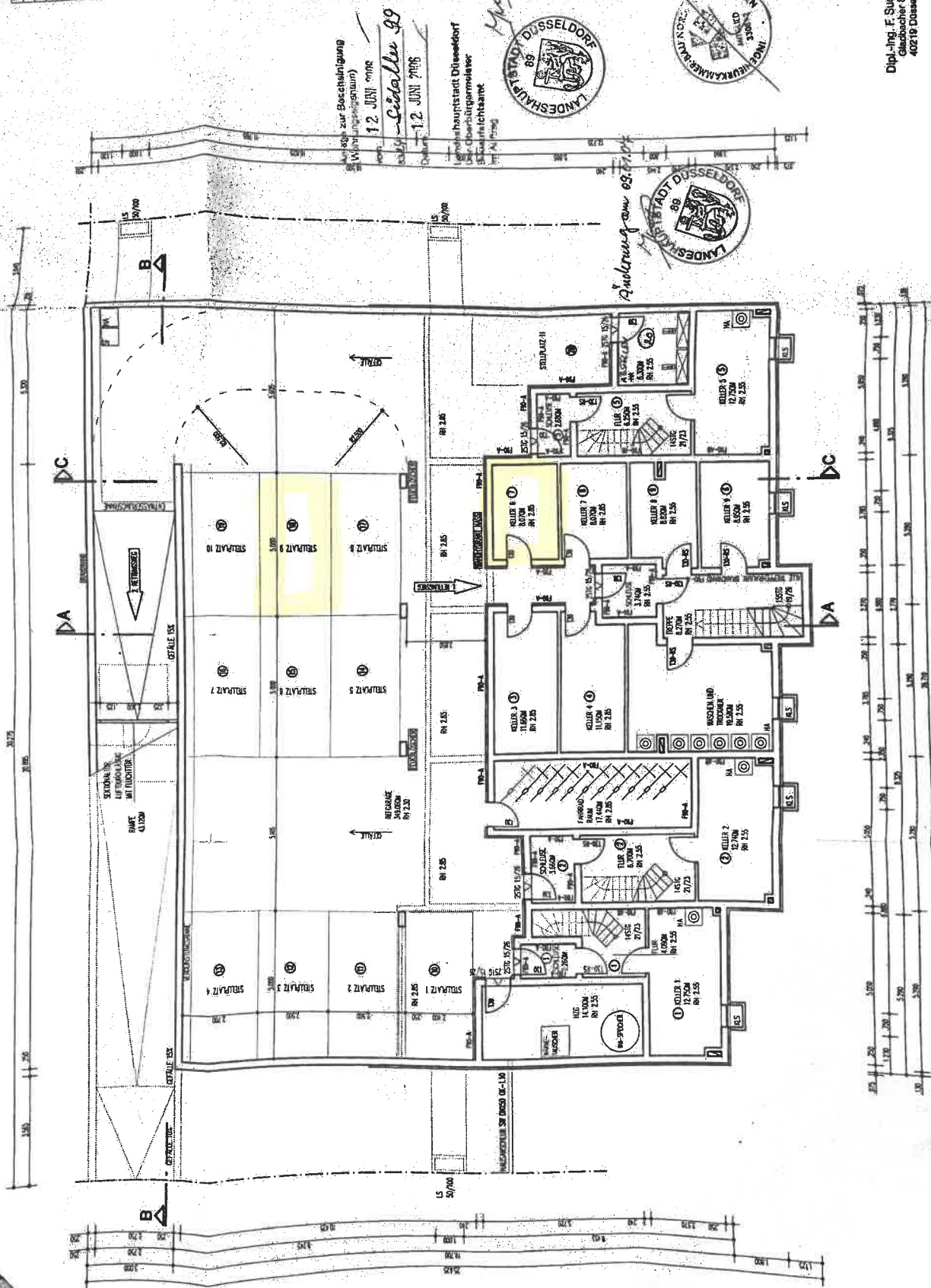
Antrag auf Abgeschlossenheit

LAMING
Dipl. Ingenieur
Fred Suchanke
Glasbacher Strasse 6, 40219 Düsseldorf

Neubau eines
Mehrfamilienhauses
Südallee 99
40593 Düsseldorf

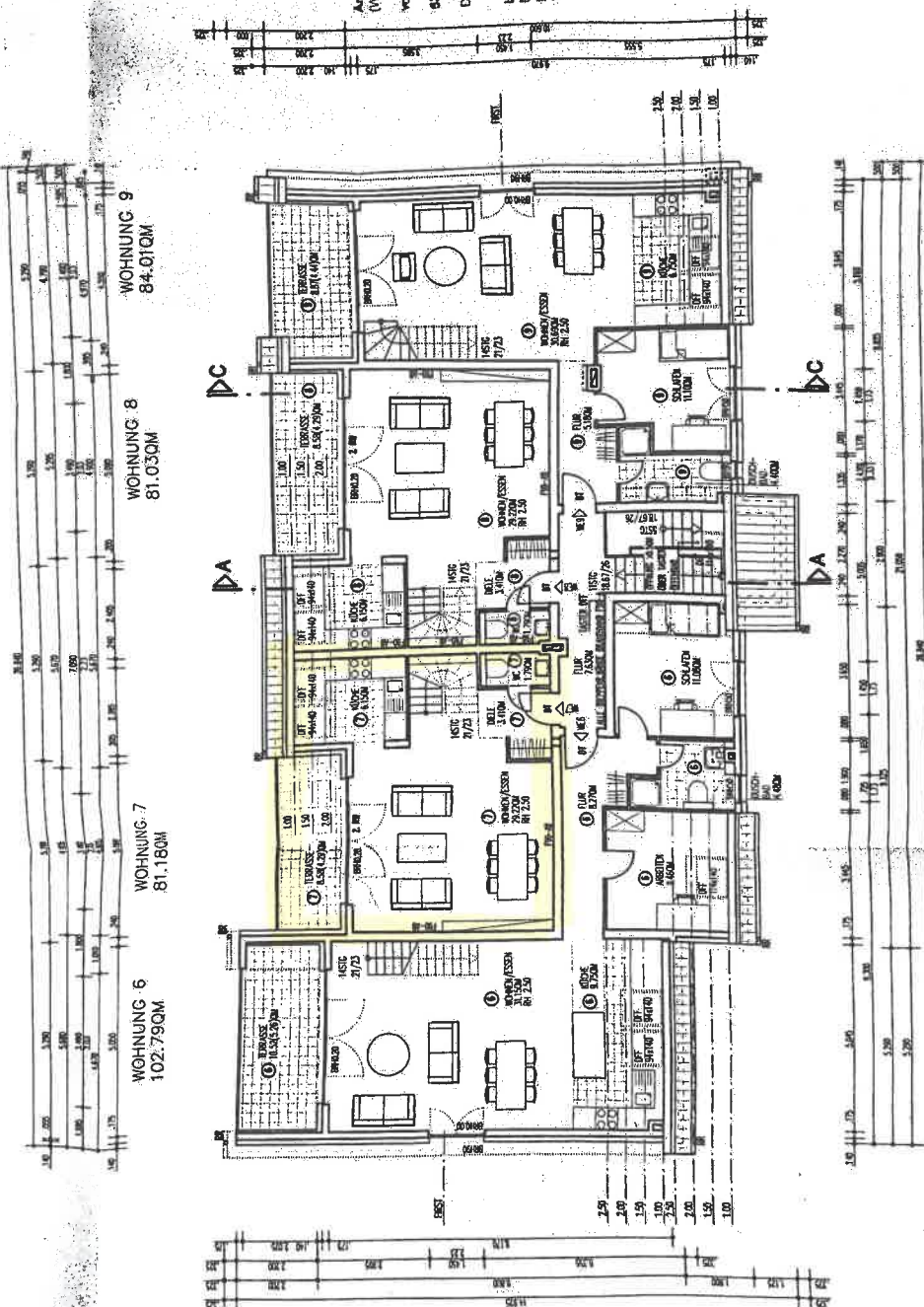
Fred Suchanke
Suchanke Immobilienhandel GmbH
Glockbacher Strasse 6, 40219 Düsseldorf
Telefon 0211/991706 Fax 0211/9983983

UNFALTE:	UNTERSCHLOSS	PLAN-NR.:	001 B
OBJ.:	AK	DA-TM:	08.12.2005

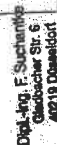


PROJEKT:	Dachgeschoss		PROJEKT-NR.	004
OBJ.	AK	OBJ.-NR.	30.11.2005	
GRÖSSE	A2	MASSSTAB	1:100	

Dipl.-Ing. F. Suchanke
Gladbacher Str. 8
42119 Düsseldorf



DACHGESCHOSS



INHALT	Galeriegesschoss		PLAN-NR.	0005 B
GEZ.	AK	GEPR.	DATUM	30.11.2005
A2			MASSSTAB	1:100
			PROJ.-NR.	

