

DIPL.-ING. KIRCHNER

Architekt · öbv Sachverständiger für Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Kirchner
Von der Architektenkammer NW öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf

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

GUTACHTEN

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

**Instandsetzungsbedürftigen Mehrfamilienwohnhaus
bebaute Grundstück
Siegburger Straße 110, 110a in 40591 Düsseldorf-Oberbilk**



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungstichtag 18.02.2025
nach Aktenlage ermittelt mit rund

400.000 €

Datum: 13.06.2025/fl

AZ: 84 K 20/24
Objekt: Mehrfamilienhaus

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	2
1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	
1.2 Auftragsdaten.....	
1.3 Grundbuch.....	
1.4 Bewertungsgrundlagen.....	
2.Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Gebäudebeschreibung.....	9
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten.....	13
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	14
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	16
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des Bodenwertes.....	
7. Ertragswertermittlung.....	18
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
8. Sachwertermittlung.....	20
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
9. Verkehrswert.....	23
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	25
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Karten und Objektpläne.....	Nr. 1 - 11
11.2 Objektfotos.....	Nr. 12 - 13

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 84 K 20/24 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus nebst zweigeschossigem Anbau bebaute Grundstück Siegburger Straße 110, 110a in 40591 Düsseldorf-Oberbilk.
Vorbemerkung	<p>Da die Eigentümerin unbekanntem Aufenthalts ist und somit die Ankündigung der Ortsbesichtigung an diese nicht zustellbar war, konnte die Liegenschaft hier anlässlich des ersten, am 21.01.2025 durchgeführten Ortstermins lediglich von außen besichtigt werden; hierbei wurden die fünf, auf dem Klingeltableau aufgeführten Mieternamen festgestellt und die Mieter dann mit Schreiben vom 23.01.2025 von einer erneuten, für den 18.02.2025 vorgesehenen Ortsbesichtigung unterrichtet.</p> <p>Sämtliche an die Mieter gerichteten Schreiben kamen an meine Adresse mit dem Postvermerk „Retour“ zurück und konnten nicht zugestellt werden.</p> <p>Da angesichts des vorgenannten Sachverhalts davon auszugehen ist, dass ein dritter Besichtigungsversuch zu keinem positiven Ergebnis führen würde, bewerte ich nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine dem angesetzten, fiktiven Bewertungsbaujahr 1960 entsprechend schwache Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei vernachlässigtem Pflegezustand unterstelle.</p> <p>Ich muss es im Zwangsversteigerungsverfahren dem Bieter überlassen, den Umstand der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bei seinem Gebot entsprechend zu berücksichtigen.</p>

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Düsseldorf
Auftragserteilung	Beschluss vom 12.12.2024.
Bewertungsstichtage	<p>Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 18.02.2025, der 2. Ortstermin mit vergeblichem Versuch einer Innenbesichtigung; wie bereits erwähnt, konnte der Baukörper zu beiden Ortsterminen lediglich von außen, von der Straße her besichtigt werden.</p> <p>Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse).</p> <p>Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).</p>
Auftragsrahmen	<p>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.</p> <p>Hierzu sind gegebenenfalls Sonderfachleute einzuschalten, aus deren eigenständigen Untersuchungen dann wertbeeinflussende Erkenntnisse gesondert zu berücksichtigen sind.</p>

1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten	Gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 30.08.2024.
Deckblatt	Amtsgericht: Düsseldorf Grundbuch von: Eller Blatt: 2628

Bestandsverzeichnis	laufende Nr.: 6 Gemarkung: Eller Flur: 15 Flurstück: 187 Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche Lage: Siegburger Straße 110, 110a Grundstücksgröße: 590 m²
Eigentümer gemäß Abteilung I	In Abteilung I ist unter lfd. Nr. 5 Frau als Eigentümerin eingetragen.
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält unter lfd. Nr. 7 den nicht verkehrswertrelevanten Zwangsversteigerungsvermerk.
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	<p>Ortsbesichtigungen des Bewertungsobjektes nahm ich am 21.01.2025 und 18.02.2025 jeweils von der Straße her vor; eine Innenbesichtigung der Liegenschaft sowie der Zutritt zum Hof wurde, wie bereits dargestellt, zu beiden von mir anberaumten Terminen, nicht ermöglicht. Trotz mehrfachen Klingelns wurde auch von Seiten vermeintlicher Bewohner kein Zutritt zum Objekt ermöglicht.</p> <p>Soweit von der Straße her durch die Fenster einsehbar, steht die Fläche im Erdgeschoss vorne leer.</p> <p>Dem Klingeltableau waren, wie bereits eingangs erwähnt, die Namen von fünf Mietern zu entnehmen; inwieweit diese das Objekt tatsächlich noch bewohnen, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, da vor Ort niemand anzutreffen war und die Eigentümerin unbekanntem Aufenthaltsort ist und nicht angeschrieben werden konnte.</p>
------------------	--

	<p>Es wird nachfolgend jedoch unterstellt, dass das Bewertungsobjekt, wie im Erdgeschoss vorne erkennbar, überwiegend leer steht und nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet wird.</p>
Vertragliche Bindungen	<p>Zu mietvertraglichen Bindungen können keine Angaben gemacht werden, da hierzu keine weiteren Informationen vorliegen.</p> <p>Bei der Bewertung wird aufgrund des äußeren Augenscheins jedoch unterstellt, dass keine rechtverbindlichen Mietverträge bestehen, bzw. das Objekt im Wesentlichen leer steht.</p>
Planunterlagen und Fotos	<p>Zur Bewertung wurden neben dem Katasterplan Anlage 4 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 5 bis 11 sowie die Fotos Anlage 12 und 13 herangezogen.</p>

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

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl	<p>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. Hierzu gehören Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht, ein bedeutendes Handels- und Bankenzentrum, die Messe sowie der Flughafen Düsseldorf International.</p>
Städtebauliche Impulse	<p>Zahlreiche in der Durchführung begriffene, bzw. zum Teil zwischenzeitlich abgeschlossene Umstrukturierungsmaßnahmen in der City und in den citynahen Bereichen, wie etwa der Bau des Kö-Bogens I und II, der Wehrhahn-Linie, des Le Quartier Central u.v.a., die den urbanen und dabei zugleich überschaubaren Charakter Düsseldorfs mit großstädtischem Flair weiter unterstreichen, trugen in den letzten Jahren zu einem generellen, tendenziellen Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei.</p>

	<p>Aufgrund der gegenwärtigen Zins- und Immobilienmarktentwicklung ist diese positive Tendenz aktuell jedoch nicht mehr zu verzeichnen.</p>
Lage im Stadtgebiet	<p>Der Stadtteil Oberbilk befindet sich in südöstlicher citynaher Lage; er ist im citynahen Bereich in der Nähe des Hauptbahnhofs durch mittlere Bürolagen geprägt.</p> <p>Die Wohnbereiche des stark verdichteten Viertels sind eher durchschnittlich. Im Osten, an der Grenze zu Flingern-Süd, entsteht im Bereich der Kölner Straße ein modernes Büro- und Gewerbegebiet.</p> <p>Die als befahrene Durchgangsstraße mit Straßenbahnverkehr geführte Siegburger Straße bildet die Verlängerung der Stoffeler Straße und mündet, die Oberbilker Allee querend, jenseits der Harffstraße in die Kölner Straße.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im letztgenannten Bereich im Übergang zur Kölner Straße.</p>
Infrastruktur	<p>Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt.</p> <p>Der Stadtteil mit guten Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 46 und A 57 mit Anschluss an das ost- und westrheinische Autobahnssystem in ca. 3.500 m Luftlinie.</p> <p>Ebenfalls gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Straßenbahn-, Bus- sowie S-Bahn-Linien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen der citynahen Lage entsprechend zur Verfügung.</p>
Unmittelbare Nachbarschaft	<p>Auf Seiten des Bewertungsobjektes überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise ohne Vorgärten; die Erdgeschosse vereinzelt gewerblich genutzt; unmittelbar gegenüberliegend ein Städtisches Schulgrundstück.</p>
Lagequalität	<p>Einfache, aufgrund der guten Anbindung zwar gesuchte, jedoch straßenseitig lärmbelastete Wohnlage.</p>

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	<p>Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.</p> <p>Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. In besonderen Wohngebieten macht das Wohnen 70 % der Gesamtnutzung aus.</p>
Planungsrecht	<p>Laut B-Plan Text Nr. WA 15 Bezirk 3 vom 04.02.1984 ist geschlossene, viergeschossige, allgemeine Wohnbebauung (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer Bautiefe von 13,0 m zulässig.</p>
Entwicklungszustand	<p>Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.</p>
Baulasten	<p>Die Einsicht in das digitale Baulastenverzeichnis der Stadt Düsseldorf ergab, dass für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorliegen.</p>
Erschließung	<p>Erschlossenes Bauland mit ca. 35 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; vierspurig voll ausgebaut mit schwarzdeckenbefestigter Fahrbahn und mittigem Straßenbahngleiskörper; beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt sowie beidseits abgesetzte Radwege, teilweise Baumbestand.</p> <p>Unmittelbar gegenüber dem Bewertungsobjekt eine Straßenbahnhaltestelle mit hochgelegtem Bahnsteig.</p> <p>Die Straße als innerörtliche Durchgangsstraße mit entsprechenden Lärmimmissionen auch aufgrund des Straßenbahnverkehrs behaftet.</p> <p>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.</p>

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

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie

Straßenfront ca. 12,5 m; Grundstückstiefe ca. 47,0 m; rechteckiger Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung war Lärmbelastung durch die als Durchgangsstraße mit Straßenbahngleiskörper geführte Siegburger Straße wahrnehmbar; hierdurch wird der Wohnwert des Vorderhauses 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

Das Bewertungsobjekt ohne Vorgarten, direkt an den öffentlichen Straßenraum grenzend.

Die rückwärtige Außenanlage sowie der Hof konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Anschlüsse

Ich unterstelle ortsübliche Anschlüsse des Grundstücks an Wasser, Kanal und elektrischen Strom. Inwiefern ein Gas- oder Fernwärmeanschluss besteht konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 6 bis 13)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten

Das Vorderhaus als voll unterkellertes, dreigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss; die über das Vorderhaus erschlossene, rückwärtige Hofbebauung entsprechend den Plananlagen zweigeschossig und ebenfalls voll unterkellert.

Bewertungsbaujahr

Die Bauakte sah ich am 29.01.2025 ein. Danach wurden die Aufbauten ursprünglich 1892 errichtet; 1931 wurde der Ausbau des Stalls zu Wohnzwecken genehmigt; 1932 erfolgten bauliche Änderungen im EG und 1934 die Er-tüchtigung der Waschküche; der Dachausbau erfolgte mit Genehmigung vom 18.12.1995 und 04.01.1996; das Da-tum der Schlussabnahme ging aus der Bauakte nicht her-vor.

Auf Grundlage der baurechtlichen Daten sowie der ledig-lich straßenseitigen Inaugenscheinnahme messe ich den Aufbauten zum Wertermittlungsstichtag nach erfolgter Instandsetzung der für eine Nutzung mindestens erforder-lichen Maßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren zu.

Bei 80 Jahren Gesamterwartung ergibt sich damit nach Instandsetzung ein rechnerisches Alter von 55 Jah-ren und somit zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 als **fiktives Bewertungsbaujahr 1970**.

Baurechtlicher Zustand

Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsob-jektes wird nachfolgend unterstellt.

Denkmalschutz	Gemäß Bauakteneinsicht steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Energieausweis	Es liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Bewertungsbaujahr entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis	<p>Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Einrichtungen und Installationen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektrik, etc.) wird ohne eigene Überprüfung im Gutachten unterstellt.</p>
Raumkonzept	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich gemäß vorliegender Planunterlagen um ein voll unterkellertes, dreigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zweigeschossigem Hofanbau; das Bewertungsobjekt ist entsprechend der Planunterlagen im Vorderhaus mit 4 Wohneinheiten als Einspanner ausgebaut; im rückwärtigen, ebenfalls unterkellerten, zweigeschossigen Hofanbau befinden sich demnach 5 weitere Einheiten.
Ausführung und Ausstattung	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Wänden und Holzbalkendecken; die straßenseitige Fassade verputzt und gestrichen, im Sockelbereich mit Fliesen abgesetzt, insgesamt jedoch ohne zeitgemäße Wärmedämmung, im Erdgeschoss mit Graffiti-Verschmutzungen und teilweise mit abplatzender Oberfläche; Satteldach mit Pfanneneindeckung, Zinkrinnen und Zinkfallrohre, die Dachgauben lediglich in Dachpappe verkleidet, die Kaminköpfe in Kunstschiefer.

Der mit der Haus Nr. 110 beschriftete Hauseingang zum Vorderhaus mit zwei Außenstufen in Naturstein, die in ein Natursteingewände gefasste Eingangstüre in einbrennlackiertem Alu mit Drahtverglasung, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung; die seitliche Tordurchfahrt mit der Haus Nr. 110a zum rückwärtigen Hofgebäude ebenfalls mit Klingel- und Gegensprecheinrichtung; die zweiflügelige Holztoranlage mit Graffiti-Verschmutzungen; sämtliche Fenster straßenseitig als Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Anlässlich der zweiten durchgeführten Ortsbesichtigung konnte von der Straße aus die Wohnung im Erdgeschoss eingesehen werden, diese leerstehend, unmöbliert und unbewohnt; die Innentüren als glatte lackierte Holztürblätter in gestrichenen Stahlzargen mit einfachen Beschlägen, die Wände hier Raufaser tapeziert und gestrichen; Bodenbelag in Laminat, in Küche und Bad mit Fliesenbelag; die kleine Küche mit älterem Fliesenspiegel und einer Einbauspüle ohne Restwert.

Die Wohnung macht einen kaum instandgehaltenen und deutlich renovierungsbedürftigen leerstands bedingten Eindruck; der Ausstattungsstandard ausgesprochen einfach.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ist die Art der Heizungsanlage sowie der Warmwasserbereitung hier nicht bekannt.

3.3 Zustand

Pflegezustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist zum Stichtag vernachlässigt, die Eigentümerin unbekanntem Aufenthalts, keine Mieter vor Ort angetroffen.

Schäden oder Mängel

Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht konkret festgestellt.

	<p>Ich unterstelle jedoch aufgrund der Leerstände sowie des äußeren Anscheins einen deutlichen Instandhaltungsstau, welcher vor einer wirtschaftlichen Nutzung durch erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen zu beseitigen ist.</p>
Wertbeeinflussung	<p>Ich schätze die mit den erforderlichen Instandsetzungen verbundene Wertbeeinflussung auf anteilig 500 m² Wohnfläche x 650 €/m² oder rund 325.000 € und bringe diesen Betrag als „Wertminderung für Instandsetzungsarbeiten“ in Abzug.</p>
Anmerkungen	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertminderung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme und Vorplanung geschätzt wurde.</p> <p>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.</p> <p>Unter Zugrundelegung einer Restnutzungserwartung von 25 Jahren wurde die Wertminderung hier lediglich auf Basis der anteiligen Kosten zur Behebung von Schäden und Mängeln berücksichtigt, die zum Erhalt der Substanz und damit eines gebrauchsfähigen und vermarktungsfähigen Zustandes unabdingbar sind; wertverbessernde Maßnahmen, welche eine weitere Anhebung des Bewertungsbaujahrs über 1970 hinaus zur Folge hätten, blieben hierbei außer Acht.</p>
Belichtungsverhältnisse	<p>Generell befriedigend.</p>
Grundrissliche Lösung	<p>Im Vorderhaus den heutigen Wohnverhältnissen noch gerecht werdende Einheiten, teils jedoch mit gefangenen Räumen. Im Hofanbau eher unkonventionell aufgereite gefangene Räume; insgesamt fehlende Balkone.</p>
Gemeinschaftsanlagen	<p>Gemäß den mir vorliegenden Unterlagen stehen keine gemeinschaftlich zu nutzenden Anlagen oder Räume zur Verfügung.</p>

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein ursprünglich Ende des 19. Jahrhunderts errichtetes Mehrfamilienwohnhaus nebst rückwärtigem Hofanbau mit insgesamt 9 Wohneinheiten und rd. 500 m² Wohnfläche, das Ganze in vernachlässigter, nach erforderlicher Instandsetzung dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1970 entsprechend einfacher Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem länglich geschnittenen Grundstück in zwar gut angebundener, jedoch lärmbelasteter und daher einfacher Wohnlage des im Übrigen gesuchten, citynahen Düsseldorfer Stadtteils Oberbilk.

4. Wertbestimmende technische Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad in Anlehnung an die BauNVO, die DIN 277/87, die DIN 283 sowie die WoFIV vom 25.11.2003 bzw. die II. BV ermittelt. Aufgrund möglicher Abweichungen von diesen Vorschriften können sie jedoch lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen.

4.1 GRZ (Grundflächenzahl)

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Baufläche überschlägig ermittelt mit 265,32 m ²	oder rund	$\frac{265 \text{ m}^2}{441 \text{ m}^2}$	=	<u>0,6</u>
- Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück				

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche (DG = 75 %) überschlägig ermittelt mit 793,58 m ²	oder rund	$\frac{794 \text{ m}^2}{441 \text{ m}^2}$	=	<u>1,8</u>
- Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück				

4.3 Wohnfläche

Es liegt keine Wohnflächenberechnung vor. Ich ermittle die Wohnfläche daher anhand der vorliegenden Planunterlagen inklusive 3 % Putzabzug überschlägig wie folgt:

EG vorne	61,04 m ²
EG hinten	48,74 m ²
EG Anbau	31,37 m ²

1. OG vorne	101,26 m ²		
1. OG hinten	48,74 m ²		
1. OG Anbau	31,37 m ²		
2. OG vorne	101,26 m ²		
DG vorne (75 %)	31,90 m ²		
DG hinten (75 %)	<u>44,05 m²</u>	499,73 m ² oder rund	<u>500 m²</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

Es liegt ebenfalls keine Berechnung vor. Ich ermittle die Brutto-Grundfläche daher ebenfalls anhand der vorhandenen Planunterlagen überschlägig wie folgt:

KG	234,07 m ²		
EG	265,32 m ²		
1. OG	265,32 m ²		
2. OG	150,34 m ²		
DG	<u>150,34 m²</u>	1.065,39 m ² oder rund	<u>1.065 m²</u>

4.6 Lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	1970
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre
Alterswertminderung	68,8 %

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.

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

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

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

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

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

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

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

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2025 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt im Bereich des Bewertungsgrundstücks entsprechend Anlage 2 für dreigeschossige Wohnbebauung bei 35 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 1,5 erschließungsbeitragsfrei **1.050 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Fiktive Teilung

Das Grundstück besitzt eine Übertiefe. Gehe ich von richtwertbezogenen 35 m Tiefe aus, erhalte ich als fiktives Baugrundstück rund 441 m². Den Rest mit einer Größe von 149 m² bewerte ich als hausnahes Gartenland zu 20 % des abgeleiteten Richtwertes.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 1,8. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Zuschlag von 13,5 %; damit erhalte ich 1.050 €/m² x 1,135 oder rund

1.192 €/m²

- Spezielle Lage des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück weist aufgrund seiner Lage an einer stark befahrenen und lärmbelasteten Straße eine nuanciert schwächere Lage auf als das Richtwertgrundstück inmitten der Zone. Aus diesem Grund erachte ich einen Abschlag als angemessen in Höhe von

- 5 %

- Andere Abweichungen

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

- 20 %

Abweichung insgesamt

- 25 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert 1.192 €/m² x 0,75 oder rund

890 €/m²

6.4 Ermittlung des Bodenwertes

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert und erhalte für das

- fiktive Baugrundstück	441 m ² x 890 €/m ² oder rund	392.500 €
- hausnahe Gartenland	149 m ² x 890 €/m ² x 0,20 oder rund	<u>26.500 €</u>

und als Bodenwert somit insgesamt **419.000 €**

Das entspricht bei rund 500 m² Wohnfläche, bezogen auf das fiktive Baugrundstück, einem durchschnittlichen Wert von 785 €/m².

7. Ertragswertermittlung

7.1 Erläuterungen

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

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

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

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

7.2 Ermittlung des Ertragswertes

Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 500 m²
- Nettokaltmiete Wohnfläche:
 Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, deren rechnerisches Baujahr zwischen 1961 und 1976 liegt, eine Bandbreite von 7,83 €/m² bis 10,10 €/m².

 Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit nach erfolgter Instandsetzung in einfacher Ausbauqualität einen Wert leicht unterhalb der Untergrenze der Bandbreite oder im Mittel aller Flächen unter nochmaligem Hinweis auf die Bewertung nach Aktenlage 7,50 €/m²
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2025 des Düsseldorfer Gutachterausschusses für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr ab 1948 von 3,3 %; hier aufgrund der unklaren Mietsituation sowie der mit der Altsubstanz und der erforderlichen Instandsetzung gegebenen Unwägbarkeiten um 45 Basispunkte angehoben auf dann 3,75 %

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5	25 Jahre
Berechnung des Ertragswertes	
500 m ² x 7,50 €/m ² x 12 = Rohertrag	45.000 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)	
- Instandhaltungskosten	
500 m ² Wohnfläche je 13,80 €/m ²	6.900 €
- Verwaltungskosten = 9 Einheiten je 27,50 € x 12	2.970 €
- Mietausfallwagnis = 3,0 % des Rohertrages	- <u>1.350 €</u>
Reinertrag somit jährlich	33.780 €
abzgl. 3,75 % Reinertragsanteil des Bodenwertes (fiktives Baugrundstück)	- <u>14.720 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	19.060 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 25 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 16,04 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	
	305.700 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	
fiktives Baugrundstück	392.500 €
hausnahes Gartenland	<u>226.500 €</u>
vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungstichtag	724.700 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Wertminderung für Instandsetzungsmaßnahmen, siehe Ziffer 3.2	- <u>325.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	<u>399.700 €</u>

8. Sachwertermittlung

8.1 Erläuterungen

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, wie er bereits unter Ziffer 6 ermittelt wurde, und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der letztere entspricht der Summe aus dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen inkl. Grundleitungen und Anschlusskosten.

Dabei wird der Gebäudewert im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt, während der Wert der Außenanlagen auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden kann. Die zur Sachwertermittlung herangezogenen Daten werden nachfolgend erläutert:

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die marktüblichen Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2010 angesetzt. Bei ihrer Ermittlung wird ein Schema zugrunde gelegt, das die Ausstattungsqualität, die Relation der Brutto-Grundfläche zur Wohn- und Nutzfläche, die Größe und andere wertbeeinflussende Faktoren berücksichtigt. Sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen, dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung sowie der Ausstattung der Gebäude ab.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind insbesondere Marktanpassungen des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Marktanpassungsfaktoren). Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am 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.

8.2 Ermittlung des Sachwertes

Basiswerte

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	1.065 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.2 (765 – 915 – 1.105 €/m ²), unter Berücksichtigung der nach Instandsetzung vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 3	765 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q I/2025	186,0 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.423 €/m ²
- Alterswertminderung linear, gemäß Ziffer 4.6	68,8 %

Berechnung des Sachwertes

1.065 m² Brutto-Grundfläche je 1.423 €/m²

Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit 1.515.500 €

Abzgl. 68,8 % Alterswertminderung - 1.042.700 €

Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit 472.800 €

Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen pauschal 15.000 €

Bodenwert gemäß Ziffer 6.4

fiktives Baugrundstück 392.500 €

hausnahes Gartenland 26.500 €

vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit 906.800 €

Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Der im Marktbericht 2025 des Düsseldorfer Gutachterausschusses ausgewiesene Marktanpassungsfaktor beträgt für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1949 bis 1976 hier 1,05. Aufgrund der unklaren Mietsituation sowie der mit der Altsubstanz und der erforderlichen Instandsetzung gegebenen Unwägbarkeiten erachte ich hier jedoch eine Reduzierung um 25 Basispunkte auf 0,80 als angemessen. Damit erhalte ich 906.800 € x 0,80 oder als **marktangepassten vorläufigen Sachwert** rund 725.400 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

gemäß § 8 (3) ImmoWertV

Wertminderung für Instandsetzungsmaßnahmen, siehe Ziffer 3.2 - 325.000 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit 400.400 €

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt wurde der Ertrags- und unterstützend der Sachwert ermittelt. Mehrfamilienhäuser dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel als Kapitalanlage. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Ertragswert unter Berücksichtigung der erforderlichen Instandsetzung von 399.700 € abgeleitet. Der unter Ziffer 8.2 unterstützend ermittelte marktangepasste Sachwert ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Instandsetzung mit 400.400 € hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag, den 18.02.2025, unter nochmaligem Hinweis auf die Bewertung nach Aktenlage auf rund

400.000 €

(vierhunderttausend Euro)

Das entspricht bei insgesamt rund 500 m² Wohnfläche im derzeitigen Zustand einem durchschnittlichen Wert von rund 800 €/m², was in etwa dem Bodenwert des Grundstücks entspricht. Nach erfolgter Instandsetzung ergibt sich mit einem Verkehrswert von (400.000 € + 325.000 €) 725.000 € ein durchschnittlicher Wert von 1.450 €/m² – Werte, die ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften unter nochmaliger Einschränkung der Bewertung nach Aktenlage mit Blick auf die unklare Mietsituation sowie die erwartbaren Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit der erforderlichen Instandsetzung als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Inwieweit die Liegenschaft mitzubewertendes Zubehör enthält, konnte angesichts der Bewertung nach Aktenlage nicht in Erfahrung gebracht werden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung wurden in das Gutachten eingearbeitet.
- Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht der Bindung nach dem WoBindG, ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 18.02.2025.

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

Düsseldorf, den 13. Juni 2025

Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Hiervon ausgenommen sind Zwangsversteigerungsverfahren.

10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht; 5. Auflage 1996.
- **BKI:** Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern in Stuttgart.
- **IFS:** Informationszeitschrift des Institutes für Sachverständigenwesen e.V. in Köln.
- **GuG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Verlag.
- **Gutachterausschuss:** Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte, jeweils in der für den Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- **Immo WertV 2021** Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 vom 14.07.2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet durch die Bundesregierung; tritt nach § 54 ImmoWertV am 01.01.2022 in Kraft.
- **WertR** Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06) i.d.F. vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006), einschließlich der Berichtigung vom 01.07.2006. Sie ist bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien in der hier wiedergegebenen Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vereinbar ist.
- **WoFIVO** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25.11.2003 (BGBl. IS. 2346).
- **II.BV.** Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, Betriebskostenverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, usw. vom 17.10.1957 (BGBl. IS. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. IS. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. IS. 2614).
- **BGB** In der Fassung vom 02.01.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023.