

Amtsgericht Düsseldorf  
Werdener Straße 1  
40227 Düsseldorf

07.11.2025

## G u t a c h t e n

über die Verkehrswerte  
der Grundstücke

40235 Düsseldorf-Flingern-Nord, Röpkestraße 80  
und Anteile an den Flurstücken 487 und 499

Geschäfts-Nr. 84 K 33/24

[Einfamilienhaus]

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.

**Inhaltsverzeichnis:**

1.0 Allgemeine Angaben	Seite	3
2.0 Grundbuchangaben	Seite	4
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite	7
4.0 Objektbeschreibung	Seite	9
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite	13
6.0 Kaufpreise	Seite	15
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite	15
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite	18
9.0 Ermittlung des Sachwertes	Seite	20
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite	23
11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II	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 15. Juli 2025:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 15. Juli 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Grundstücks zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen zum Wertermittlungstichtag 15.10.2025.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (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 31.07 und 20.10.2025 einschl. Kopien der Bauzeichnungen vom 20.11.2017 und 18.06.2018,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 04.08.2025,
- Grundbuchabschrift vom 05.03.2025,
- telefonischer Abgleich des Grundbuches am 16.10.2025,
- Baulastauskunft vom 30.10.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 15.10. und 04.11.2025 in Gegenwart eines Miteigentümers vom Unterzeichnenden durchgeführt. An beiden Besichtigungsterminen war nur ein Miteigentümer anwesend.

Das Gutachten wird in 4facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 27 Seiten sowie 13 Seiten Anlagen inkl. 5 Fotos.

## **2.0 Grundbuchangaben:**

Die zu bewertenden Grundstücke sind eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Flingern, Blatt 19108,

lfd. Nr. 1, Flur 11, Flurstück 489 mit 114 m<sup>2</sup> Größe,  
lfd. Nr. 2, Flur 11, Flurstück 498 mit 89 m<sup>2</sup> Größe,

lfd. Nr. 3/ zu 1, 1/10 Miteigentumsanteil an Flur 11, Flurstück 487 mit 37 m<sup>2</sup> Größe,  
lfd. Nr. 4/ zu 1, 2/10 Miteigentumsanteil an Flur 11, Flurstück 499 mit 220 m<sup>2</sup> Größe.

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

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 (lastend auf Flurstück 499): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht durch Fußgänger und Radfahrer sowie Notfallfahrzeuge wie öffentliche Verkehrsflächen) für die Stadt Düsseldorf. Bezug: Bewilligungen vom 18.04.2018 (UR-Nr. 1291/2018 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf) und vom 30.05.2018 (UR-Nr. 1672/2018 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Einge­tragen am 26.07.2018 in Blatt 15923 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 25.10.2018. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Flingern Blatt 19104 bis mit 19108.

Lfd. Nr. 2 (lastend auf Flurstück 499): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht für die Allgemeinheit) für die Stadt Düsseldorf. Bezug: Bewilligung vom 18.04.2018 (UR-Nr. 1291/2018 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf) und vom 30.05.2018 (UR-Nr. 1672/2018 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Einge­tragen am 26.07.2018 in Blatt 15923 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 25.10.2018. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Flingern Blatt 19104 bis mit 19108.

Lfd. Nr. 3 (lastend auf Flurstück 487): Belastung jeden Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren Miteigentumsanteile (eingetragen in den Blättern 19104 bis 19108): a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB, b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Bezug: Bewilligung vom 30.07.2018 (UR-Nr. 2239/2018 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf). Einge­tragen am 25.10.2018.

Lfd. Nr. 4 (lastend auf Flurstück 499): Belastung jeden Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren Miteigentumsanteile (eingetragen in den Blättern 19104 bis 19108): a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB, b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Bezug: Bewilligung vom 30.07.2018 (UR-Nr. 2239/2018 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf). Die Belastung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 5. Eingetragen am 25.10.2018.

Lfd. Nr. 5 (lastend auf Flurstück 499): Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht) für die jeweiligen Wohnung- und Teileigentümer in Flingern Blatt 18933 bis 19102 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 31.07.2018 (UR-Nr. 2260/2018 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Eingetragen am 25.10.2018. Das Recht ist als Belastung des gesamten Grundstücks eingetragen in Flingern Blatt 19104 bis mit 19108.

Lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 84 K 33/24). Eingetragen am 04.03.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf werden für die Bewertungsobjekte unbelastete Verkehrswerte ermittelt. Die Rechte in Abt. II Nr. 1 - 5 werden separat bewertet. Das Recht in Abt. II Nr. 7 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 den Flurstücken 489, 498 und 487 sind entsprechend Internetabfrage vom 16.10.2025 keine Baulasten eingetragen.

Auf dem Flurstück 499 ist eine Baulast eingetragen. Der genaue Wortlaut der Verpflichtungserklärung ist den diesem Gutachten beigefügten Kopien zu entnehmen. Bei der Baulast handelt es sich um eine Zugangs- und Zufahrts- sowie Ver- und Entsorgungssicherung für die Röpkestraße 80-88.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Baulast in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

Die Baulast erlischt entsprechend ständiger Rechtsprechung nicht in einer Zwangsversteigerung (BVerwG, Az. 4 B 218/92). Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Baulast in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 20.10.2025, „*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)*“.

### **3.0 Grundstücksbeschreibung:**

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem voll erschlossenen reinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Flingern-Nord. Der Bewertungsbereich läuft auch unter der Bezeichnung „*Grafental*“.

Der Stadtteil Flingern-Nord befindet sich im Stadtbezirk 2 und liegt rd. 1 km östlich des Innenstadtbereiches.

Flingern-Nord ist geprägt durch dichte innerstädtische Wohnbebauung mit guten Einkaufsmöglichkeiten und günstiger Nahverkehrsanbindung. Entlang der citynahen und östlichen Grafenberger Allee sowie im Bereich der Schlüterstraße/ Hans-Günther-Sohl-Straße haben sich verstärkt Bürogebäude angesiedelt. Entlang der Bahnlinien sind unterschiedliche Infrastrukturen von der Müllverbrennungsanlage bis zu Sportplätzen zu finden.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Grafenberger Allee und die Dorotheenstraße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Straßen- und S-Bahn-Verbindungen sowie durch Buslinien.

Die Nahversorgung erfolgt durch ansässige Geschäfte.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 3- bis 6geschossiger geschlossener Bauweise voll bebaut.

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

B-Plan Nr. 5577/056 ist das Gebiet als  $WA_8$ -Gebiet, 3geschossig, Hausgruppen, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2 ausgewiesen.

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

Die Röpkenstraße ist rd. 19,00 m breit. Die Erschließung erfolgt über die Privatstraße Flurstück 499.

Bus-, Stadt- und Straßenbahnverbindungen sind in angemessener Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Grafenberg*“ beträgt rd. 500 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in angemessener Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart.

Die Höhenlage der Grundstücke zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal.

Als Baugrund ist, soweit feststellbar, tragfähiger sandiger Kiesboden vorhanden. Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen möglicher Altlasten sind nicht durchgeführt. Entsprechend Kaufvertrag UR-Nr. 1291/2018 H vom 18.04.2018 wird darauf hingewiesen, dass der Bewertungsbereich im Bereich des Altstandortes Nr. 5885 liegt. Auffälligkeiten hinsichtlich Kontaminierungen wurden optisch nicht festgestellt. Auskünfte aus dem Kataster für Ablagerungen und Altstandorte der Stadt Düsseldorf wurden aufgrund von Unauffälligkeiten nicht eingeholt.

Für die Bewertungsgrundstücke wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Die Flurstücke 489 und 498 sind mit einem voll unterkellerten 3geschossigen Wohnhaus bebaut und bilden somit eine wirtschaftliche Einheit. Das Grundstück hat demnach eine ungefähre Rechteckform mit rd. 6,54 m Frontlänge und rd. 31,00 m Tiefe.

Das Flurstück 487 wird als sogenannter Wirtschaftsweg durch die Anrainer der rückwärtigen Grundstücke genutzt und ist unbebaut. Das Flurstück 499 wird als Erschließungsfläche für die Grundstücke Röpkestraße 80 – 88 und 90 – 92 benutzt und ist als Verkehrsfläche ausgebaut.

Die Grundstücke sind im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mehr zu entrichten. Die Erschließungsanlagen wurden durch den damaligen Vertragspartner erstellt. Der Stadt Düsseldorf sind keine Kosten entstanden. 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-Flingern-Nord („*Grafental*“) gelegenes voll unterkellertes 3geschossiges Wohnhaus als Reihenendhaus mit Stadthauscharakter mit rd. 181 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Kfz-Außenstellplatz mit folgender Aufteilung entsprechend Örtlichkeit:

KG:           Haustechnische und Vorratsräume.  
EG:           1 Zimmer, Essplatz, Küche, Diele, WC, Terrasse.  
1.OG:         3 Zimmer, Flur, Bad.  
2.OG/DG:     2 Zimmer, Flur, Bad, Dachterrasse.

Die Terrassenanlage im EG wird bei der Wohnflächenangabe nicht erfasst, hier aufgrund der problematischen Abgrenzung der anrechenbaren Fläche sowie dem Umstand, dass Terrassenanlage üblicherweise Bestandteile bei Einfamilienhäusern sind.

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

Baujahr:     ca. 2019, nach mündlicher Aussage durch den anwesenden Miteigentümer Bauabnahme ca. 2022.

Aufgrund des Baualters (6/3 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 75 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 Verwaltungs-, 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.
Umfassungswände:	Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	Stahlbeton, Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschoßdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Flachdach.
Treppe:	Stahlbeton mit Vinyl-Belag.

**Technische Anlagen:**

Heizung:	Fernwärmeanschluss.
Versorgungsltg.:	Strom, Fernwärme, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung. Soweit feststellbar, BUS- und CAT-Verkabelung.
Sonstige Anlagen:	Videosprechanlage. Versenkbarer Mülltonnenstellplatz.

**Innenausbau:**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilw. elektrische Rollläden.
Türen:	Abgesperrte Holz mit Holzfutter und Bekleidung und Lackanstrich, teilw. Glasfüllungstüren.
Fußboden:	Nutzungsbereiche mit Vinylbelag. Sanitärbereiche Fliesenbelag.
Heizung:	Über Fernwärmeanschluss mit Fußbodenheizung.
Warmwasser:	Über Fernwärmeanschluss.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Sanitärbereiche umlaufend ca. 1,30 m bis raumhoch verflieset.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung Soweit feststellbar, BUS- und CAT-Verkabelung.

Sani.-Install.: Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. EG: Gäste-WC mit Waschtisch, 1. OG: Bad mit bodengleicher Dusche, 2 Waschtische und WC. 2. OG/ DG: Bad mit Einbauwanne, bodengleicher Dusche, 2 Waschtische und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen guter Qualität.

**Außenanlagen:** Zuwegung und Terrasse Unterbau mit Betonsteinpflaster und -platten. Einfriedigung. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an Einfamilienhäuser.

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 der Bewertungsgrundstücke innerhalb der Ortslage von Düsseldorf-Flingern-Nord in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

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

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 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 nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus unbewohnt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Das Gebäude entspricht 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 den vorliegenden Bewertungsobjekten handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Anteilen an Verkehrs- und Wirtschaftswegen.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und eines unzureichenden Datenmaterials wird für die Bewertungsobjekte das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgeführt.

## **6.0 Kaufpreise:**

Vergleichbare Kaufpreise bzw. Kaufangebote liegen nicht vor bzw. können wegen der Problematik der Vergleichbarkeit nicht herangezogen werden.

## **7.0 Ermittlung des Bodenwertes:**

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 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 890,- EUR/m<sup>2</sup>, reines Wohngebiet, Ein-/ Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, 2geschossig, 30 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2025, ausgewiesen.

## **7.2 Auswertung:**

Der Bodenwert der Bewertungsgrundstücke wird von vorgenanntem 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 sind die Bewertungsgrundstücke mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar.

Die Flurstücke 489 und 498 sind mit einem 3geschossigen Einfamilienhaus als Reihendhaus bebaut.

Das Flurstück 487 wird als sogenannter Wirtschaftsweg durch die Anrainer der rückwärtigen Grundstücke genutzt und ist unbebaut.

Für vergleichende Wirtschaftswege werden aufgrund der geringeren Wertigkeit rd. 10 % des Bodenwertes der Wohnbauflächen in Ansatz gebracht.

Demnach:  $890,- \text{ EUR/m}^2 \times 10 \% = 89,00 \text{ EUR/m}^2$

Das Flurstück 499 wird als Erschließungsfläche für die Grundstücke Röpkestraße 80 – 88 und 90 – 92 benutzt und ist als Verkehrsfläche ausgebaut.

Für vergleichende Verkehrsflächen werden aufgrund der geringeren Wertigkeit rd. 2 % des Bodenwertes der Wohnbauflächen in Ansatz gebracht.

Demnach:  $890,- \text{ EUR/m}^2 \times 2 \% = 17,80 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 890,- EUR/m<sup>2</sup> für die Flurstücke 489 und 498, ein angemessener mittlerer Bodenwert von 90,00 EUR/m<sup>2</sup> für das Flurstück 487 und ein angemessener mittlerer Bodenwert von 20,- EUR/m<sup>2</sup> für das Flurstück 499 für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

**7.3 Bodenwert:**Flurstücke 489 und 498:

203 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	x 890,00 EUR/m <sup>2</sup> =	180.670,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>180.700,00 EUR</u>

Flurstück 487:

37 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	x 90,00 EUR/m <sup>2</sup> =	3.330,00 EUR
Hiervon 1/10 Miteigentumsanteil		333,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>300,00 EUR</u>

Flurstück 499:

220 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	x 20,00 EUR/m <sup>2</sup> =	4.400,00 EUR
Hiervon 2/10 Miteigentumsanteile		880,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>900,00 EUR</u>

## **8.0 Ermittlung des Ertragswertes:**

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um ein 3geschossiges Einfamilienhaus als Reihenhendhaus sowie Anteile an Verkehrs- und Wirtschaftswegen.

Für die Flurstücke 487 und 499 wird aufgrund der Nutzung als Wirtschaftsweg bzw. Verkehrsfläche auf eine Ertragswertberechnung verzichtet.

Das Wohnhaus war zum Besichtigungstermin unbewohnt und nicht vermietet.

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 pauschal berechnet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 ist für Reihenhäuser Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 %, Baujahr 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,30 %, 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 2,60 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage und Konzeption wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,60 % 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.

**Berechnung**

rd.	181 m <sup>2</sup> Wohnfläche x	17,50 EUR/m <sup>2</sup> =	3.167,50 EUR
	1 Kfz-Außenstellplatz x	35,00 EUR/St. =	35,00 EUR
			<u>3.202,50 EUR</u>
		geschätzter Jahresrohertrag	38.430,00 EUR
./.			10 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR
			<u>-3.843,00 EUR</u>
		Jahresreinertrag	34.587,00 EUR
./.			Bodenertragsanteil: 2,60% von 180.700,00 EUR
			<u>-4.698,20 EUR</u>
			29.888,80 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,60	%	
mittlere Restnutzungsdauer:	75	Jahre	
Barwertfaktor:	32,85		
	32,85	x	29.888,80 EUR = 981.847,10 EUR
Ertragswert rd.:			981.800,00 EUR
+ Bodenwert:			<u>180.700,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:			1.162.500,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:			<u><u>1.162.500,00 EUR</u></u>

## **9.0 Ermittlung des Sachwertes:**

In der folgenden Ermittlung werden Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) in Ansatz gebracht, die entsprechend vorhandener Ausführungskonzeption, Ausstattung und Zustand als angemessene Mittelwerte anzusehen sind. Das gleiche gilt für die besonders zu veranschlagenden Bauteile und Anlagen. Abgeleitet aus NHK 2010.

Für die Flurstücke 487 und 499 wird aufgrund der Nutzung als Wirtschaftsweg bzw. Verkehrsfläche auf eine Sachwertberechnung verzichtet.

Entsprechend der Einteilung nach Anlage 4 ImmoWertV Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 sowie der Gebäudeart wird das Bewertungsobjekt als Typ 2.13 beurteilt.

### **Gebäudetyp 2.13**

**Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach**  
(Kostenkennwerte in EUR/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Gebäudestandardstufe	1	2	3	4	5
<b>Kostenkennwert</b>	<b>625</b>	<b>695</b>	<b>800</b>	<b>965</b>	<b>1205</b>

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausführung sowie der Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser – wird für das Bewertungsobjekt nach sachverständiger Würdigung eine wertrelevante Gebäudekennwertzahl von 4,06 somit 2.000,- EUR/m<sup>2</sup> (interpoliert, indiziert und unter Berücksichtigung des weiteren Geschosses) ermittelt.

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist bei der Alterswertminderung „in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen“ (lineare Alterswertminderung). Weiterhin sollen nach § 12 ImmoWertV die vom Gutachterausschuss abgeleiteten erforderlichen Daten herangezogen werden.

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.

**Berechnung**

rd. 313,00 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche Whs. x 2.000,00 EUR/m <sup>2</sup> =	626.000,00 EUR
./ Linearer Alterswertminderung 6/3 Jahre Baualter, des Zustandes, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie einer Restnutzungsdauer von 75 Jahren = 6,3 %	<u>-39.438,00 EUR</u>
Zeitbauwert:	586.562,00 EUR
Zeitbauwert rd.:	586.600,00 EUR
Zeitwert der Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	<u>25.000,00 EUR</u>
	611.600,00 EUR
+ Bodenwert:	<u>180.700,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Sachwert:	792.300,00 EUR
marktangepasster Sachwert (entsprechend Grundstücks- marktbericht ) mit aktuellem Sachwertfaktor von 1,55 unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt und der Lage zur Röpkestraße.	<u>1.228.065,00 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Sachwert:	<u><u>1.228.065,00 EUR</u></u>

**10.0 Ableitung zum Verkehrswert:**

Für die Verkehrswertermittlung der Flurstücke 489 und 498 wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es entsprechend der üblichen Bewertungspraxis bei der Beurteilung von Ein-/ Zweifamilienhäusern nicht auf den Ertrag ankommt.

Die Verkehrswerte der Flurstücke 487 und 499 werden aufgrund des unbebauten Zustandes und der Nutzung als Wirtschaftsweg bzw. Verkehrsfläche aus der Bodenwertermittlung abgeleitet.

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 Grundstücke

**40235 Düsseldorf, Röpkestraße 80 und Anteile an den  
Flurstücken 487 und 499**

zum Stichtag 15.10.2025 wie folgt:

1. Flurstücke 489 und 498 auf:

**1.230.000,00 EUR**

(in Worten: Einemillionzweihundertdreißigtausend Euro)

2. Flurstück 487 auf:

**300,00 EUR**

(in Worten: Dreihundert Euro)

3. Flurstück 499 auf:

**900,00 EUR**

(in Worten: Neunhundert 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, 07.11.2025

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.

**11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II Nr. 1-5:**

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 1 - lastend auf Flurstück 499 - eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht durch Fußgänger und Radfahrer sowie Notfallfahrzeuge wie öffentliche Verkehrsflächen) für die Stadt Düsseldorf eingetragen worden.

Entsprechend Bewilligungen vom 18.04.2018 und 30.05.2018 haben die jeweiligen Mit-eigentümer des Flurstücks 499 gegenüber der Landeshauptstadt Düsseldorf zu dulden, dass die Fläche jederzeit durch die Allgemeinheit begangen, verkehrssicher erhalten und dauernd unterhalten wird.

Aufgrund der Örtlichkeit, der Bebauung und Nutzung sind Beeinträchtigungen durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht feststellbar.

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, der Bebauung, der Bewilligung, dem derzeitigen Kenntnisstand, einem Lösungsinteresse sowie unter sachverständiger Einschätzung wird der Belastungswert auf 50,00 EUR geschätzt.

Belastungswert des Rechtes Abt. II Nr. 1: 50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 2 - lastend auf Flurstück 499 - eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht für die Allgemeinheit) für die Stadt Düsseldorf eingetragen worden.

Entsprechend Bewilligungen vom 18.04.2018 und 30.05.2018 haben die jeweiligen Mit-eigentümer des Flurstücks 499 gegenüber der Landeshauptstadt Düsseldorf zu dulden, dass die Fläche jederzeit durch die Allgemeinheit begangen, verkehrssicher erhalten und dauernd unterhalten wird.

Aufgrund der Örtlichkeit, der Bebauung und Nutzung sind Beeinträchtigungen durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht feststellbar.

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, der Bebauung, der Bewilligung, dem derzeitigen Kenntnisstand, einem Lösungsinteresse sowie unter sachverständiger Einschätzung wird der Belastungswert auf 50,00 EUR geschätzt.

Belastungswert des Rechtes Abt. II Nr. 2: 50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 3 - lastend auf Flurstück 487 - eine Benutzungsregelung und ein Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen worden.

Entsprechend Bewilligung vom 30.07.2018 haben die jeweiligen Miteigentümer des Flurstücks 487 ein Benutzungsrecht zum Begehen der Fläche. Weiterhin besteht eine Kostenregelung zur Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie Verkehrssicherheitspflicht.

Aufgrund der Örtlichkeit, der Bebauung und Nutzung sind Beeinträchtigungen nicht feststellbar.

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, der Bebauung, der Bewilligung, dem derzeitigen Kenntnisstand, einem Lösungsinteresse sowie unter sachverständiger Einschätzung wird der Belastungswert auf 50,00 EUR geschätzt.

Belastungswert des Rechtes Abt. II Nr. 3: 50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 4 - lastend auf Flurstück 499 - eine Benutzungsregelung und ein Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen worden.

Entsprechend Bewilligungen vom 30.07.2018 haben die jeweiligen Miteigentümer sowie deren Besucher das Recht das Flurstück 499 zum Begehen und zum Befahren mit Fahrzeugen zu benutzen. Weiterhin besteht eine Kostenregelung zur Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie Verkehrssicherheitspflicht.

Aufgrund der Örtlichkeit, der Bebauung und Nutzung sind Beeinträchtigungen durch die Grunddienstbarkeit nicht feststellbar.

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, der Bebauung, der Bewilligung, dem derzeitigen Kenntnisstand, einem Lösungsinteresse sowie unter sachverständiger Einschätzung wird der Belastungswert auf 50,00 EUR geschätzt.

Belastungswert des Rechtes Abt. II Nr. 4: 50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 5 - lastend auf Flurstück 499 - eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümer in Flingern Blatt 18933 bis 19102 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen worden.

Entsprechend Bewilligungen vom 31.07.2018 haben die jeweiligen Miteigentümer sowie deren Besucher das Recht das Flurstück 499 zum Begehen und zum Befahren mit Fahrzeugen zu benutzen und das Flurstück zum Verlegen und Haben von unterirdischen Leitungen mitzubutzen. Weiterhin besteht eine Kostenregelung zur Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung.

Aufgrund der Örtlichkeit, der Bebauung und Nutzung sind Beeinträchtigungen durch die Grunddienstbarkeit nicht feststellbar.

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, der Bebauung, der Bewilligung, dem derzeitigen Kenntnisstand, einem Löschungsinteresse sowie unter sachverständiger Einschätzung wird der Belastungswert auf 50,00 EUR geschätzt.

Belastungswert des Rechtes Abt. II Nr. 5:

50,00 EUR

40235 Düsseldorf,  
Röpkestraße 80

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 15.10.2025



## Berechnung der Brutto-Grundfläche nach vorl. Zeichnungen und Örtlichkeit Din 277-2005

Ebene	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]	Höhe in [m]
KG	6,54	13,00	85,02	
	-2,975	0,70	-2,08	
	-2,885	0,60	-1,73	2,67
EG	6,52	13,00	84,76	
	-3,07	0,70	-2,15	
	-2,60	0,60	-1,56	3,08
1.OG	6,52	13,00	84,76	
	-3,07	0,70	-2,15	2,88
2.OG/DG	6,52	10,50	68,46	3,41
			<b>313,33</b>	

## Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]	
<u>EG</u>				
Zimmer+Esspl.	5,99	5,79	34,68	
	+2,81	0,70	1,97	
	-1,15	2,00	-2,30	34,35
Küche	2,82	5,61	15,82	
Diele	1,50	1,70	2,55	
	+3,07	1,50	4,61	
	+1,92	1,89	3,63	10,79
WC	1,47	1,50	2,21	
			63,17	<b>61,27</b> (./ 3 %)
<u>1.OG</u>				
Zimmer	2,92	3,845	11,23	
Zimmer	2,97	5,79	17,20	
	+0,56	2,545	1,43	18,63

Zimmer	3,56	5,61		19,97		
Flur	2,33	5,57	12,98			
	-1,15	3,48	-4,00	8,98		
Bad	2,33	2,605	6,07			
	-0,20	0,75	-0,15			
	-0,20	0,75	-0,15	<u>5,77</u>		
				64,58	<b>62,64</b>	(./ 3 %)
<u>2.OG/DG</u>						
Zimmer	3,61	3,99		14,40		
Zimmer	3,29	5,615	18,47			
	+0,32	2,68	0,86	19,33		
Flur	2,28	5,945	13,55			
	-1,20	3,22	-3,86	9,69		
Bad	2,60	3,735	9,71			
	-0,20	0,80	-0,16	<u>9,55</u>		
				52,97	51,38	(./ 3 %)
Dachterrasse	5,98	1,44/2			4,31	
	+2,91	0,70/2			<u>1,02</u>	
					<b>56,71</b>	



**Stadt Düsseldorf  
Katasteramt**

Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

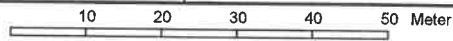
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 04.08.2025

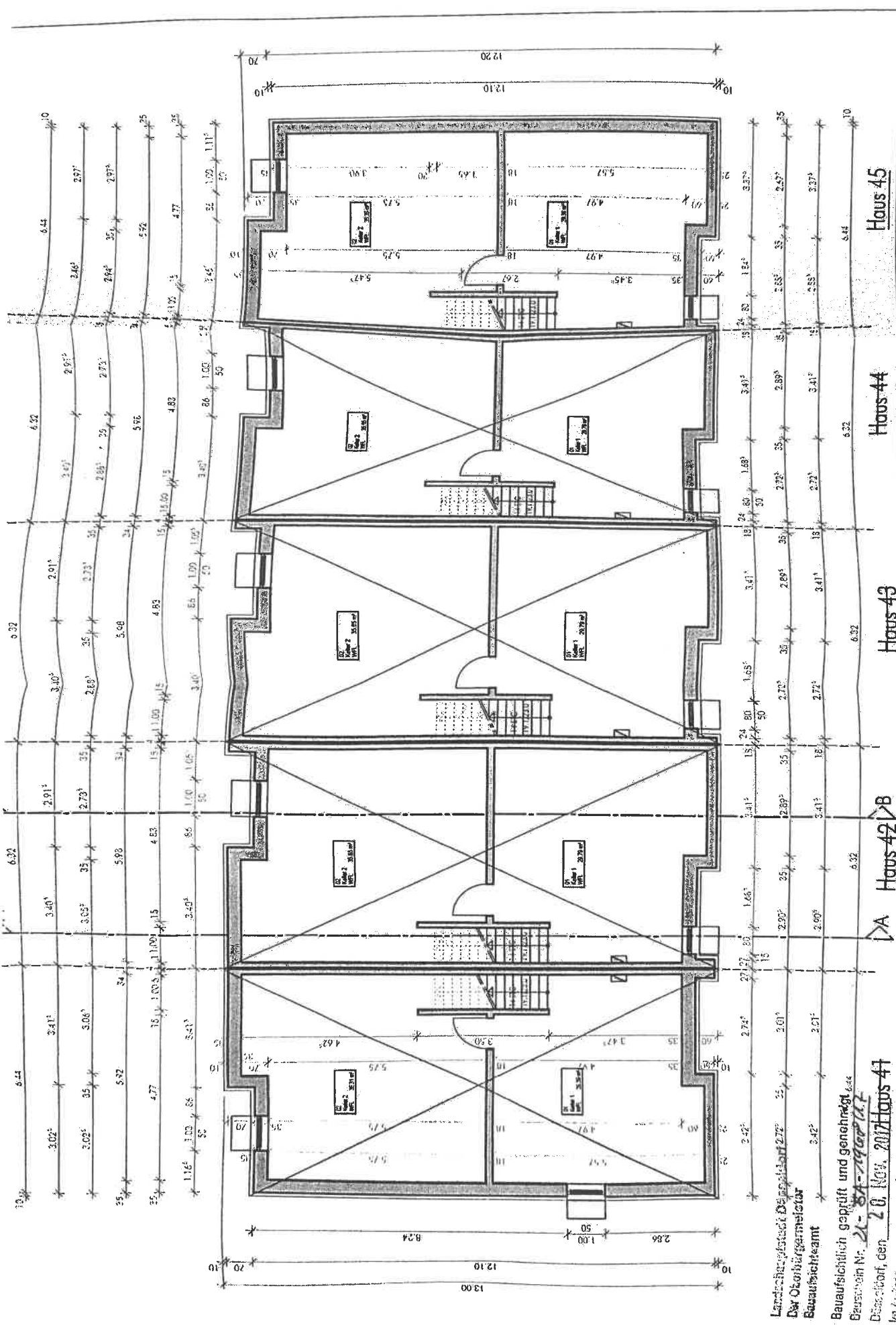
Flurstück: 497  
Flur: 11  
Gemarkung: Flingern  
Röpkestraße 82, Düsseldorf



Maßstab 1 : 1000



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



**DKFF EG ist +41 91 m ü NN**

*bauman*

**Düsseldorf - Grafental**

**Kellergeschoss Haus 41 - 45**

**Haus 41**      **Haus 42**      **Haus 43**      **Haus 44**      **Haus 45**

**Architekt:** Dipl.-Ing. Arch. Ulf Niese  
für Düsseldorf-Grafental GmbH  
Kornstraße 70  
41068 Mönchshofschloß  
Tel. 02161 93 0 94 0  
Fax. 02161 93 0 94 10

**Bauherr:** Düsseldorf-Grafental GmbH  
Kornstraße 70  
41068 Mönchshofschloß  
Tel. 02161 93 0 94 0  
Fax. 02161 93 0 94 10

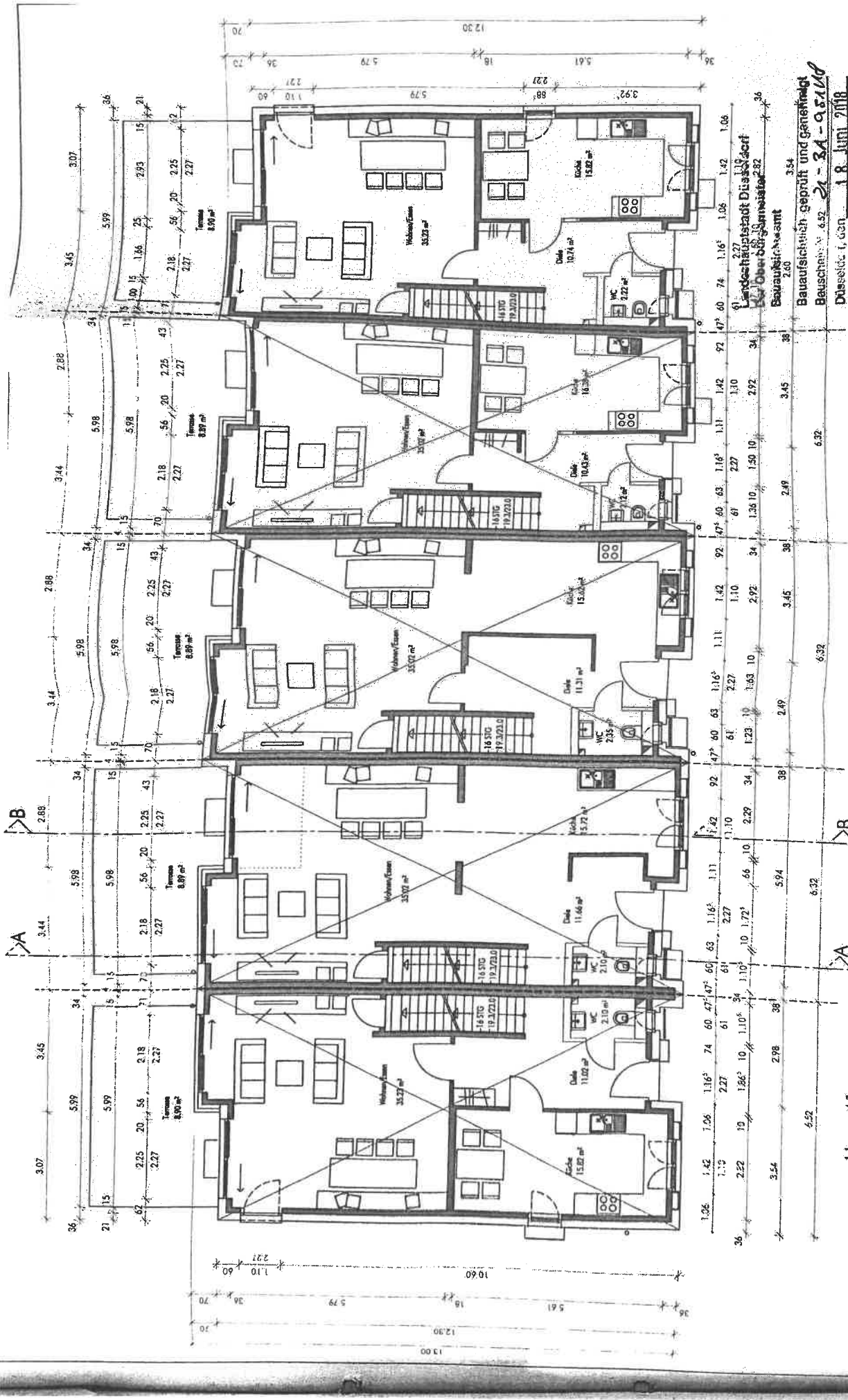
28.06.2017      1:100      4.01

Landesbauaufsicht Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Baubescheid

Baufaufsichtlich geprüft und genehmigt  
Bauschein Nr. 21-54-2900/17  
Düsseldorf, den 20. NOV. 2017  
im Auftrag



DKFF EG ist +41 91 m ü NN



Baufortschritt geprüft und genehmigt  
 Bauaufsicht N. 452 ~~31-3A-9.5100~~  
 Düsseldorf, den 18. Juni 2018  
 im Auftrag Haus 45 *Wilm*

**Düsseldorf - Grafental**  
 Erdgeschoss Haus 41 - 45

Architekt:  
 Dipl.-Ing. Arch. Ulf Peter  
 St. David's Oberbau GmbH  
 Konstanze 70  
 41088 Mönchengladbach  
 Tel. 02161 931940  
 Fax: 02161 9319410

07.03.2018  
 Gürtelven  
 1:100  
 4.02

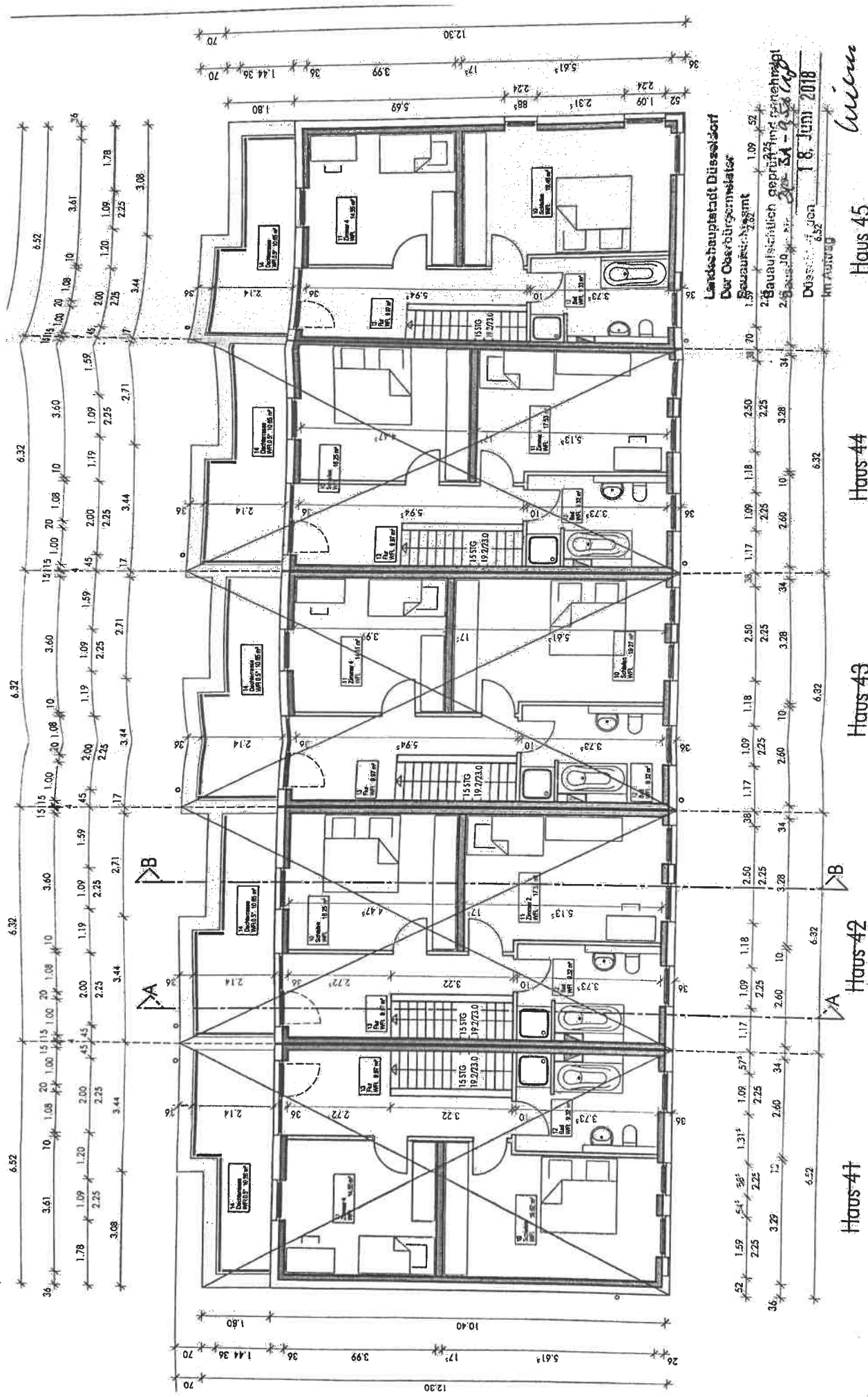
Bauherr  
 Dornier Oberbau GmbH  
 Konstanze 70  
 41088 Mönchengladbach  
 Tel. 02161 931940  
 Fax: 02161 9319410

Haus 41  
 Haus 42  
 Haus 43  
 Haus 44

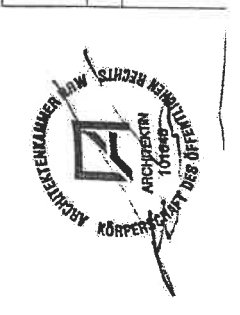
OKFF EG ist +41.21 m ü NN







<b>Architekt</b> Dipl.-Ing. Arch. Lud-Peter für Denkmalpflege GmbH Kavaliers 70 41088 Mönchengladbach Tel. 02161 9309410 Fax 02161 9309410		<b>Bauherr</b> Dornieden Generalbau GmbH Kavaliers 70 41088 Mönchengladbach Tel. 02161 9309410 Fax 02161 9309410			
<b>Düsseldorf - Grafental</b> <b>Dachgeschoss Haus 41 - 45</b>		07.03.2018	Gürlen	1:100	4.04



OKFFE ist +41.21 m ü NN  
 Düsseldorf - Grafental  
 Haus 41  
 Haus 42  
 Haus 43  
 Haus 44  
 Haus 45  
 Landeshauptstadt Düsseldorf  
 Der Oberbürgermeister  
 Bauaufsichtsstelle  
 2. Bauaufsichtlich geprüfte Genehmigung  
 SA - 93/18  
 Düsseldorf, den 18. Juni 2018  
 Im Auftrag *Wilm*





Landeshauptstadt Düsseldorf  
Bauaufsichtsamt

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 63, 40200 Düsseldorf

Firma

Sachverständigenbüro A. Wedemeier,  
z.Hd. Frau Sonja van Bargaen  
Ringelsweide 16  
40223 Düsseldorf

Landeshauptstadt  
Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Bauaufsichtsamt

Brinckmannstr. 5  
40225 Düsseldorf

**Kontakt**

Sharon Forte-Lux

**Telefax**

0211.8929083

**E-Mail**

sharon.fortelux@duesseldorf.de

**Datum:**

30.10.2025

**AZ**

63/14-BL-3037/25

**Baulastauskunft**

Grundstück: Düsseldorf, Röpkestraße 80 u.a.  
Ihr Zeichen: 81 K 32/24  
Antrag vom: 16.10.2025  
Eingang am: 16.10.2025  
Registrier-Nr.: 14-BL-3037/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dem nachstehend angegebenen Flurstück ruhen keine Baulasten.

Gemarkung	Flur(en)	Flurstück(e)
Flingern	11	487, 489 und 498

auf dem nachstehend angegebenen Flurstück ruhen Baulasten. Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist als Anlage beigefügt.

Gemarkung	Flur(en)	Flurstück(e)
Flingern	11	499

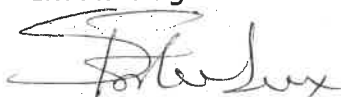
Diese Auskunft erfolgt kostenfrei.

**Hinweis:**

Sie können inzwischen im Geoportal der Stadt Düsseldorf nachsehen, ob auf einem Grundstück eine Baulast ruht. Sollte ein Grundstück belastet sein, können Sie eine schriftliche Auskunft beantragen entweder auf dem Postweg oder per E-Mail an:  
baulastauskunft@duesseldorf.de

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Forte-Lux

**Anlagen: 2**

Seite 1 / 1

**Düsseldorf**  
Nähe trifft Freiheit

**Telefonzentrale**

0211.89-91

**Internet**

[www.duesseldorf.de/  
/bauaufsichtsamt/](http://www.duesseldorf.de/bauaufsichtsamt/)

[baufaufsichtsamt@  
duesseldorf.de](mailto:baufaufsichtsamt@duesseldorf.de)

**Sprechzeiten**

nach Vereinbarung

**Telefonische  
Sprechzeiten**

dienstags 9 - 12 Uhr

**Bus, Bahn, U-Bahn**

Auf'm Hennekamp  
Feuerbachstraße  
Uni-Kliniken

**Bankkonto**

Landeshauptstadt  
Düsseldorf  
IBAN DE61 3005 0110  
0010 0004 95  
BIC DUSSDEDDXXX

**Gläubiger-ID**

DE15DUS00000011727

Baulastenverzeichnis von Düsseldorf				Bestands-Nr. 27838
Grundstück	Röpkestraße			
Gemarkung	Flingern	Flur	11	Flurstück
				499
Seite 1				
<i>Bemerkungen</i>				
1	<p>Verpflichtung zur Duldung das die im Lageplan grün schraffierte Fläche als Zugang und Zufahrt zu den Grundstücken Röpkestraße 80-88, Flurstücke 489 und 498, 490 und 497, 491 und 496, 492 und 495, 493 und 494 derselben Flur, genutzt wird.</p> <p style="text-align: center;"><i>ls</i> Helmonts</p>			<p>VE Nr. 13924</p> <p>Vorgang in Hausakte Hohenzollernallee SA</p>
2	<p>eingetragen am: 19.06.2018</p> <p>Verpflichtung zur Duldung, dass die Eigentümer der Grundstücke Röpkestraße 80-88, Flurstücke 489 und 498, 490 und 497, 491 und 496, 492 und 495, 493 und 494 derselben Flur, in der im Lageplan grün Fläche Ver- und Versorgungsleitungen liegen haben bzw. verlegen, betreiben, unterhalten, instand setzen und ggf. erneuern, unabhängig davon, wer Eigentümer der Leitungen ist. Die Eigentümer können zu den genannten Zwecken Dritte beauftragen.</p> <p style="text-align: center;"><i>ls</i> Helmonts</p>			<p>VE Nr. 13924</p>
	eingetragen am: 19.06.2018			

