

Dipl.-Ing. ANDREAS WEDEMEIER

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

VERMESSUNGSINGENIEUR

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

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

13.10.2025

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1

im Grundstück

40625 Düsseldorf-Gerresheim, Im Heidewinkel 29

Geschäfts-Nr. 84 K 11/25

[Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)]

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

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

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

Internetversion

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite 3
2.0 Grundbuchangaben	Seite 4
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.0 Objektbeschreibung	Seite 8
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 13
6.0 Vergleichswertverfahren	Seite 16
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 20
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 22
9.0 Wert des Sondernutzungsrechtes	Seite 25
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 26

Anlagen

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

1.0 Allgemeine Angaben:

Beschluss vom 24. Juni 2025:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 24. Juni 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1 zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1 zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2025.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag = Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht).

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Gutachten des Unterzeichnenden vom 09.01.2023,
- Grundbuchauszug vom 15.05.2025,
- Einsicht in das Grundbuch am 07.07.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss,

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 19.09.2025 in Gegenwart der neuen Miteigentümerin und des Mieters vom Unterzeichnenden durchgeführt. Die Garage, der angrenzende Abstellraum sowie der Kellerraum Nr. 3 konnte im Inneren nicht besichtigt werden.

WEG-Verwalter: Eigenverwaltung der Wohnungseigentumsanlage.

Das Gutachten wird in 4facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 27 Seiten sowie 14 Seiten Anlagen inkl. 8 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertende Wohnungs- und Teileigentumseinheit ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 8, Flurstück 19 mit 763 m² Größe.

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Gerresheim, Blatt 12782:

55/100 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, im Erdgeschoss gelegen, nebst vier Kellerräumen im Kellergeschoss, einer Garage und einem Abstellraum zwischen Garage und Erdgeschoss gelegen.

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

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5: Die Teilungsversteigerung ist angeordnet, 083 K 010/22. Einge­tragen am 19. Juli 2022.

Lfd. Nr. 6: Die Wiederversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 84 K 11/25). Einge­tragen am 15.05.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Vorgenannte Rechte in Abt. II werden als wertneutral angesehen und bleiben 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.

Hinweis: Das Grundbuch wurde in Bezug auf die neue Miteigentümerin noch nicht be­richtet.

Auf dem Bewertungsgrundstück ist entsprechend Internetabfrage vom 23.09.2025 keine Baulast eingetragen.

Für die ETW Nr. 1 besteht, entsprechend telefonischer Nachfrage beim Amt für Wohnungswesen vom 04.01.2021, „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)“.

In der weiteren Bewertung wird unterstellt, dass weiterhin „keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)“ für das Bewertungsobjekt besteht.

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW Nr. 1 ein Sondernutzungsrecht an dem Gartenteil im Lageplan mit Nr. 1 bezeichnet vereinbart.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

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

Der Stadtteil Gerresheim befindet sich im Stadtbezirk 7 und liegt rd. 5 km östlich des Innenstadtbereiches.

Durch das ausgewogenen Verhältnis zwischen Einfamilienhäuser, Mietshäuser und Wohnungseigentumsanlagen, die gewachsenen Strukturen, der historische Ortskern um das Neusser Tor und den Gericcusplatz, die Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Benderstraße, die angrenzenden Naherholungsgebiete (Grafenberger Wald) konnte sich ein gesuchtes und attraktives Stadtviertel entwickeln.

Im Südwesten des Stadtteiles liegt ein ausgedehntes Kleinsiedlungsgebiet mit verschiedensten Varianten des individuellen Wohnungsbaus.

Im Süden befindet sich das ehemalige Industriegebiet der Glashütte Gerresheim GmbH sowie angrenzend ein neues Gewerbegebiet. Für das ehemalige „Glashütten“-Areal ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit unterschiedlichen Wohntypologien, Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten und der Integration eines Einzelhandelsstandortes in das bestehende Zentrum „Heyestraße-Süd“ geplant.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Dreher - und Ludenberger Straße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Buslinien, Straßenbahn- und S-Bahnverbindungen.

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

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

Entsprechend Durchführungsplan Nr. 5979/002 ist das Gebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

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

Die Straße Im Heidewinkel ist rd. 10,0 m breit und als Sackgasse mit Wendeplatz ausgebaut.

Bus- und Straßenbahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Gerresheim*“ beträgt rd. 750 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Nördlich verläuft die Bundesstraße B7 „*Bergische Landstraße*“ mit Straßenbahntrasse als innerstädtische Hauptdurchgangsstraße. Es ist zeitweise mit stärkeren Verkehrsimmissionen zu rechnen.

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

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

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Das Bewertungsgrundstück hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 22,00 m Frontlänge und rd. 35,00 m Tiefe und ist mit einem voll unterkellerten 1geschossigen Wohnhaus und einer Garage bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind, entsprechend Internetabfrage vom 23.09.2025, nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Gerresheim gelegenes voll unterkellertes 1geschossiges Wohnhaus als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 2 Wohneinheiten und einer Garage.

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 1998 begründet worden.

Zu bewertendes Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1, im Erdgeschoss gelegen, mit rd. 106 m² Größe aufgeteilt entsprechend Örtlichkeit in 3 Zimmer, Küche, Diele, Windfang, Garderobe, Bad, WC. Einem rd. 5 m² großen Abstellraum zwischen dem Erdgeschoss und der Garage gelegen, rd. 70 m² Nebenfläche im Kellergeschoss mit Innentreppe zum Erdgeschoss sowie einer Garage.

Die ehemaligen Kellerräume Nr. 1, 2 und 3 wurden nachträglich ausgebaut. Eine entsprechende baurechtliche Genehmigung (Bauschein Nr. 23-BA-1501/09) wurde 2009 erteilt. Der Kellerraum Nr. 4 ist ohne baurechtliche Genehmigung ausgebaut. Im Bereich des Kellerraumes Nr. 3 ist, abweichend von der vorgenannten nachträglichen Genehmigung, eine WC-Anlage eingebaut. Eine Änderung der Teilungserklärung liegt allerdings nicht vor.

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

Baujahr: Gebrauchsabnahme 25.10.1957, Umnutzung des Speichers in „*Neben- und Gästezimmer*“ bzw. durch Nachtrag in „*Bad, Abstellraum und Arbeiten*“ - Gebrauchsabnahme 15.12.2000, nachträgliche Genehmigung der „*Nutzung von 3 Räumen im Untergeschoss als Nebenräume sowie ein WC*“ im Jahr 2009 sowie spätere Teilmodernisierungen.

Aufgrund des Baualters (68 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der WertR veröffentlichte „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ (das Modell kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltung-, Büro- und Geschäftsgebäude angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier mittlerer Modernisierungsgrad (7 Modernisierungs-Punkte) – angewandt.

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

Die Garage, der angrenzende Abstellraum sowie der Kellerraum Nr. 3 konnte im Inneren nicht besichtigt werden.

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungsw.:	30,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	24,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Zementputz mit Farbanstrich und Riemchensockel.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech. Gauben teilw. verschiefert.
Treppe:	Geschoßtreppe Stahlbeton mit Kunststein-Belag. Außentreppe in den Garten Stahlkonstruktion.
Garage:	Massive Ausführung mit Sektionaltoranlage.

Technische Anlagen:

Heizung:	Gasgefeuerte Zentralheizung.
Versorgungsltg.:	Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung.
Sonstige Anlagen:	Offene Kaminanlage.

Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und teilw. Rollläden. Im Spitzboden teilw. Dachflächenfenster.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung, teilw. Glasfüllungstüren.
Fußboden:	Nutzungsbereiche mit Laminat-, Parkett- und Fliesenbelag. Sanitärbereiche Fliesenbelag.
Heizung:	Über Zentralheizung mit Stahlradiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Heizung.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Sanitärbereiche umlaufend ca. türhoch bzw. bis 2,10 m hoch verflieset.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad EG mit Einbaudusche, Einbauwanne, 2 Waschtische, Bidet und WC. WC-Anlage im EG und WC im KG mit Waschtisch. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen einfacher bis mittlerer Qualität.

Außenanlagen: Zuwegung Unterbau mit Betonsteinplatten und -pflaster. Einfriedigung. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung. Vereinzelt Großbäume.

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

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

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

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

Für den Bereich von Baumängel und Bauschäden wurden folgende Feststellungen getroffen: Das Vordach sowie das Dach der Garage weist umfangreiche Feuchtigkeitsschäden auf. Der Balkon der ETW Nr. 2 weist am Randbereich und Unterseite Feuchtigkeitsschäden auf. Nach mündlicher bzw. schriftlicher Aussage eines Miteigentümers war der Kellerbereich durch das Startregenphänomen aus dem Jahr 2021 betroffen. Hiernach soll Wasser in großen Teilen des Kellers gestanden haben. Trocknungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Nach Aussage wurden aber keine weiteren Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Vorgenannte Baumängel und Bauschäden werden in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

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

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

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

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

Die allgemeine Verwertbarkeit der Räume und die Verkäuflichkeit der Wohnungs- und Teileigentumseinheit 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 vorgelegen und wird diesem Gutachten als Anlage (Kopie) beigefügt. Ausstellungsdatum des Energieausweises: 28.04.2014.

Berechnet wurde bedarfsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Primärenergiebedarf: 180,8 kWh/(m²a), Endenergiebedarf: 160,8 kWh/(m²a). Die Berechnungen des Energieausweises wurden nicht überprüft.

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 die ETW/TE Nr. 1 bewohnt bzw. genutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Teilweise wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Modernisierung des Hausstroms ca. 2010, neue Heizungsanlage ca. 2013/14, Dachisolierung ca. 2017, ETW/TE Nr. 1 weiterer Innenausbau ohne Datumsangaben, Erneuerung der Warmwasserversorgung ohne Datum. Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** ist in den § 27-34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen, hier insbesondere Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Gewerbegrundstücke.

Ausgangspunkt sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z.B. Mieten und Pachten). Hiervon sind die üblichen Bewirtschaftungskosten (z.B. Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) abzuziehen. Der so ermittelte Jahresreinertrag des Grundstückes stellt die Verzinsung der Investition (sowohl in Grund und Boden als auch in die Gebäude) dar. Aufgrund der zeitlich befristeten Nutzungsmöglichkeit der baulichen Anlagen ist der Ertragsanteil des Bodens noch abzuziehen.

Der verbleibende Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe der kapitalisierten Erträge sowie des Bodenwertes.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Garage.

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

6.0 Vergleichswertverfahren:

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Garage innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 2 Wohneinheiten und einer Garage.

ETW Nr. 1 mit rd. 106 m² Wohnungsgröße und rd. 75 m² Nebenfläche, Baujahr = 1957, teilmodernisierte Ausstattung und Zustand, Geschosslage = EG und Neben-/ Kellerräume im KG, ohne Aufzugsanlage, soweit feststellbar, vermietet, frei finanziert.

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

In der weiteren Bewertung wird ein Vergleichspreis unter Berücksichtigung der Markt-/ Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf Stand 01.01.2025, der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stand 01.01.2025, ermittelt. Internetrecherchen wurden erstellt, jedoch aufgrund unzureichender Vergleichskriterien und unzureichender Anzahl für dieses Vergleichsverfahren nicht zugrunde gelegt.

Für den Bewertungsbereich ist entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte ein Wert von 2.000/4.300, Stand 01.01.2025, veröffentlicht, somit typisches Baujahr = 2.000 mit Gebädefaktor 4.300,- EUR/m² Wohnfläche.

Erläuterung zu Markt-/ Immobilienrichtwerten entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte:

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

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

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

Als wertbeeinflussende Merkmale wurden sachverständig ermittelt:

Lage, Alter, Wohnungsgröße, Modernisierungsgrad, Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen/Größe der Wohnungseigentumsanlage, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung, Denkmalschutz und Baujahrsgruppe.

Somit ergibt sich folgender Vergleichspreis:

ETW/TE Nr. 1

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschläge	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	0%* ¹	1,00
Lage		Lagebezirk und Wohnlage	siehe Wohnlage	-5%	0,95
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	siehe Altersfunktion	-11%* ²	0,89
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	neuzeitlich	nicht modernisiert	bis -20%	-12,5%	0,875
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appartment i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel/gut	sehr gut	+10%	0%	1,00
		einfach	-10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	-5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	10%	1,10
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	-5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		ab 3.OG (i.d.R. mit Aufzug)	0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	+5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	+10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	+5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	+10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	+10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,734

*¹ entsprechend Halbjahresbericht des Gutachterausschusses, Stand 01.07.2025

*² erster tabellierter Abschlag bezüglich abweichendem Baujahr sowie sachverständiger Einschätzung

Marktrichtwert 4.300,00 0,734 3.156,20

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

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

ETW Nr. 1 mit rd. 106 m ² x 3.150,00 EUR/m ² =	333.900,00 EUR
Nebenräume mit rd. 75 m ² x 3.150,00 EUR/m ² x 0,80 =	<u>189.000,00 EUR</u>
(anteiliger Ansatz aufgrund des Ausstattungs- und Qualitätsunterschiedes)	522.900,00 EUR

Vergleichbare Kaufpreise bzw. Kaufangebote für Kfz-Stellplätze liegen im Randbereich zwischen 11.000,- und 31.000,- EUR.

Bewertungsobjekt: Garage

Demnach unbelasteter vorläufiger Vergleichswert: 18.000,00 EUR

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden – pauschaler Kostenansatz (-25.000,- EUR),
- anteilige Kostenpauschale zur Änderung der Teilungserklärung und baurechtlichen Nachtragsgenehmigung (-2.500,- EUR),
- Wert der Sondernutzungsrechte – siehe Seite 25 (10.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Somit ergibt sich folgender unbelasteter Vergleichswert:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	522.900,00 EUR
Garage pauschal =	18.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>-17.500,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>523.400,00 EUR</u>

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 der Stadt Düsseldorf liegen für den Bewertungsbereich bzw. -fall keine ausreichenden Vergleichspreise vor. Somit wird der Bodenwert nach dem Bodenrichtwertverfahren ermittelt.

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 1.050,- EUR/m², reines Wohngebiet, Ein-/Zweifamilienhaus, 2geschossig, 40 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2025, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

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

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

Der Lagenachteil durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B7 „*Bergische Landstraße*“ als innerstädtische Hauptdurchgangsstraße mit Straßenbahntrasse wird durch den allgemeinen Lagevorteil des Bewertungsbereichs kompensiert.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1geschossigen Wohnhaus und einer Garage bebaut.

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Garage innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 2 Wohneinheiten und einer Garage.

Nach Angabe – hier zur Gutachtererstellung vom 29.01.2021 – beträgt die derzeitige Monatsmiete für die ETW/TE Nr. 1 = 1.200,- EUR zzgl. Nebenkosten. Das Mietverhältnis besteht seit 2015.

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

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

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 ist für Eigentumswohnungen Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00 %, Baujahr 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 %, Baujahr 1975 bis 2004 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,70 %, Baujahr ab 2005 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 % und Neubau (3 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,40 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption und Vermietungsstatus wird ein angemessener Liegenschaftszinssatz von 2,30 % 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 – pauschaler Kostenansatz (-25.000,- EUR),
- anteilige Kostenpauschale zur Änderung der Teilungserklärung und baurechtlichen Nachtragsgenehmigung (-2.500,- EUR),
- Wert der Sondernutzungsrechte – siehe Seite 25 (10.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

8.1 Berechnung:**ETW/TE Nr. 1**

rd. 106 m ²	Wohnfläche x	9,50 EUR/m ² =	1.007,00 EUR
rd. 75 m ²	Nebenfläche x	6,00 EUR/m ² =	450,00 EUR
1	Kfz-Stellplatz (Garage) x	65,00 EUR =	65,00 EUR
			<hr/>
			1.522,00 EUR

geschätzter Jahresrohertrag 18.264,00 EUR

./ 19 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der
Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen
Bewirtschaftungskosten nach WertR

 -3.470,16 EUR

Jahresreinertrag 14.793,84 EUR

./ Bodenertragsanteil: 2,30% von 440.600,00 EUR

 -10.133,80 EUR

4.660,04 EUR

Liegenschaftszinssatz: 2,30 %

mittlere Restnutzungsdauer: 31 Jahre

Barwertfaktor: 21,99

21,99 x 4.660,04 EUR = 102.474,28 EUR

Ertragswert rd.: 102.500,00 EUR

+ Bodenwertanteil:

 440.600,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 543.100,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl
des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

 -17.500,00 EUR

unbelasteter Ertragswert:

 525.600,00 EUR

9.0 Wert des Sondernutzungsrechtes:

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW/TE Nr. 1 ein Sondernutzungsrecht an dem Gartenteil im Lageplan mit Nr. 1 bezeichnet vereinbart.

Bewertung:

Der Wert des Sondernutzungsrechtes wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Nutzungswert für Gartennutzung inkl. Terrassenfläche pauschal:

40,00 EUR x 12 = 480,00 EUR

./.. Bewirtschaftungskosten sowie Pflege- und
Instandhaltungskosten 15 %

72,00 EUR

408,00 EUR

Vervielfältiger wie vor = 21,99.

21,99 x 408,00 EUR =

8.971,92 EUR

Wert des Sondernutzungsrechtes:

10.000,00 EUR

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

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

Wie bereits vorerwähnt konnten die Garage, der angrenzende Abstellraum sowie der Kellerraum Nr. 3 im Inneren nicht besichtigt werden. Daher kann in diesem Gutachten auch nicht eindeutig bestätigt werden, dass die getroffenen Annahmen wertmäßig zutreffen. Für die nicht besichtigten Bereiche wird ein mangelfreier baujahrsbedingter Zustand unterstellt.

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

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

40625 Düsseldorf, Im Heidewinkel 29

zum Stichtag 19.09.2025 wie folgt:

ETW/TE Nr. 1, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Gerresheim, Blatt 12782, auf:

525.000,00 EUR

(in Worten: Fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Im vorgenannten Verkehrswert ist der Barwert des Sondernutzungsrechtes berücksichtigt.

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

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

Düsseldorf, 13.10.2025

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.

40625 Düsseldorf,
Im Heidewinkel 29

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 19.09.2025



Berechnung der Wohn-/ Nebenfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m ²]	
ETW. Nr. 1, Erdgeschoss des Hauses Im Heidewinkel 29				
<u>EG</u>				
Zimmer	4,60	3,76		17,30
Zimmer	4,60	6,40	29,44	
	+4,38	4,00	17,52	
	-0,24	0,50	-0,12	46,84
Zimmer	4,16	3,76		15,64
Küche	2,62	2,80		7,34
Garderobe	1,57	1,15		1,81
Diele	2,60	3,62	9,41	
	+0,50	1,10	0,55	
	+2,80	1,18	3,30	
	-0,50	1,18	-0,59	12,67
WC	1,00	1,15		1,15
Bad	2,60	2,60		6,76
			109,51	106,22 (./ 3 %)
Abstellraum (außerhalb)	1,50	3,76	5,64	5,47 (./ 3 %)
<u>KG</u>				
Keller 1 (Hobby/Gast/Arbeiten)	4,60	3,76		17,30
Keller 2 (Hobby/Gast/Arbeiten)	4,99	6,40	31,94	
	-1,75	1,15	-2,01	29,93
Keller 3 (Hobby/Gast/Arbeiten) (+WC)	4,02	3,76		15,12
Keller 4	2,62	3,88		10,17
			72,52	70,34 (./ 3 %)



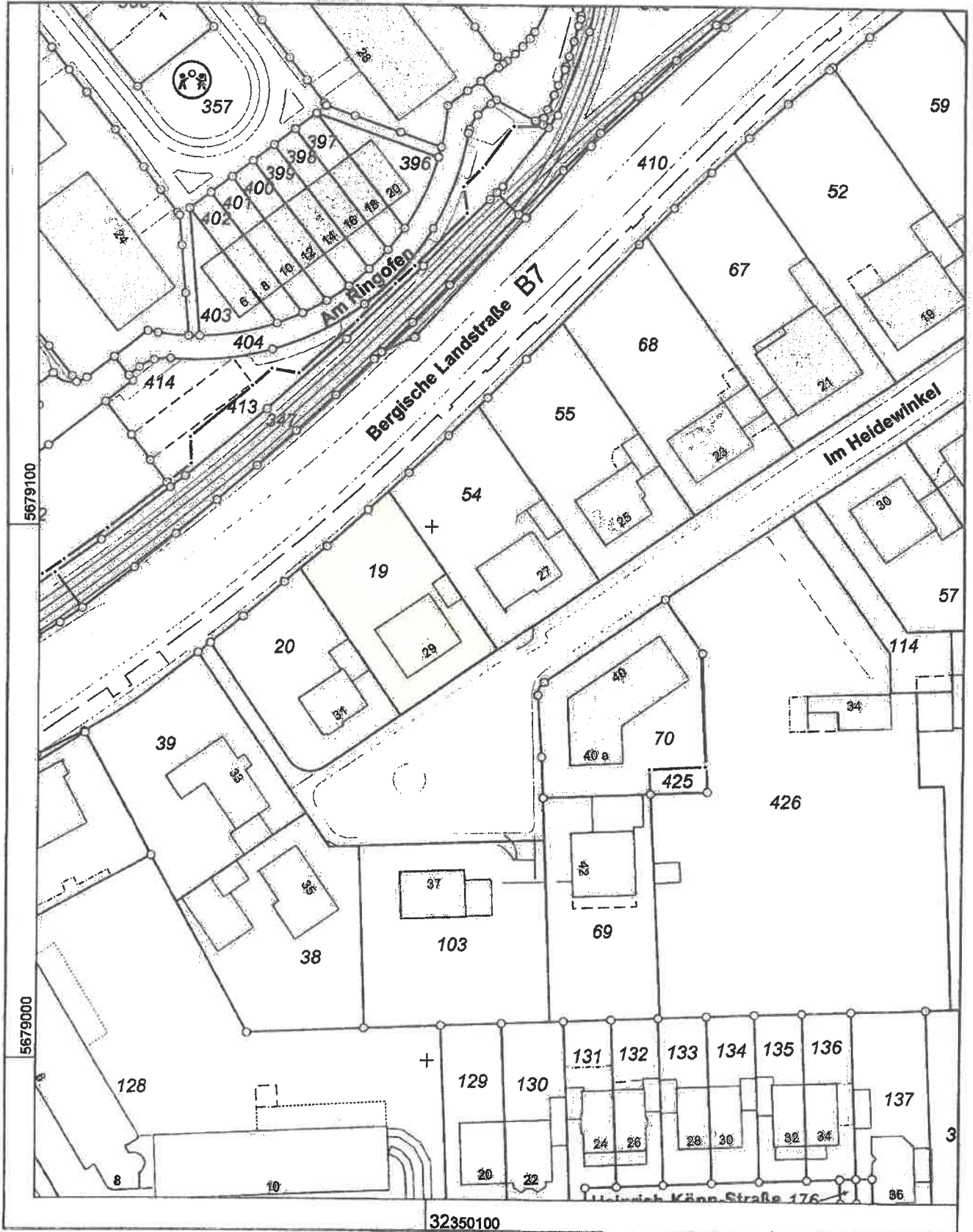
**Stadt Düsseldorf
Katasteramt**

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000**

Flurstück: 19
Flur: 8
Gemarkung: Gerresheim
Im Heidewinkel 29, Düsseldorf

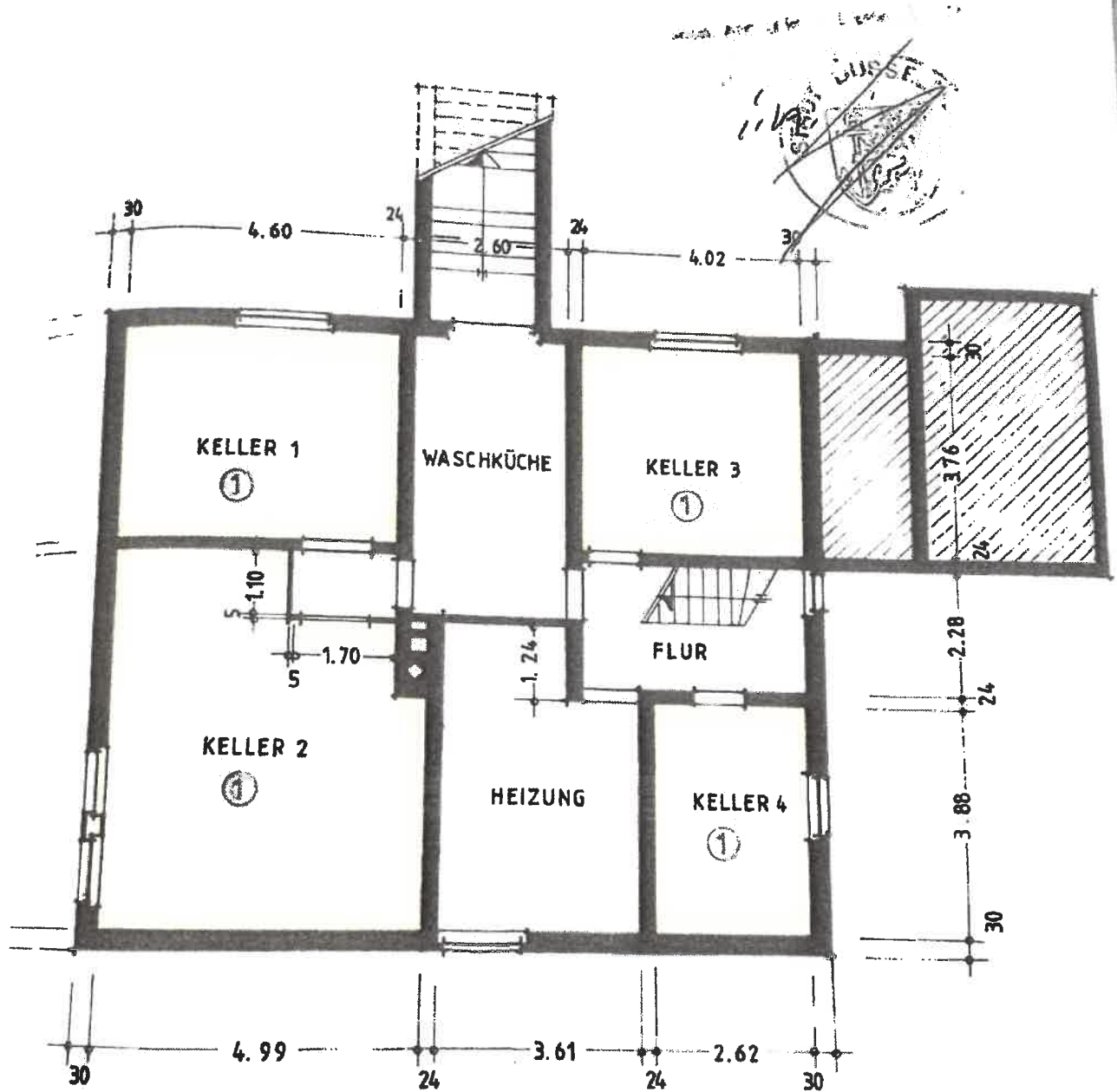
Erstellt: 24.09.2020



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

© Stadt Düsseldorf



KELLERGESCHOSS M. 1:100

Detlev Krecklau
Dipl.-Ing. Ingenieurbüro
Benderstr. 72 40625 Düsseldorf
Tel. 0211/297022 Fax: 0211/299766

ÄNDERUNGEN

1/2009

1/2009

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt

Baufaufsichtlich geprüft und genehmigt
Bauschein Nr. 23-BB-1501/09
Düsseldorf, den 27.08.09
Im Auftrag Fink

**Nutzungsänderung
Untergeschoss**

Bauherrn: Im Heidewinkel 29
40525 Düsseldorf

Machtträgliche Genehmigung
Nebenträume und WC im UG

Bauwerk: Untergeschoss

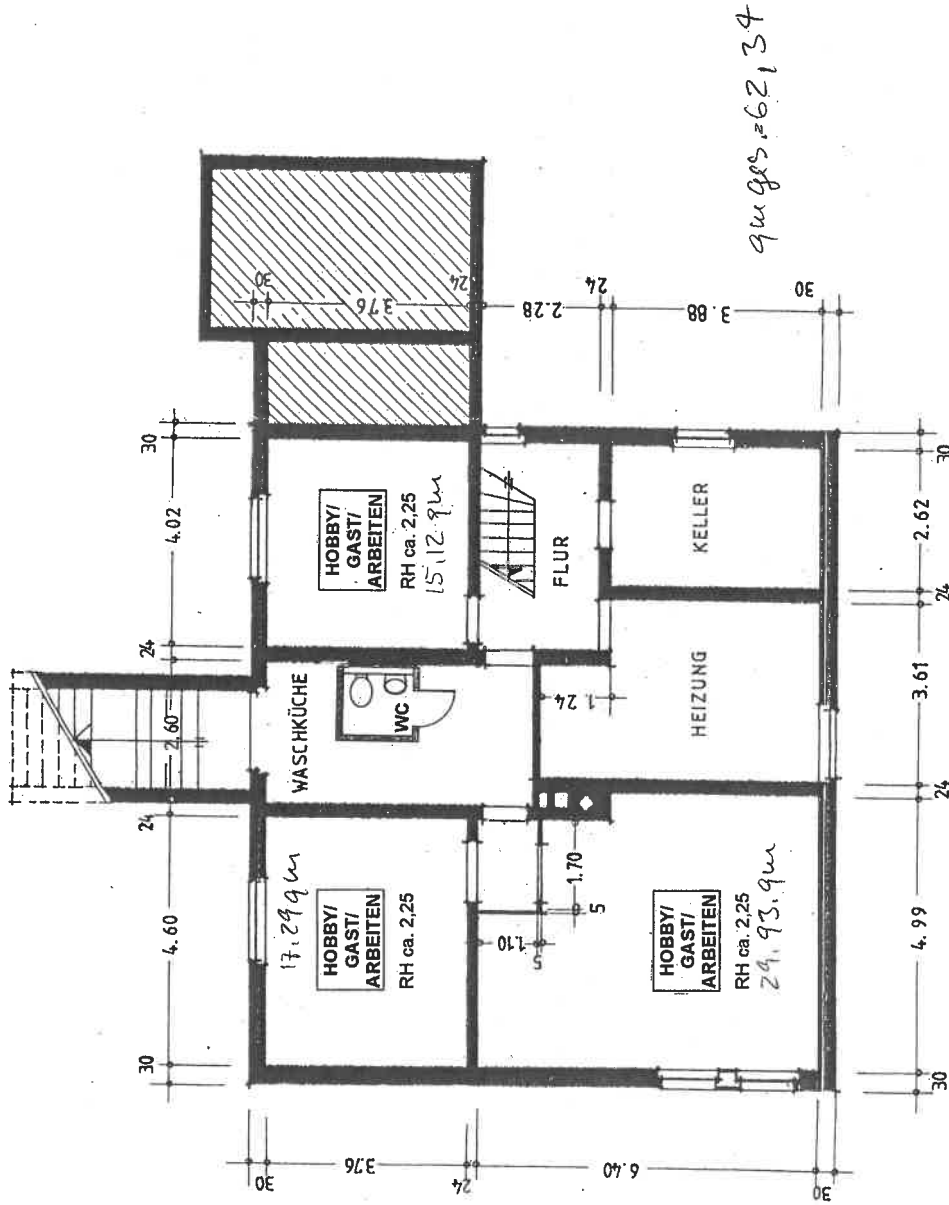
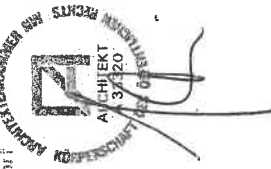
Datum: 20. Juli 2009
Blattgröße: DIN A3
Gezeichnet: *fn*
Maßstab: 1:100
Plan-Nr./Index:

Bauer: Marianne Kleine
c/o Marie-Luise Kreidler
Eduard-Schöenmannstraße 44
40237 Düsseldorf

Architekten:

BERLIN
DUSSÉLDORF

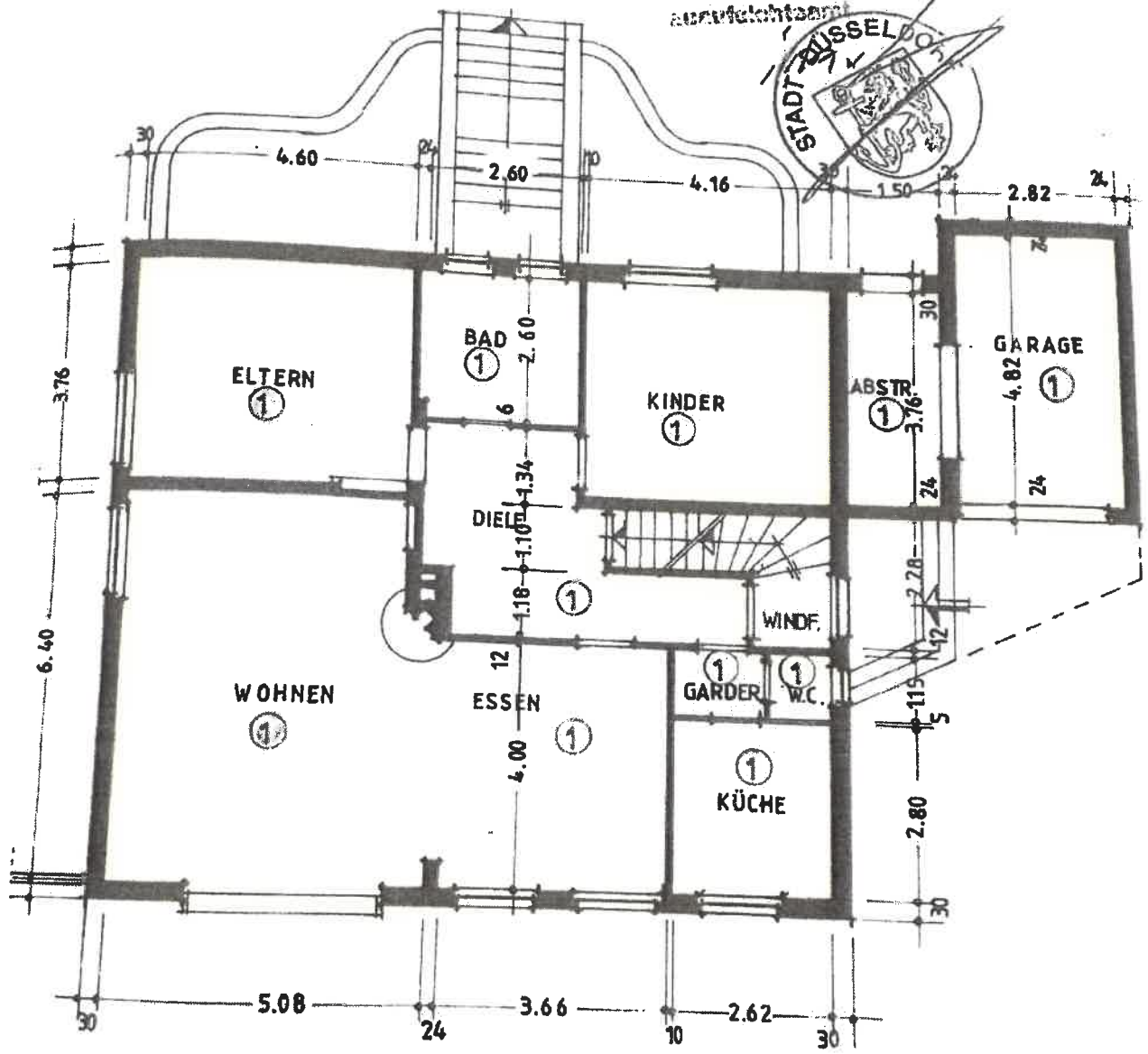
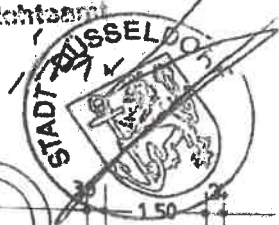
Architekt: *fn*
Königsplatz 1
40173 Düsseldorf
Tel: 0211 30 35 1
Fax: 0211 30 35 2
E-Mail: *fn@berlin-architekten.de*
Web: *www.berlin-architekten.de*
USt-Id-Nr.: DE 25 5 69 35 1



KELLERGESCHOSS M. 1:100

25

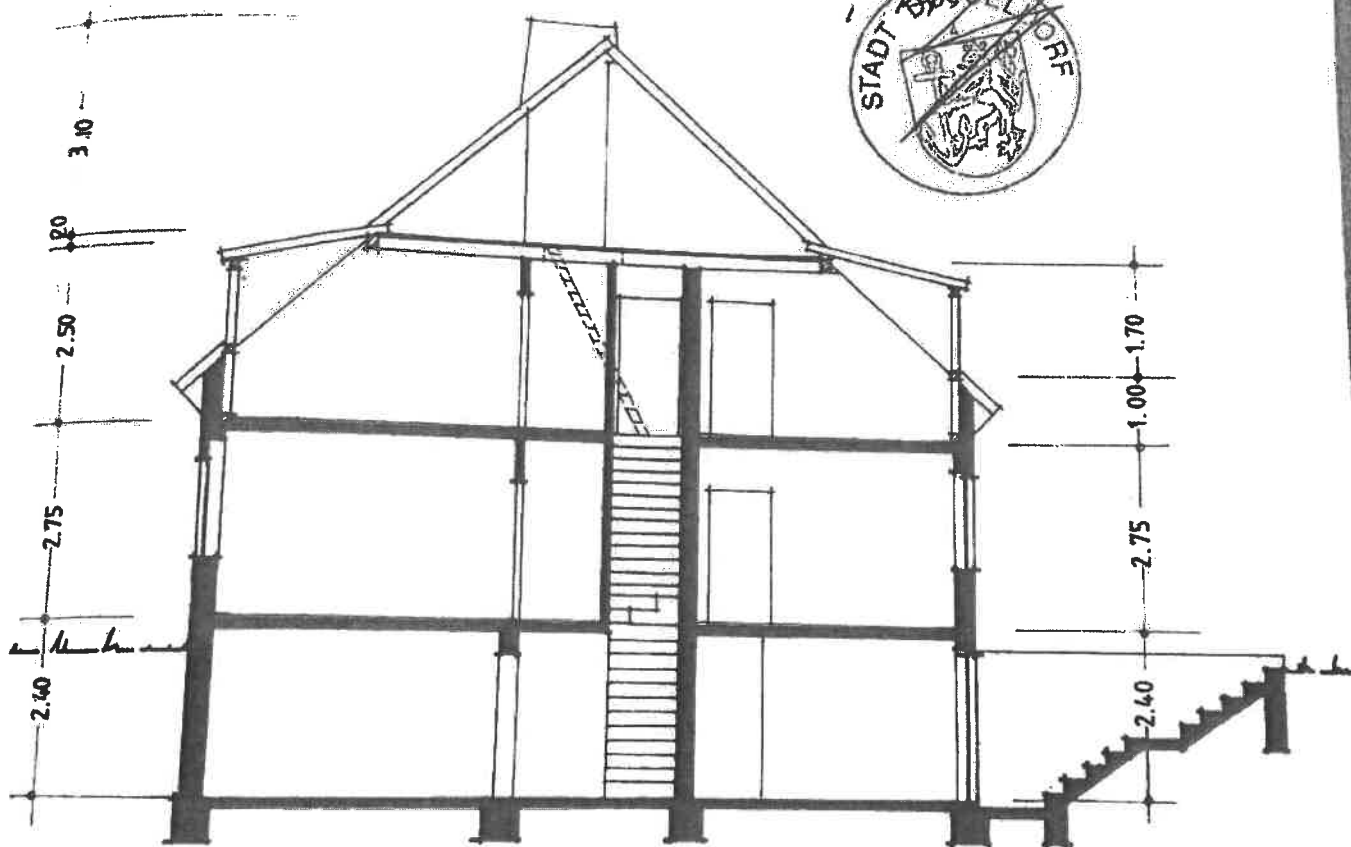
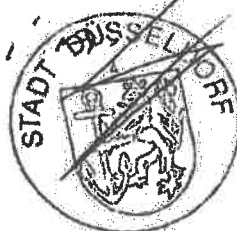
Architektbüro Düsseldorf
für Architekten
aufsuchend



ERDGESCHOSS M. 1:100

Detlev Krecklau
Dipl.-Ing. Ingenieurbüro
Bendersstr. 72 40523 Düsseldorf
Tel.: 0211/297022 Fax: 0211/299766

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberstadtdirektor
Baubauaufsichtsamt



QUERSCHNITT M. 1:100

Detlev Krecklau
Dipl.-Ing. Ingenieurbüro
Benders 12 40169 Düsseldorf
Tel. 0211/297022 Fax: 0211/299766


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 27.04.2024

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus	
Adresse	Im Heidewinkel 29, 40625 Düsseldorf	
Gebäudeteil	Haupthaus	
Baujahr Gebäude	1957	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2013	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	378,8 m ²	
Erneuerbare Energien	Nein	
Lüftung	Natürliche Lüftung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfes unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Lutz Drewanz

Schwarzbachstr. 32
40625 Düsseldorf

28.04.2014

Datum


Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

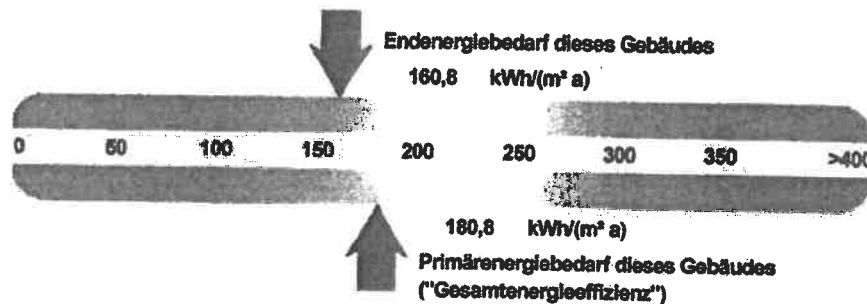
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudetitel
im Heidewinkel 29, 40625 Düsseldorf
Haupthaus

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 40,2 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 180,8 kWh/(m² a) Anforderungswert 89,0 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 1,07 W/(m² K) Anforderungswert 0,70 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas LL	133,4	24,7		158,2
Strom-Mix			2,6	2,6

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

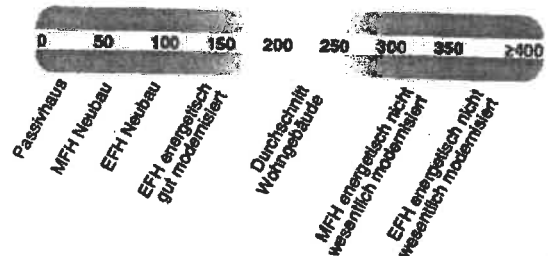
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m² a)

Transmissionswärmeverlust H_t

Verschärfter Anforderungswert W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Im Heidewinkel 29, 40625 Düsseldorf
Haupthaus

3

Energieverbrauchskennwert



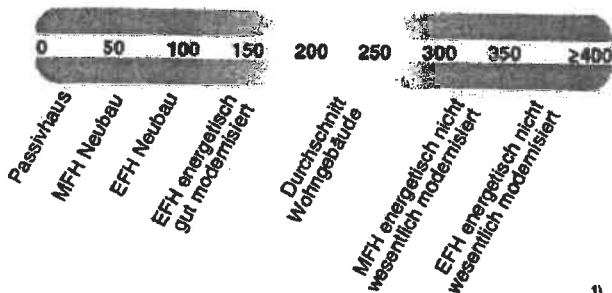
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärme-gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse	Im Heidewinkel 29 40625 Düsseldorf	Hauptnutzung / Gebäudekategorie	freistehendes Zweifamilienhaus
---------	---------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Wände	Außendämmung um 14 cm, WLS 035
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern		1	1,2
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² a)]	180,8	113,3	100,8
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		37,3 %	44,2 %
Endenergiebedarf [kWh/(m ² a)]	160,8	100,3	89,1
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		37,6 %	44,6 %
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]	40,2	25,2	22,5
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		37,3 %	44,1 %

Aussteller:

Lutz Drewanz

Schwarzbachstr. 32
40625 Düsseldorf

28.04.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers