

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

09.03.2026

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Grundstücks

40629 Düsseldorf-Ludenberg, Am Gartenkamp 49

Geschäfts-Nr. 81 K 47/25

[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.

Internetversion

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite 3
2.0 Grundbuchangaben	Seite 4
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.0 Objektbeschreibung	Seite 8
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 12
6.0 Kaufpreise	Seite 14
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 14
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 17
9.0 Ermittlung des Sachwertes	Seite 19
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 22
11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II Nr. 1 und 2	Seite 24

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. Oktober 2025:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 24. Oktober 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 09.02.2026.

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, der ImmoWertA sowie der gängigen Wertermittlungsliteratur erstellt.

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Einsicht in die Bauakten am 03.11.2025 einschl. Kopien der Bauzeichnungen vom 28.08.2008 und 29.06.2021,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 04.11.2025,
- Grundbuchabschrift vom 23.09.2025,
- Einsicht in das Grundbuch am 17.11.2025,
- Baulastenauskunft vom 13.11.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 09.02.2026 vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt konnte im Inneren nicht besichtigt werden, da die Zugänglichkeit nicht ermöglicht wurde.

Das Gutachten wird in 4facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 24 Seiten sowie 15 Seiten Anlagen inkl. 7 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Das zu bewertende Grundstück ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Rath, Blatt 19820,

lfd. Nr. 1, Flur 50, Flurstück 1207 mit 1.224 m² Größe.

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

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf, Aktiengesellschaft. Bezug: Bewilligung vom 30.01.1997 (UR-Nr. 270/1997, Notar Peter Schmeinck, Haan). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Eingetragen am 12.09.1997 in Blatt 14612 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 25.07.2008.

Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf, Aktiengesellschaft. Bezug: Bewilligung vom 30.01.1997 (UR-Nr. 271/1997, Notar Peter Schmeinck, Haan). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Eingetragen am 12.09.1997 in Blatt 14612 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 25.07.2008.

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 81 K 47/25). Eingetragen am 23.09.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Die Rechte in Abt. II Nr. 1 und 2 werden separat bewertet. Das Recht in Abt. II Nr. 4 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.

Weiterhin besteht für das Bewertungsgrundstück eine Baulast. Der genaue Wortlaut der Verpflichtungserklärung ist den diesem Gutachten beigefügten Kopien zu entnehmen.

Bei der Baulast handelt es sich um die Duldung von Verlegung von Leitungen bzw. dauernd liegen zu lassen und zu betreiben sowie zu unterhalten in einer grün angelegten Teilfläche.

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.

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

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 28.10.2025, *„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-Ludenberg.

Der Stadtteil Ludenberg befindet sich im Stadtbezirk 7 und liegt rund sechs Kilometer östlich des Innenstadtbereiches.

Die überwiegende Wohnbebauung von Einfamilienhäusern bzw. 2- bis 3-Familienhäusern hat sich entlang der Bergischen Landstraße angesiedelt.

Der Stadtteil ist umgeben von umfangreichen Waldungen, landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Landschaftsschutzgebieten. Teilweise sind durch die hügelige Topographie reizvolle Ausblicke vorhanden. Zum Ortsteil gehört ebenso die Galopprennbahn.

Trotz des etwas amorphen Ortsbildes handelt es sich um einen gesuchten Stadtteil.

Die Nahversorgung erfolgt im angrenzenden Stadtteil Gerresheim.

Als Hauptverbindung zur City dient die Bergische Landstraße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Buslinien.

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

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

Entsprechend B-Plan Nr. 6180/004 ist das Gebiet als WR₅-Gebiet, nur Einzelhäuser zulässig, 1geschossig, Satteldach oder Walmdach, Firsthöhe max. 9 m, Dachneigung 30-40°, Baufenster 15 m + 3 m Vorgarten, GRZ = 0,4, GFZ = 0,6, Lärmschutzanlage zur Bergischen Landstraße hin ausgewiesen.

Die angrenzenden Straßen sind als öffentliche Straßen voll ausgebaut mit allen Versorgungsleitungen einschl. Bürgersteigen. Die Straße Am Gartenkamp ist im Bewertungsbereich als Sackgasse mit Wendeplatz ausgebaut. Westlich verläuft der Weg Am Mosenhof. Nördlich grenzt unmittelbar die Bergische Landstraße an.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des Wendeplatzes.

Die Straße Am Gartenkamp ist rd. 7,50 m breit und als Wohnstraße ausgebaut.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet Gerresheim beträgt rd. 2 km.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in angemessener Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Die angrenzende nördlich verlaufende „*Bergische Landstraße*“ ist Zubringer zur BAB 3, dient als Verbindungsstraße zwischen Düsseldorf und Mettmann und ist als Bundesstraße ausgebaut. Es ist zeitweise mit stärkeren Verkehrsimmissionen zu rechnen. Die an die Bundesstraße angrenzenden Grundstücke sind durch eine rd. 4 m hohe hölzerne Lärmschutzwand geschützt.

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 zu bewertende Grundstück hat eine unregelmäßige Grundstücksform mit rd. 42,50 m x 27,50 m Größe und ist mit einem teilunterkellerten 1- bis 2geschossigen Wohnhaus und zwei nicht unterkellerten 1geschossigen Garagen bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 27.10.2025 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-Ludenberg gelegenes teilunterkellertes 1- bis 2geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit rd. 325 m² Wohnfläche und zwei Garagen mit folgender Aufteilung entsprechend vorliegenden Bauzeichnungen:

KG: Haustechnische und Vorratsräume.
EG: 4 Zimmer, Essbereich, Küche, Diele, Garderobe, Dusche, Terrasse.
DG: 3 Zimmer, Ankleide, 2 Bäder, Flur, HWR.

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

Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Außenschwimmbad. Soweit aus den vorliegenden Objektunterlagen ermittelbar mit den Massen 9,00 m x 5,00 m mit einer Tiefe von 1,50 m.

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

Baujahr: ca. 2009, Erweiterung ca. 2021, Außenschwimmbad ca. 2022.

Aufgrund des Baualters (17/5/4 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 63 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der ImmoWertV veröffentlichte „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“ (das Modell kann bei der Bewertung von Verwaltung-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier nicht modernisiert (0 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

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

Da das Bewertungsobjekt im Inneren nicht besichtigt werden konnte, werden in der folgenden Baubeschreibung nur die Bereiche erfasst, die aus der vorhandenen Aktenlage sowie des besichtigten Bereiches darstellbar sind.

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungswände:	Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	Stahlbeton, Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschoßdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Walmdach. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech. Teilw. Flachdach.
Treppe:	Keine Angaben.

Technische Anlagen:

Heizung:	Keine Angaben.
Versorgungsltg.:	Keine Angaben.
Elt.-Install.:	Keine Angaben.
Sonstige Anlagen:	Augenscheinlich Klimageräte und Alarmanlage.

Innenausbau:

Fenster:	Keine Angaben. Alu-Außenjalousien.
Türen:	Keine Angaben.
Fußboden:	Keine Angaben.
Heizung:	Keine Angaben.
Warmwasser:	Keine Angaben.
Wandflächen:	Keine Angaben.
Elt.-Install.:	Keine Angaben.
Sani.-Install.:	Keine Angaben.

<u>Außenanlagen:</u>	Zuwegung Unterbau mit Betonsteinpflaster. Einfriedigung und Lärmschutzwände. 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 ist, soweit optisch feststellbar, normal.

Besondere sichtbare Baumängel und Bauschäden wurden optisch nicht festgestellt. Im Anschlussbereich des Ursprungshauses zur Erweiterung sind teilw. Risse erkennbar.

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-Ludenberg in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

Die allgemeine Verwertbarkeit der Räume und die Verkäuflichkeit des Grundstücks 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 jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt bewohnt bzw. genutzt.

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 dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit 2 Garagen.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und eines unzureichenden Datenmaterials wird für das Bewertungsobjekt 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 1.500,- EUR/m², reines Wohngebiet, freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser, 2geschossig, 40 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2026, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

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

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

Die Lagequalität des Bewertungsgrundstücks ist im Vergleich zur Lagequalität des typischen Richtwertgrundstücks („*Rothäuser Weg*“) aufgrund der unmittelbaren Nähe zur „*bergischen Landstraße*“ als Verbindungsstraße zwischen Düsseldorf und Mettmann und Zubringer zur BAB 3 sowie der Randlage innerhalb der Richtwertzone mit angrenzendem geringerem Bodenrichtwert (950,- EUR/m², reines Wohngebiet, freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser, 2geschossig, 40 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei) als geringer einzustufen.

Vorgenannte Lageabweichung wird mit einem Abschlag in Höhe von 25 % berücksichtigt.

Demnach: 1.500,00 EUR/m² - 25 % = 1.125,00 EUR/m².

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1- bis 2geschossigen Wohnhaus und zwei Garagen bebaut.

Weiterhin dient eine Teilfläche des Grundstücks von rd. 256 m² Größe als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Die betroffene Fläche ist durch eine hölzerne rd. 4 m hohe Lärmschutzwand vom übrigen Grundstücksbereich abgetrennt. Besagte Fläche ist zur „*Bergische Landstraße*“ hin orientiert und derzeit wirtschaftlich nicht nutzbar.

Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit wird dieser Flächenanteil mit 10,- EUR/m² bewertet.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Teilfläche von rd. 120 m² durch die vorgenannte Baulast belastet. Diese betroffene Fläche ist entsprechend Bebauungsplan Nr. 6180/004 als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie als Fläche mit Pflanzgebot markiert.

Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit wird dieser Flächenanteil mit 120,- EUR/m² bewertet.

Somit Aufteilung der Bewertungsgrundstücks in 848 m² Hausgrundstück, 256 m² belastet durch Nutzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie 120 m² Fläche belastet durch Baulasten.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 1.125,- EUR/m², 10,- EUR/m² bzw. 120,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

848 m ² Grundstücksfläche	x 1.125,- EUR/m ² =	954.000,00 EUR
256 m ² Grundstücksfläche	x 10,- EUR/m ² =	2.560,00 EUR
120 m ² Grundstücksfläche	x 120,- EUR/m ² =	<u>14.400,00 EUR</u>
		970.960,00 EUR
Bodenwert rd.:		<u>971.000,00 EUR</u>

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1- bis 2geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Garagen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt, soweit feststellbar, eigen genutzt.

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

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

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd.	325 m ² Wohnfläche x	15,00 EUR/m ² =	4.875,00 EUR
	1 Garage x	50,00 EUR/St. =	50,00 EUR
	1 Garage x	100,00 EUR/St. =	100,00 EUR
			<u>5.025,00 EUR</u>
	geschätzter Jahresrohertrag		60.300,00 EUR
./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR			<u>-9.045,00 EUR</u>
	Jahresreinertrag		51.255,00 EUR
./ Bodenertragsanteil:	2,10%	von 971.000,00 EUR	<u>-20.391,00 EUR</u>
			30.864,00 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,10	%	
mittlere Restnutzungsdauer:	63	Jahre	
Barwertfaktor:	34,76		
	34,76	x 30.864,00	EUR = 1.072.832,60 EUR
Ertragswert rd.:			1.072.800,00 EUR
+ Bodenwert:			<u>971.000,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:			2.043.800,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:			<u><u>2.043.800,00 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.

Entsprechend der Einteilung nach Anlage 4 ImmoWertV Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 sowie der Gebäudeart wird das Bewertungsobjekt als Typ 1.21 beurteilt.

Gebäudetyp 1.21

Freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

(Kostenkennwerte in EUR/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Gebäudestandardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert	790	875	1005	1215	1515

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 4,00 somit 2.250,- EUR/m² (interpoliert, indiziert und unter Berücksichtigung der Teilunterkellerung) ermittelt.

Die Garage wird als Typ 14.1 (Einzelgarage), massive Bauweise und Standardstufe 4 mit Kostenkennwert von 925,- EUR/m² (interpoliert und indiziert) nach Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen – nach sachverständiger Würdigung beurteilt.

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. 507,00 m ² Brutto-Grundfl. Whs.	x	2.250,00 EUR/m ² =	1.140.750,00 EUR
rd. 52,00 m ² Brutto-Grundfl. Garagen	x	925,00 EUR/m ² =	<u>48.100,00 EUR</u>
			1.188.850,00 EUR
./.. Lineare Alterswertminderung 17 Jahre Baualter, unter Berücksichtigung des Zustandes, einer Gesamtnutzungs- dauer von 80 Jahren sowie einer Restnutzungsdauer von 63 Jahren =			21,3 %
			<u>-253.225,05 EUR</u>
Zeitbauwert:			935.624,95 EUR
Zeitbauwert rd.:			935.600,00 EUR
Zeitwert der Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen inkl. Zeitwert Außenschwimmbad			<u>150.000,00 EUR</u>
			1.085.600,00 EUR
+ Bodenwert:			<u>971.000,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Sachwert:			2.056.600,00 EUR
marktangepasster Sachwert (entsprechend Grundstücks- marktbericht) mit aktuellem Sachwertfaktor von 0,80 korrigiert auf 1,00 unter Berücksichtigung der Größe und der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt.			<u>2.056.600,00 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Sachwert:			<u><u>2.056.600,00 EUR</u></u>

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

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

Wie bereits vorerwähnt, konnte das Bewertungsobjekt 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 Grundstücks

40629 Düsseldorf, Am Gartenkamp 49

zum Stichtag 09.02.2026 auf:

2.050.000,00 EUR

(in Worten: Zweimillionenfünzigtausend 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, 09.03.2026

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

11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II Nr. 1 und 2:

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf Aktiengesellschaft.

Entsprechend Bewilligung vom 30.01.1997 (UR-Nr. 270/1997, Notar Peter Schmeinck, Haan) sind die Stadtwerke berechtigt: Versorgungsleitungen für Wasser und Strom zu verlegen, zu unterhalten und dauernd liegen zu lassen. Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks hat Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand, die Unterhaltung und den Betrieb der Versorgungsleitungen gefährdet.

Die betroffene Teilfläche ist auch durch eine Baulast belastet. Bei der Baulast handelt es um die Duldung von Verlegung von Leitungen bzw. dauernd liegen zu lassen und zu betreiben sowie zu unterhalten in dieser Teilfläche.

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, der Bebauung, der Bewilligung, Baulasteintragung, dem derzeitigen Kenntnisstand sowie unter sachverständiger Einschätzung wird der Belastungswert auf 500,00 EUR geschätzt.

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 1: 500,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf Aktiengesellschaft vereinbart worden.

Entsprechend Bewilligung vom 30.01.1997 (UR-Nr. 271/1997, Notar Peter Schmeinck, Haan) sind die Stadtwerke berechtigt: Leitungen wie in einer öffentlichen Straße zu verlegen, zu unterhalten, zu betreiben und dauernd liegen zu lassen.

Die betroffene Teilfläche ist auch durch eine Baulast belastet. Bei der Baulast handelt es um die Duldung von Verlegung von Leitungen bzw. dauernd liegen zu lassen und zu betreiben sowie zu unterhalten in dieser Teilfläche.

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, der Bebauung, der Bewilligung, Baulasteintragung, dem derzeitigen Kenntnisstand sowie unter sachverständiger Einschätzung wird der Belastungswert auf 500,00 EUR geschätzt.

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 2: 500,00 EUR

40629 Düsseldorf,
Am Gartenkamp 49

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 09.02.2026



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

Ebene	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m ²]	Höhe in [m]
<u>Wohnhaus</u>				
KG	6,99	10,81	75,56	2,83
EG	17,49 +15,615 -7,425	6,99 (9,08+6,95)/2 0,80	122,26 125,15 -5,94	241,47
DG	17,49 +8,16	6,99 (8,985+7,65)/2	122,26 67,87	190,13 507,16
<u>Garage</u>				
EG	6,49 +0,63	3,00 1,785	19,47 1,12	20,59
<u>Garage</u>				
EG	6,00	(5,655+4,645)/2	30,90	2,85

Aufstellung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Fläche in [m2]		Fläche in [m2]
<u>EG</u>			
Wohnen	40,64	<u>DG</u>	
Arbeiten	10,49	Kind 1	19,03
Gast	15,81	Kind 2	17,47
Diele	15,08	Bad 2	5,18
Garderobe	12,23	Flur	18,66
Dusche	5,85	Schlafen	16,62
Essen	22,38	Bad 1	18,38
Küche	29,86	Ankleide	8,39
Wohnen	43,11	HWR	26,17
	<u>195,45</u>		<u>129,90</u>



**Stadt Düsseldorf
Katasteramt**

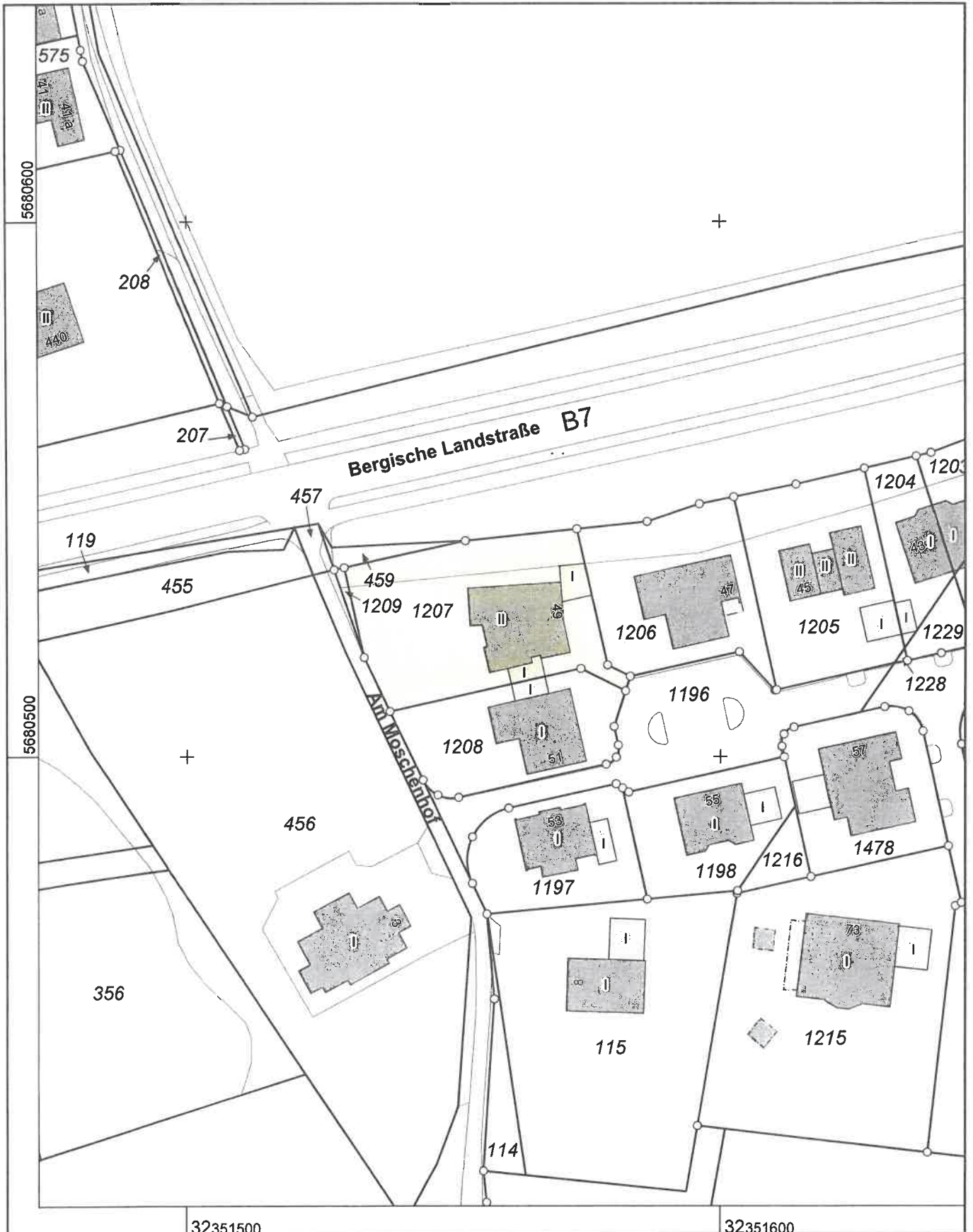
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

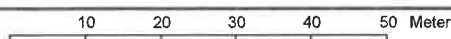
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 04.11.2025

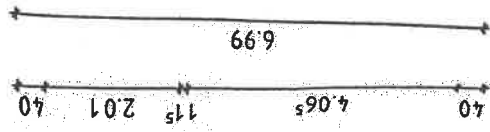
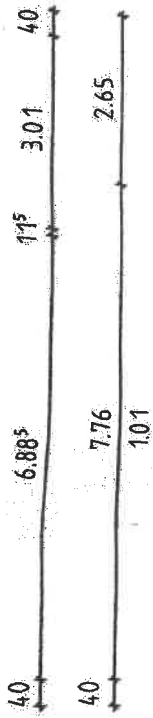
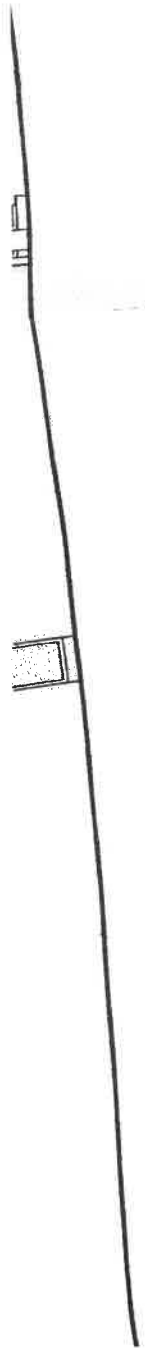
Flurstück: 1207
Flur: 50
Gemarkung: Rath
Am Gartenkamp 49, Düsseldorf



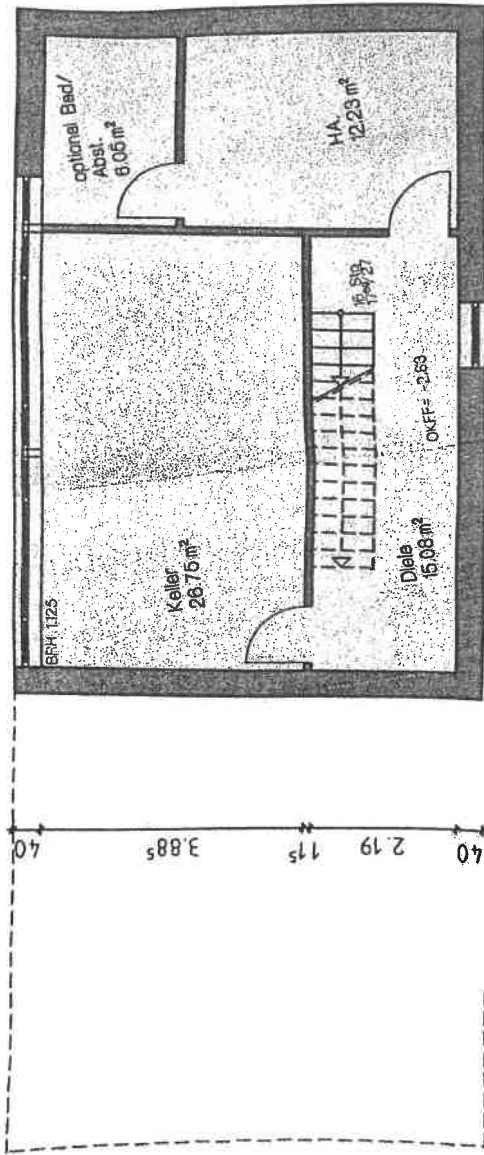
Maßstab 1 : 1000



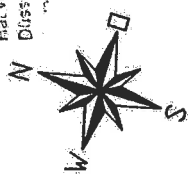
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



optional Böschung



Hat vorgelegin
 Düsseldorf, den 4. /
 mit Unterschrift No



Legend
 Bauteile Bestehen
 Bauteile Abbruch
 Bauteile neu

Gebäude-Null ±0,00 = 124,00 üNN

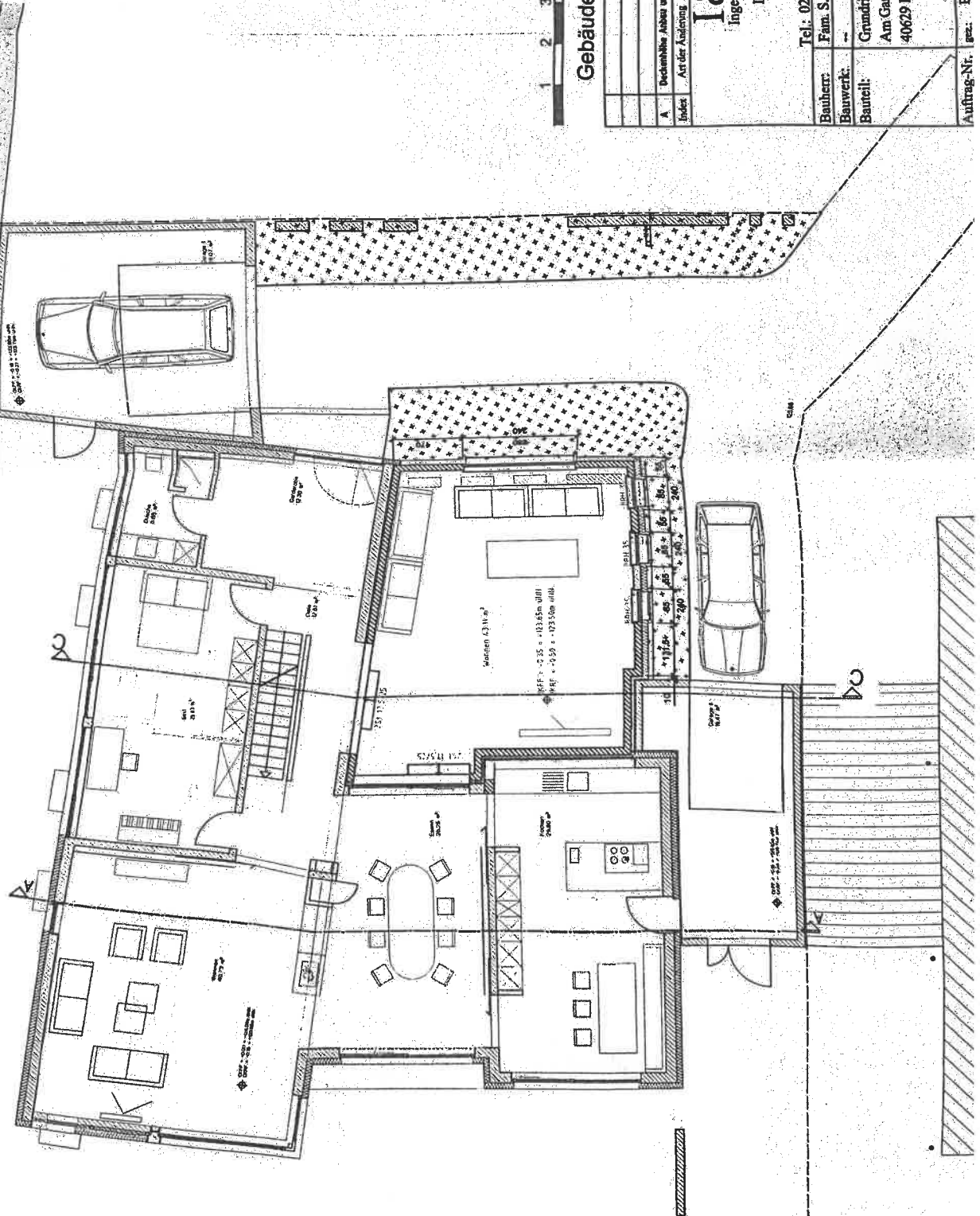
Jahr	Art der Änderung	Datum	Page	Name
A	Deckenhöhe Aachen um 25mm erhöht	28.12.22	Four	

I & W Ingenieure
 Ingenieurbüro für Tragwerksplanung
 Baustatik und Bauphysik
 Industrie- und Wohnungsbau
 Kölner Str. 20
 40211 Düsseldorf
 Tel.: 0211/29366009 Fax: 0211/29366008

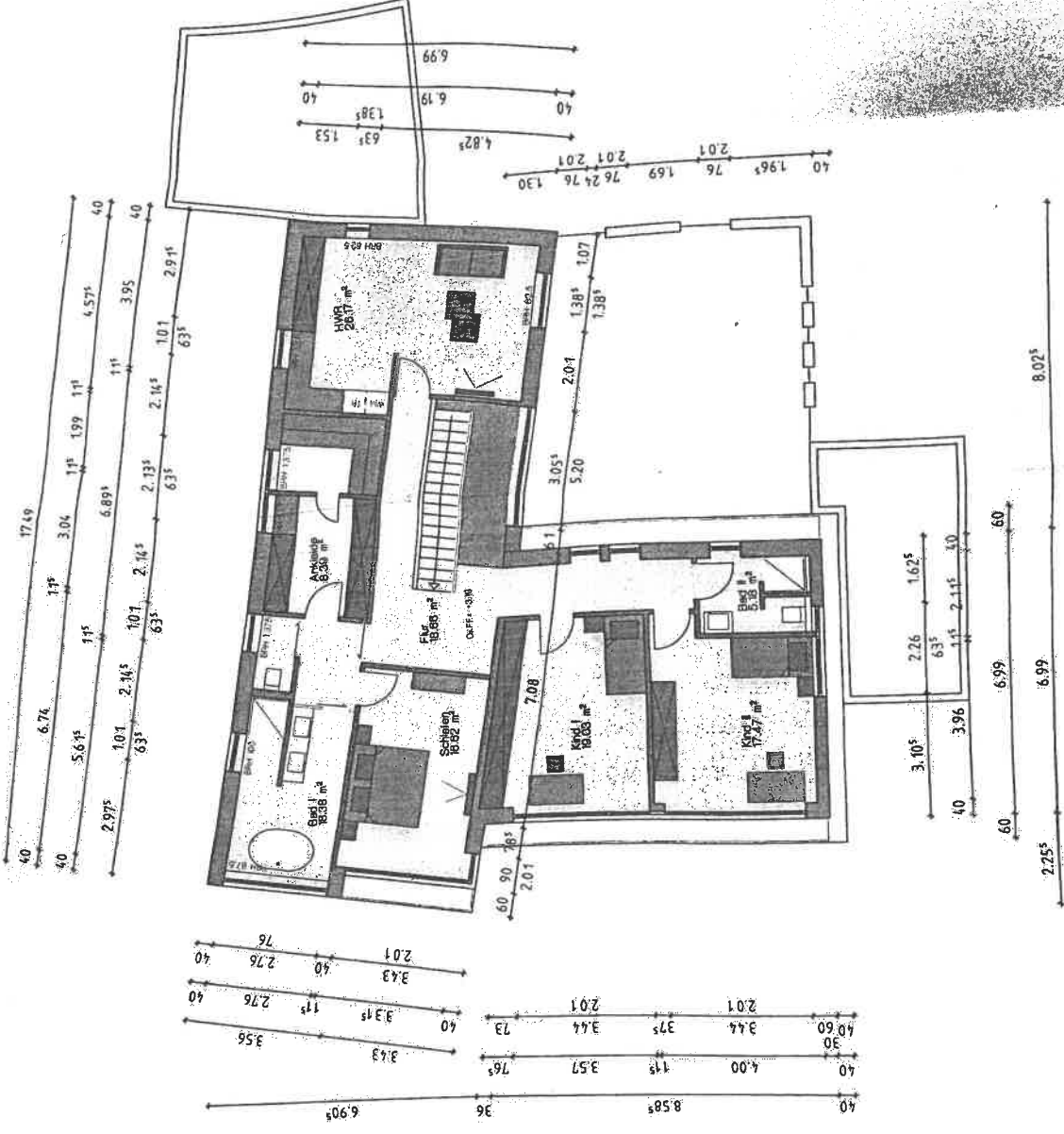
Bauherr: Fam. S. Heydari u. R. Meysami Fard
 Bauwerk: --
 Bauteil: Grundriss Erdgeschoss
 Am Gartenkamp 49
 40629 Düsseldorf

Auftrag-Nr. spez. Form
 Blatt-Nr.: 06
 Maßstab: 1:100
 Format:

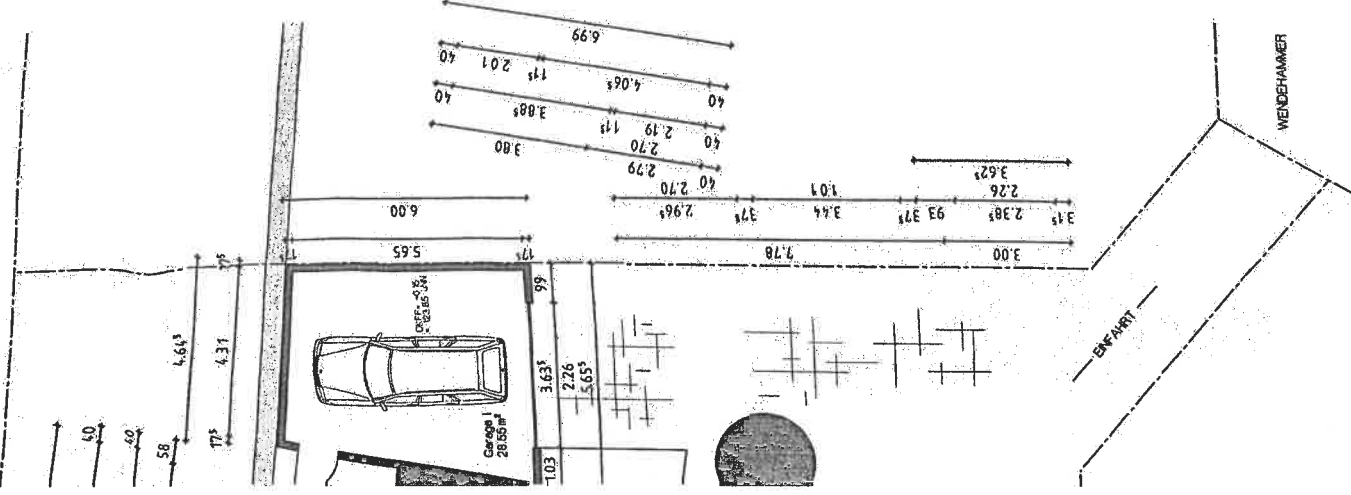
1 2 3 4 5 6 7 8

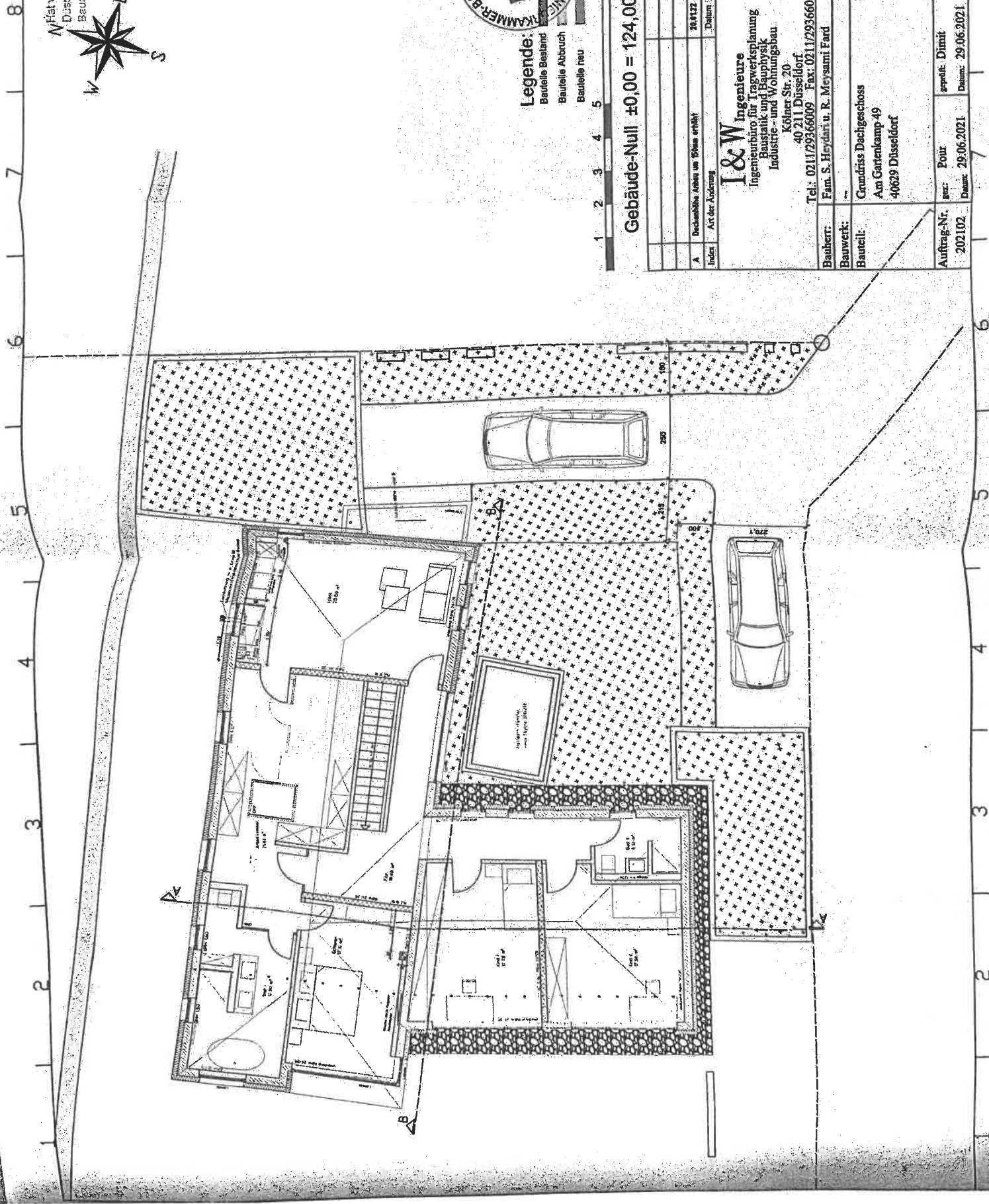


KELLERGESCHOSS



OBERGESCHOSS





W hat vorgelegen
 Düsseldorf, den 4.4.22
 Baubehörde
 Klausur



Legende:
 Bauteile Bestand
 Bauteile Abbruch
 Bauteile neu

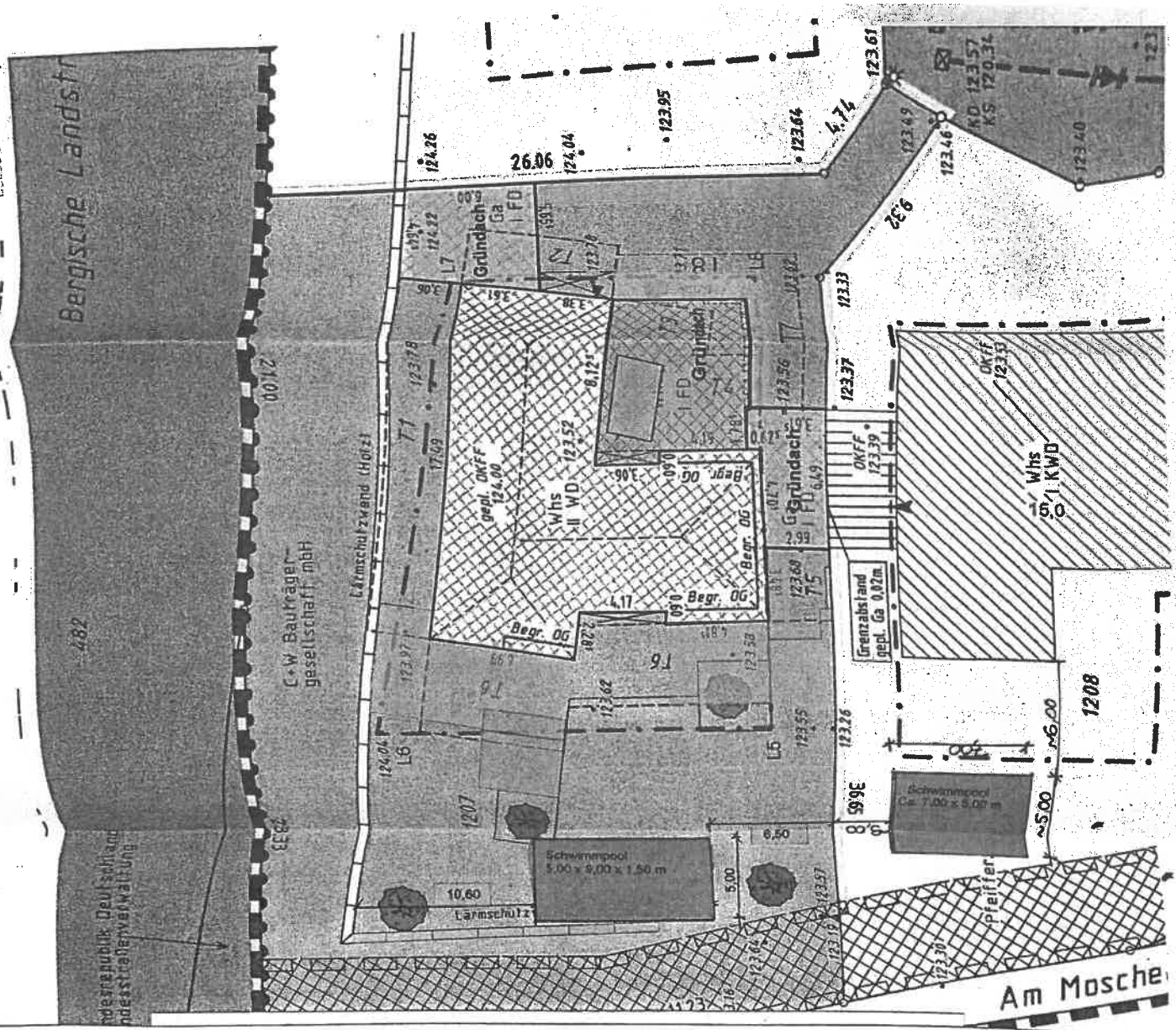
Gebäude-Null $\pm 0,00 = 124,00 \text{ üNN}$

Index	Art der Änderung	Datum	Name
A	Deckenhöhe Anbau um 2,0m erhöht	20.11.22	Paar

I&W Ingenieure
 Ingenieurbüro für Tragwerksplanung
 Baustatik und Bauphysik
 Industrie- und Wohnungsbau
 Kölner Str. 20
 40 211 Düsseldorf
 Tel.: 0211/29366009 Fax: 0211/29366008

Bauherr:	Fam. S. Heydari u. R. Meysami Fard
Bauwerk:	Grundriss Dachgeschoss
Bauteil:	Am Gartenkamp 49 40629 Düsseldorf
Auftrag-Nr.:	202102
gezeichnet:	Paar
geprüft:	Dimitt
Datum:	29.06.2021
Blatt-Nr.:	07
Maßstab:	1:100
Format:	A3

Hat vorgelegen
 Düsseldorf, den 4.4.22
 Berufsrichtsamt Nawik



Baugrundstück (Straße und Hausnummer): Am Gartenkamp 48
 Gemarkung, Flur und Flurstück: Düsseldorf, Lützenberg, Flur 50, Flurstück 1027
**Formular zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO
 1990 und 2013**

GRZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan: 489
 GRZ (zulässig) + 50 %: 733,5
 Anmerk: Die Kennzahlgrößen bei GRZ (vgl. § 18 IV 2 BauNVO 1990/2013). Die prozentuale Zuschlagshöhe Kennzahlgrößen können im Bebauungsplan in Einzelfällen geringer als 50% festgelegt sein, bitte überprüfen!

Grundstücksgröße:	1224	m ²
(I) Grundfläche Gebäude:	m ² 237	
(I) Grundfläche Terrassen, Balkone:	m ² 20	
(I) Grundfläche Dachüberstände, Vordächer: (keinem nicht untergeordnet)	m ²	
(I) Sonstige Bestandteile der Hauptanlage:	m ²	
Summe aller Grundflächen (I)	m² 257	
(II) Grundfläche Garagen, Carport, Tiefgaragen o.ä.:	m ² 50	
(II) Grundfläche offene Spielplätze:	m ²	
(II) Grundfläche Zäune:	m ² 68,4	
(II) Grundfläche Gehwege (fußläufig):	m ²	
(II) Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser):	m ² 6	
(II) Sonstiges (z. B. Unterbauung des Grundstücks): Schwimmbad	m ² 45	
Summe aller Grundflächen (II)	m² 169,4	
Summe aller Grundflächen (I) + (II) = 426,4	m²	
GRZ (I) =	Summe aller Grundflächen (I) 257	m² 0,2099673202614
Grundstückgröße	1224	
GRZ (II) =	Summe aller Grundflächen (II) + (I) 426,4	m² 0,3463660130718
Grundstückgröße	1224	

25.07.2022
 Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)



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:
13.11.2025
AZ
63/14-BL-3164/25

Baulastauskunft

Grundstück: Düsseldorf, Am Gartenkamp 49
Ihr Zeichen: 81 K 47/25
Antrag vom: 28.10.2025
Eingang am: 28.10.2025
Registrier-Nr.: 14-BL-3164/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gemarkung	Flur(en)	Flurstück(e)
Rath	50	1207

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/

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 DUSSEDEXXX

Gläubiger-ID
DE15DUS00000011727

Baulastenverzeichnis von Düsseldorf				Bestand Nummer
Grundstück	Bergische Landstraße	Am Gartenkamp		13379
Gemarkung	Rath	Flur 50	Flurstück 460- 1207, 1208	Seite 1
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
1	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Bergische Landstraße o.Nr., Gemarkung Rath Flur 50 Flurstück 460 hat zu dulden, daß die Stadt (Kanal- und Wasserbauamt) in der grün angelegten Fläche wie in einer öffentlichen Straße Leitungen verlegt, dauernd liegen hat, betreibt, unterhält und die Fläche durch Beauftragte betritt.</p> <p>eingetragen am 13.05.1997</p> <p> Beuter</p>			<p>VE Nr. 7914</p> <p>Vorgang in Hausakte Bergische Landstraße SA.</p>
2	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Bergische Landstr. o. Nr., Gemarkung Rath Flur 50 Flurstück 460 duldet auf Dauer, daß Teilflächen dieses Flurstückes mit Teilflächen des Flurstücks 222 derselben Flur jeweils wie ein Baugrundstück im bauordnungsrechtlichen Sinne behandelt werden, und verpflichtet sich, auf dem so gebildeten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um ein Grundstück.</p> <p>Welche Teilflächen jeweils vereinigt werden, ergibt sich aus den beiliegenden acht Lageplänen des ÖbVI Dipl.-Ing. Leinfelder vom 16.04.1997.</p> <p>eingetragen am 05.06.1997</p> <p> Peschken</p>			<p>VE Nrn. 7920 und 7921</p> <p>Vorgang in Hausakte Bergische Landstraße SA.</p> <p>Für das mitbelastete Flurstück 222 derselben Flur wurde ein eigenes Blatt angelegt.</p> <p>hier gelöscht, s. lfd. Nr. 3</p>
3	<p>Das Grundstück Gemarkung Rath Flur 50 Flurstück 460 ist geteilt worden. Die Baulast unter der lfd. Nr. 1 ruht nun auf den Flurstücken 1207 und 1208 derselben Flur. Die Baulast unter der lfd. Nr. 2 ruht nun unter anderem auf den aus Flurstück 460 entstandenen Flurstücken 1198 bis mit 1205; sie wird daher hier gelöscht und auf eigene Blätter übertragen.</p> <p>eingetragen am 10.11.1999</p> <p> Peschken</p>			<p>VN 61070N/97</p>

Kopie zur VE Nr. 7114

Gemarkung: Rath

Eigentümer gemäß Katasternachweis:

Flur	Flurstück	Fläche qm	LB. Nr.	Grundbuch Bd.	Bl.
------	-----------	-----------	---------	---------------	-----

Belastet
50 Teil ca. 3942
aus 233qm
460

Gesamtverband der evangelischen Kirchengemeinden

Gemäß Kaufvertrag ist der Eigentümer des Flurstückes 460 die C + W Bauträgergesellschaft mbH

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberstadtdirektor
Bauaufsichtsrat
13.05.1997

Dieser Plan ist Bestandteil der Verpflichtungserklärung Nr. 7947/1997 im Auftrag



Lageplan

zur Baulasteintragung
(Sicherung von Leitungsrechten)

Maßstab 1: 250

Gemeinde: Düsseldorf

Flur: 50

Fläche: ca. 233 qm

Gemarkung: Rath

Flurstück: 460

Nr. der Rahmenkarte:

Eigentümer: Gesamtverband der evangelischen Kirchengemeinden
(gemäß Katasternachweis)

Angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Feststellungen
Haar, den 24.01.1997
Dipl.-Ing. F. Leinfelder
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Wittmannstr. 33 • Tel. 0 21 29 / 93 00

