

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

14.10.2025

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Grundstücks

40468 Düsseldorf-Unterrath, Amrumstraße 12

Geschäfts-Nr. 82 K 2/25

[Dreifamilienhaus]

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 5
4.0 Objektbeschreibung	Seite 7
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

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 16. Juni 2025:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 16. Juni 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 16.09.2025.

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

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Einsicht in die Bauakten am 16.07.2025 einschl. Kopien der Bauzeichnungen vom 26.02.1947, 22.10.1949, 14.02.1964,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 15.07.2025,
- Grundbuchabschrift vom 23.01.2025,
- Einsicht in das Grundbuch am 07.07.2025,
- Energieausweis vom 30.04.2025 – eingereicht durch den Eigentümer,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 16.09.2025 in Gegenwart des Eigentümers vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Das Gutachten wird in 3facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 22 Seiten sowie 16 Seiten Anlagen inkl. 7 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Das zu bewertende Grundstück ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Rath, Blatt 3254,

lfd. Nr. 6, Flur 6, Flurstück 224 mit 606 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 82 K 2/25). Eingebracht am 23.01.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Vorgenanntes Recht in Abt. II wird als wertneutral angesehen und bleibt in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

Auf die Eintragungen in Abt. III wird weiter nicht Bezug genommen, da der Stand der Valuten nicht bekannt und auch nicht Gegenstand der hier anstehenden Bewertung ist.

Auf dem Bewertungsgrundstück ist entsprechend Internetabfrage vom 17.09.2025 keine Baulast eingetragen.

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 24.06.2025, „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-Unterrath.

Der Stadtteil Unterrath befindet sich im Stadtbezirk 6 und liegt rd. 5 km nördlich des Innenstadtbereiches.

Der Stadtteil wird dominiert durch Reihen-Doppelhäuser sowie überwiegend umgebaute kleinere ehemalige Kleinsiedlungshäuser. Der südöstliche Bereich ist geprägt durch eine 4geschossige Wohnbebauung. Im südlichen Bereich haben sich Büroparks angesiedelt.

Der Stadtteil ist beliebt für Familien, die relativ nah zur City, zum Flughafen und zur Messe wohnen wollen.

Der Einfluss des Flughafens und der Messe ist in den Randbereichen verstärkt zu spüren.

Die Nahversorgung ist im Bereich Kalkumer Straße ausreichend vorhanden.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Kalkumer Straße, die Unterrather Straße und die Schnellstraße B8-Danziger Straße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über Straßenbahnen und verschiedene Buslinien.

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

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

Für das Bewertungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Es sind Straßenbegrenzungslinien mit 5 m dahinter verlaufenden Baulinien festgelegt. Bauliche Maßnahmen richten sich nach § 34 BauGB und sind im Einzelfall zu entscheiden. Das Bewertungsgrundstück liegt in der Wasserschutzzone III b.

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

Die Amrumstraße ist rd. 8,50 m breit.

Bus- und Straßenbahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Unterrath*“ beträgt rd. 400 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Düsseldorfer Flughafens. Es ist zeitweise mit Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Die Höhenlage des Grundstücks zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal. Der rückwärtige Grundstücksbereich liegt rd. 1,40 m unter Straßenkrone.

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, handelt es sich bei den nachbarlichen Gemeinsamkeiten um einen rechtsseitigen gemeinsamen Brandgiebel.

Das zu bewertende Grundstück hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 14,00 m Frontlänge und rd. 43,50 m Tiefe und ist mit einem voll unterkellerten 2geschossigen Wohnhaus und einer teilunterkellerten 1geschossigen Garage bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 17.09.2025 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-Unterrath gelegenes voll unterkellertes 2geschossiges Wohnhaus als Doppelhaushälfte mit insgesamt 3 Wohneinheiten mit rd. 167 m² Wohnfläche und rd. 37 m² Nutzfläche im Garagenbereich mit folgender Aufteilung entsprechend Örtlichkeit:

KG: Haustechnische und Vorratsräume.
EG: 1 WE mit 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad.
1.OG: 1 WE mit 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum.
DG: 1 WE mit 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad.
Spitzboden: Speicher.

Bei der Ortsbesichtigung wurden nachfolgende Abweichungen zu den genehmigten Bauzeichnungen festgestellt:

Der Bereich im 1. OG wird als Büro genutzt. Ob die erforderlichen Küchenanschlüsse noch vorhanden und funktionstüchtig sind, konnte nicht festgestellt werden.

Der Bereich im DG wird als Büro genutzt. Zur Geschosstreppe hin wurde eine Wand errichtet.

Die Garage wurde bauseits vergrößert und teilw. ausgebaut zu einem Büro (Raum), Teeküche, Flur und Bad. Eine entsprechende baurechtliche Genehmigung liegt nicht vor. In der weiteren Bewertung wird dieser Bereich als Nutzfläche beurteilt und bewertet.

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

Baujahr: Wohnhaus: Ursprungsbaujahr Gebrauchsabnahme 16.02.1934, Wiederaufbau Gebrauchsabnahme 02.11.1950, Errichtung einer Dachgaube Gebrauchsabnahme 13.07.1964 sowie spätere Teilmodernisierungen: Garage: Ursprungsbaujahr Gebrauchsabnahme 13.12.1939, Wiederaufbau Gebrauchsabnahme 15.05.1956.

Aufgrund des Baualters (91/75/61 bzw. 86/69 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 22 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der ImmoWertV veröffentlichte „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“ (das Modell kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (4 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

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

Baukonstruktion:

Fundamente:	Streifenfundamente.
Umfassungswände:	38 cm - 25 cm Mauerwerk.
Innenwände:	25 cm Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Massivdecke.
Geschoßdecke:	Massivdecke.
Fassaden:	Wärmedämmputz und Zementputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech. Garage und Hofgebäude Flachdach.
Treppe:	Holzkonstruktion mit Holztrittstufen. Stahlgitteraußentreppe.

Technische Anlagen:

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

Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Einfach- und Isolierverglasung, teilw. Rollläden. Im DG teilw. Dachflächenfenster.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Lackanstrich, teilw. Glasfüllungstüren.
Fußboden:	Nutzungsbereiche mit Parkett-, Fliesen-, Textil- und Laminat-Belägen. Sanitärbereiche Fliesenbelag. Hofgebäude mit Holzpressplatten.

Heizung:	Über Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen. Hofgebäude ohne Heizung.
Warmwasser:	Über Elektrodurchlauferhitzer.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küchen Fliesenspiegel. Bäder umlaufend ca. 1,40 m bis raumhoch verflieset.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung.
Sani.-Install.:	Küchen mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bäder mit Einbauwanne bzw. Einbaudusche, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen einfacher bis mittlerer Qualität.
<u>Außenanlagen:</u>	Zuwegung Unterbau mit Betonsteinplatten. Einfriedigung. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung. Vereinzelt Großbäume.

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

Die innere und äußere Ausstattung des besichtigten Bereiches ist als zweckentsprechend und in einfacher bis 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 Kellermauerwerk ist teilw. durchfeuchtet. Im Bereich des überdachten Freisitzes sind Mauerwerksrisse und Feuchtigkeitsschäden erkennbar. 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-Unterrath 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 vorgelegen und wird diesem Gutachten als Anlage (Kopie) beigefügt. Ausstellungsdatum des Energieausweises: 30.04.2025.

Berechnet wurde bedarfsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Primärenergiebedarf: 189,1 kWh/(m²a), Endenergiebedarf: 165,8 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 jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Nach „*Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung*“ des Energieausweises sind als Maßnahmen aufgelistet: Dämmung Dach ausbessern, 3-fach Verglasung Uw-Wert 0,95 W/m²K, Kellerdeckendämmung 12 cm WLS 035, Luft-Wasser-Wärmepumpe, hydraulischer Abgleich.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt bewohnt und genutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und renovierungs- bzw. teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Teilweise wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Wärmerzeuger ca. 2002, Dämmung der Fassade ohne Datumsangabe. 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 ein Dreifamilienhaus mit Garage.

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 1.000,- EUR/m², reines Wohngebiet, Ein-/ Zweifamilienhäuser, 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.

Die Randlage innerhalb der Richtwertzone mit Orientierung zum Düsseldorfer Flughafen hin wird mit einem Abschlag in Höhe von 15 % berücksichtigt.

Demnach: $1.000,00 \text{ EUR/m}^2 - 15 \% = 850,00 \text{ EUR/m}^2$

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2geschossigen Wohnhaus und einer Garage bebaut.

Aufgrund der abweichenden Grundstückstiefe von 43,50 m im Vergleich zum Richtwertgrundstück erfolgt bewertungstechnisch eine sogenannte Zonenberechnung.

Sogenannte Vorderlandfläche:

$14,00 \text{ m} \times 40,00 \text{ m} = 560 \text{ m}^2$.

Sogenannte Hinterlandfläche:

$606 \text{ m}^2 - 560 \text{ m}^2 = 46 \text{ m}^2$

Entsprechend „Hinweise zu Korrekturen (Umrechnungskoeffizienten) bei Abweichungen von der Bodenrichtwertdefinition“ – hier „Überschreitet das Grundstück die dem Bodenrichtwert zugeordnete Grundstückstiefe, so ist die Restfläche, das sogenannte Hinterland (Gartenland), bei Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäusern in der Regel mit 20 – 30 % und im Geschosswohnungsbau sowie bei Geschäftsgrundstücken in der Regel mit 30 - 50 % des vorderen Baulandwertes zu bewerten. Je nach Grundstücksnutzung und Lage kann diese Spannweite unter- oder überschritten werden.“

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die so genannte Hinterlandfläche mit 20 % bewertet.

Demnach: $850,00 \text{ EUR/m}^2 \times 20 \% = 170,00 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 850,- EUR/m² für die sogenannte Vorderlandfläche und ein angemessener mittlerer Bodenwert von 170,- EUR/m² für die sogenannte Hinterlandfläche für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

560 m ² Grundstücksfläche (Vorderland)	x	850,00 EUR/m ² =	476.000,00 EUR
46 m ² Grundstücksfläche (Hinterland)	x	170,00 EUR/m ² =	<u>7.820,00 EUR</u>
			483.820,00 EUR
		Bodenwert rd.:	<u>483.800,00 EUR</u>

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2geschossiges Dreifamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Garage.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt vollständig eigengenutzt.

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

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) werden pauschal berechnet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 ist für Dreifamilienhäuser Baujahr ab 1948 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,00 veröffentlicht worden. Unter Berücksichtigung der Lage und Konzeption wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,00 % 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 – Kostenpauschale (-5.000,- EUR),
- Pauschaler Zuschlag Keller (5.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd.	58 m ² Wohnfl. EG x	8,75 EUR/m ² =	507,50 EUR
rd.	57 m ² Wohnfl. 1.OG x	8,75 EUR/m ² =	498,75 EUR
rd.	52 m ² Wohnfl. DG x	8,50 EUR/m ² =	442,00 EUR
rd.	37 m ² Nutzfl. EG x	6,00 EUR/m ² =	222,00 EUR
	1 Garagenstellplatz x	50,00 EUR/St. =	50,00 EUR
			<u>1.720,25 EUR</u>

geschätzter Jahresrohertrag 20.643,00 EUR

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

Mietausfallwagnis:			
	2,0% von	20.643,00 EUR =	-412,86 EUR
Verwaltung:			
	4 Einheiten * 351,- EUR/Einheit =		-1.404,00 EUR
	1 Kfz-Stellplatz * 46,- EUR/Stellplatz =		-46,00 EUR
Instandhaltung:			
	204 m ² Wohn-/Nutzfläche x	13,75 EUR/m ² =	-2.805,00 EUR
	1 Kfz-Stellplatz x	104,00 EUR =	-104,00 EUR
			<u>-4.771,86 EUR</u>

Jahresreinertrag 15.871,14 EUR

./.. Bodenertragsanteil:	3,00%	von	483.800,00 EUR	<u>-14.514,00 EUR</u>
				1.357,14 EUR

Liegenschaftszinssatz:	3,00	%		
mittlere Restnutzungsdauer:	22	Jahre		
Barwertfaktor:	15,94			
	15,94	x	1.357,14	EUR = 21.632,80 EUR

Ertragswert rd.: 21.600,00 EUR

+ Bodenwert: 483.800,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 505.400,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 505.400,00 EUR

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 4.1 beurteilt.

Gebäudetyp 4.1

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

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

Gebäudestandardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert	0	0	825	985	1190

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausführung sowie der Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung – wird für das Bewertungsobjekt nach sachverständiger Würdigung eine wertrelevante Gebäudekennwertzahl von 2,80 somit 1.300,- EUR/m² (interpoliert, indiziert und unter Berücksichtigung der Anzahl der WE pro Etage) ermittelt.

Die Garage wird als Typ 14.1 (Einzelgarage), massive Bauweise und Standardstufe 4 mit Kostenkennwert von 1.100,- EUR/m² (interpoliert, indiziert und Ausbaugrad) 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 – Kostenpauschale (-5.000,- EUR),
- Pauschaler Zuschlag Keller (5.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd. 325,00 m ² Brutto-Grundfl. Whs.	x	1.300,00 EUR/m ² =	422.500,00 EUR
rd. 65,00 m ² Brutto-Grundfl. Garage	x	1.100,00 EUR/m ² =	71.500,00 EUR
			<u>494.000,00 EUR</u>
./.. Lineare Alterswertminderung 91/75/61 bzw. 86/69 Jahre Baualter, des Zustandes, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie einer Restnutzungsdauer von 22 Jahren =			72,5 %
			<u>-358.150,00 EUR</u>
Zeitbauwert:			135.850,00 EUR
Zeitbauwert rd.:			135.900,00 EUR
Zeitwert der Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen			<u>30.000,00 EUR</u>
			165.900,00 EUR
+ Bodenwert:			<u>483.800,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Sachwert:			649.700,00 EUR
marktangepasster Sachwert (entsprechend Grundstücks- marktbericht) mit aktuellem Sachwertfaktor von 0,9 korrigiert auf 0,85 aufgrund der nicht durchgreifenden Modernisierung und der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt.			<u>552.245,00 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Sachwert:			<u><u>552.245,00 EUR</u></u>

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung wird aufgrund der Konzeption als Dreifamilienhaus das Sachwert- und das Ertragsverfahren herangezogen.

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

40468 Düsseldorf, Amrumstraße 12

zum Stichtag 16.09.2025 auf:

525.000,00 EUR

(in Worten: Fünfhundertfünfundzwanzigtausend 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, 14.10.2025

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.

40468 Düsseldorf,
Amrumstraße 12

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 16.09.2025



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>1. Wohnhaus</u>				
KG	7,00 +1,32	11,35 3,15	79,45 4,16	2,20
EG	7,00 +1,32 -0,22	11,35 2,49 0,40	79,45 3,29 -0,09	2,70
1.OG	7,00	11,35	79,45	2,70
DG	7,00	11,35	<u>79,45</u>	2,50-5,00
			325,16	

2. Garage + Hofgebäude

Detaillierte Bauzeichnungen liegen nicht vor. Die Masse wurden aus der Abzeichnung der Flurkarte abgegriffen.

EG	5,67 -1,31	12,17 3,33	69,00 -4,36	64,64
----	---------------	---------------	----------------	--------------

Der Kelleranteil wird als pauschaler Zuschlag wertmässig erfasst.

Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen und Örtlichkeit WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]	
<u>1. Wohnhaus</u>				
<u>EG</u>				
Küche(Zimmer)	3,25	4,45	14,46	
Zimmer	3,25	10,85	35,26	
Diele	1,00	1,65	1,65	
Abstellraum	1,00	4,40	4,40	
Bad	2,00	2,10	4,20	58,17 (./ 3 %)
			59,97	
<u>1.OG</u>				
Zimmer	3,25	4,45	14,46	
Zimmer	3,25	4,45	14,46	
Zimmer+Küche	3,25 +2,60 +3,25	3,80 0,25 2,10	12,35 0,65 6,83	19,83
Diele	1,00	1,65	1,65	
Abstellraum	1,00	4,40	4,40	
Bad	2,00	2,10	4,20	57,23 (./ 3 %)
			59,00	
<u>DG</u>				
Zimmer	3,26	4,51	14,70	
Zimmer	2,20 -0,80	4,51 1,30/2	9,92 -0,52	9,40
Zimmer+Küche	3,26 +2,60 +3,26	3,87 0,25 2,10	12,62 0,65 6,85	20,12
Diele	2,20 +1,05	1,30 2,55	2,86 2,68	5,54

Bad	2,20	2,10	4,62			
	-0,80	2,10/2	-0,84	3,78		
				<hr/>	53,54	51,93 (./ 3 %)

2. Garage + Hofgebäude

Detaillierte Bauzeichnungen liegen nicht vor. Die Nutzfläche wurde nach %-bebauter Fläche ermittelt.

EG

Raum + Teekü.

+ Flur + Bad $64,64 \text{ m}^2$ bebauter Fläche - Garagenanteil (rd. 15 m^2) = $49,64 \text{ m}^2$.

$49,64 \text{ m}^2$ bebauter Fläche x 0,75 = **$37,23 \text{ m}^2$**



**Stadt Düsseldorf
Katasteramt**

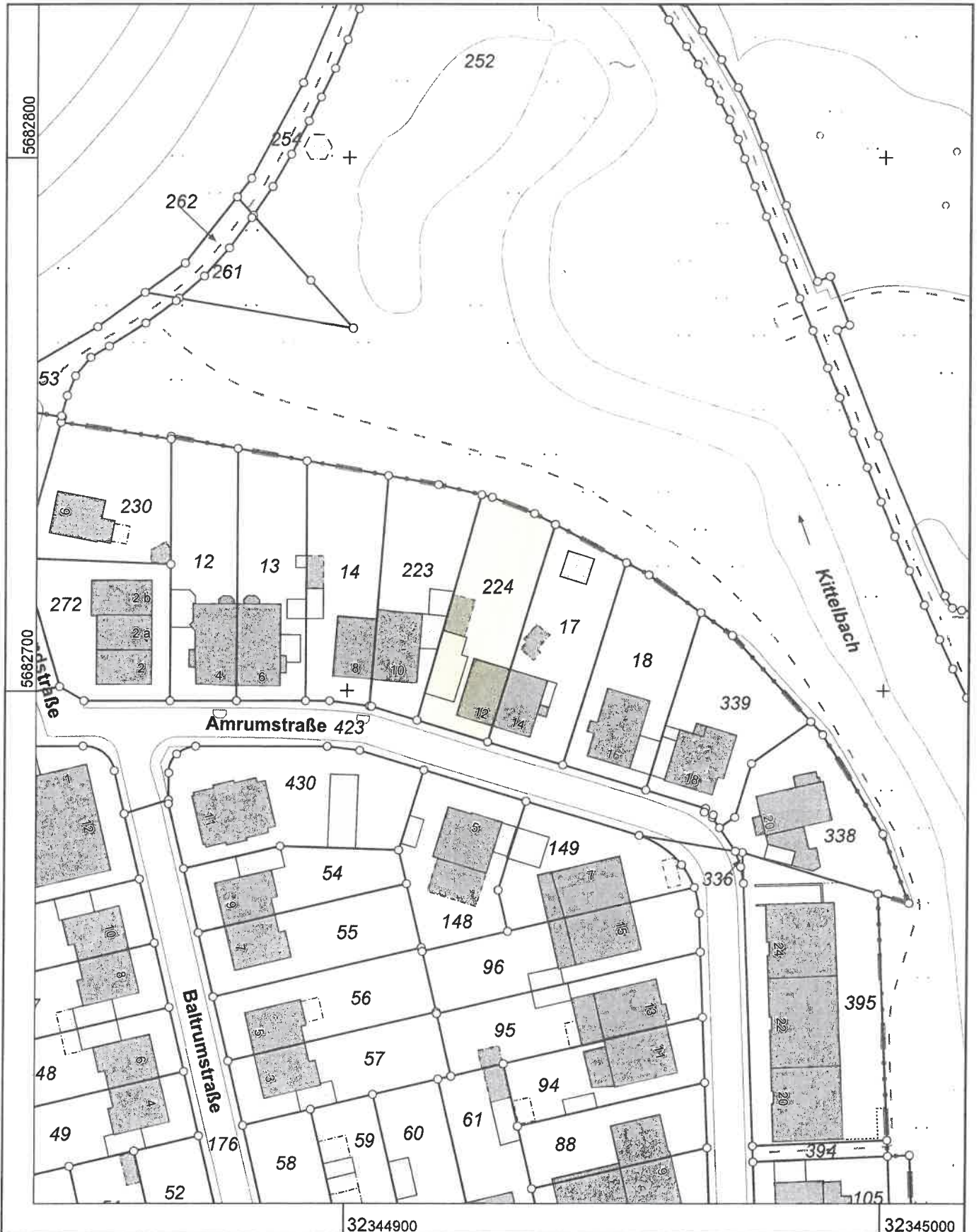
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

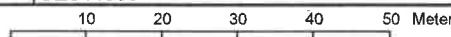
Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 224
Flur: 6
Gemarkung: Rath
Amrumstraße 12, Düsseldorf

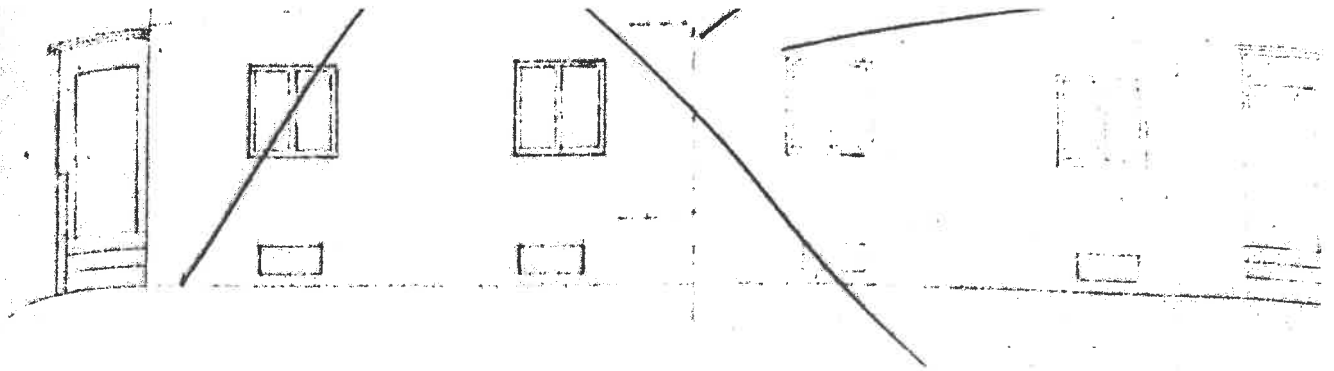
Erstellt: 15.07.2025
Zeichen: 2025-EI-00579



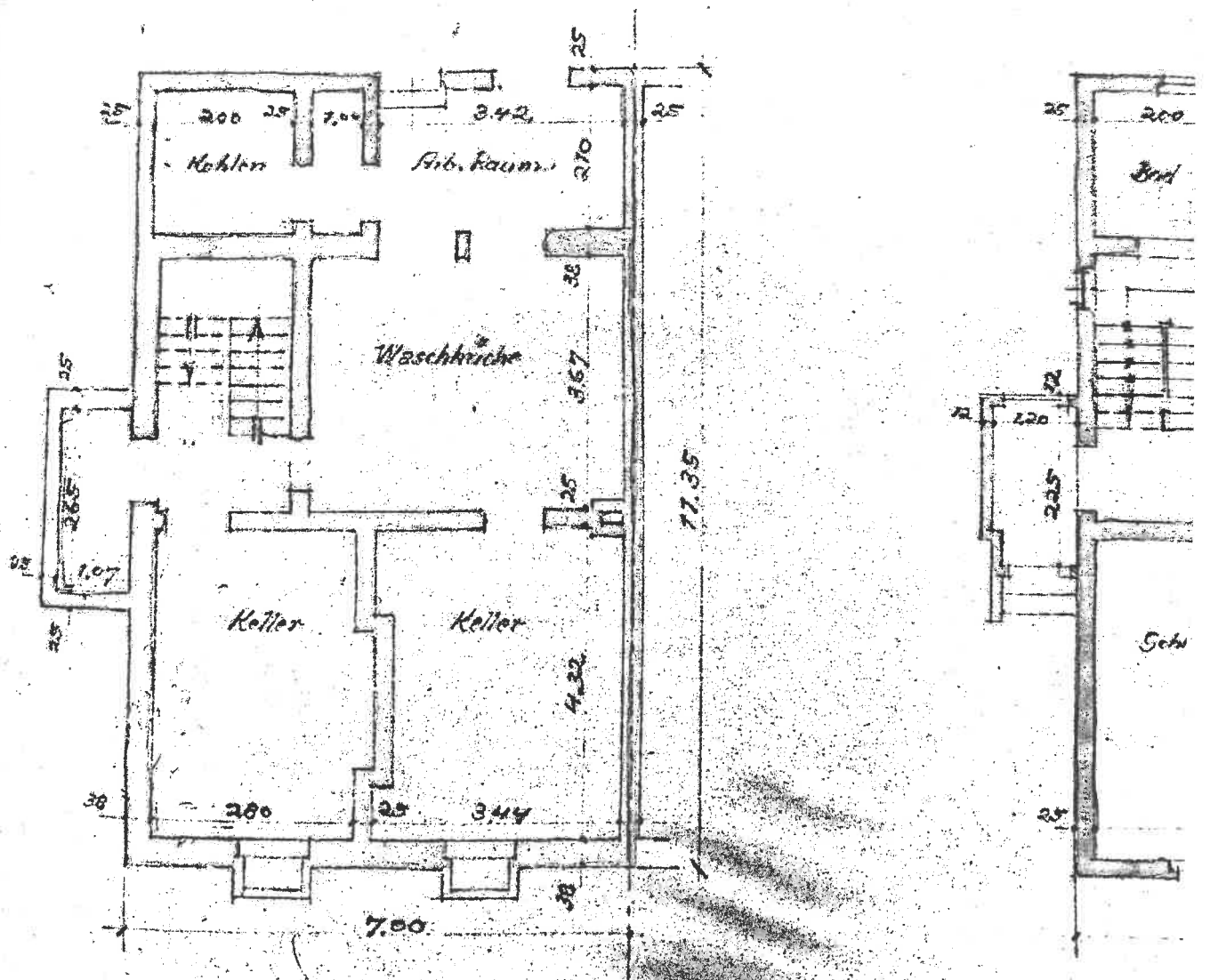
Maßstab 1 : 1000



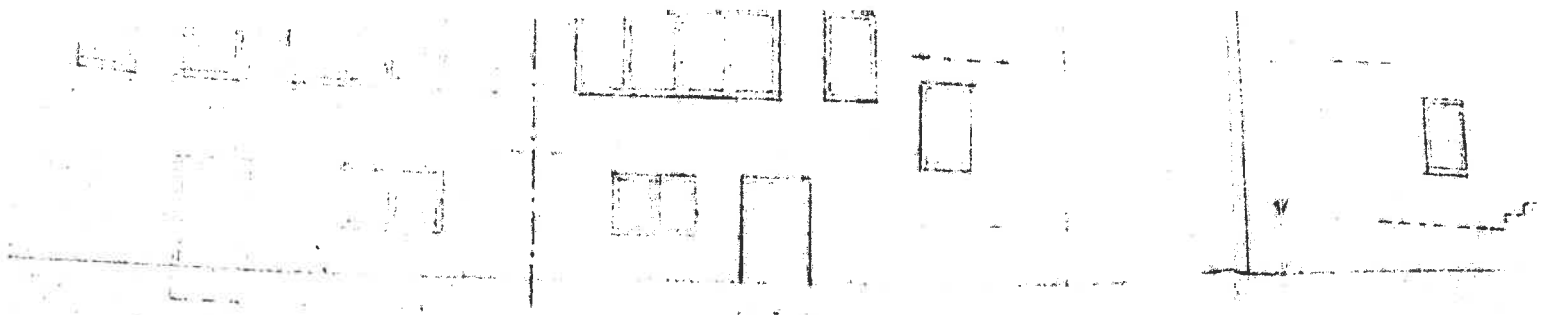
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVozVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Straßenansicht



Kellergeschoss

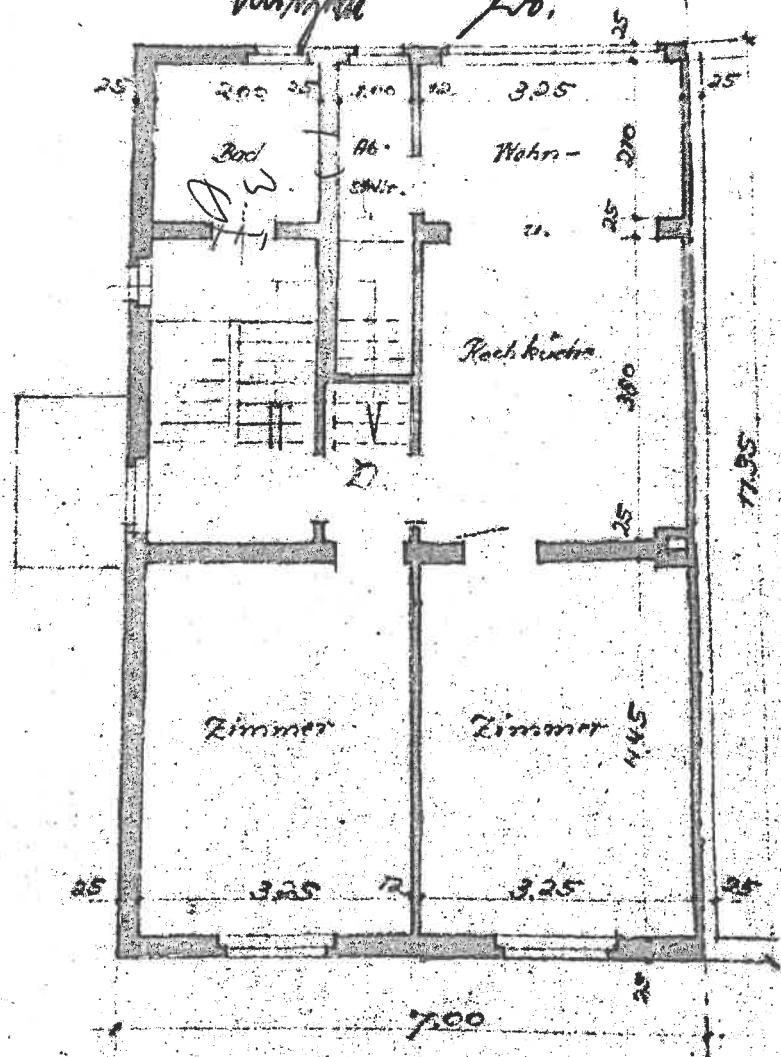


Hinteransicht

Zum Bericht von heute.
 Düsseldorf, den 22. 10. 1949

Bauaufsichtsamt

Altmann *Lo.*

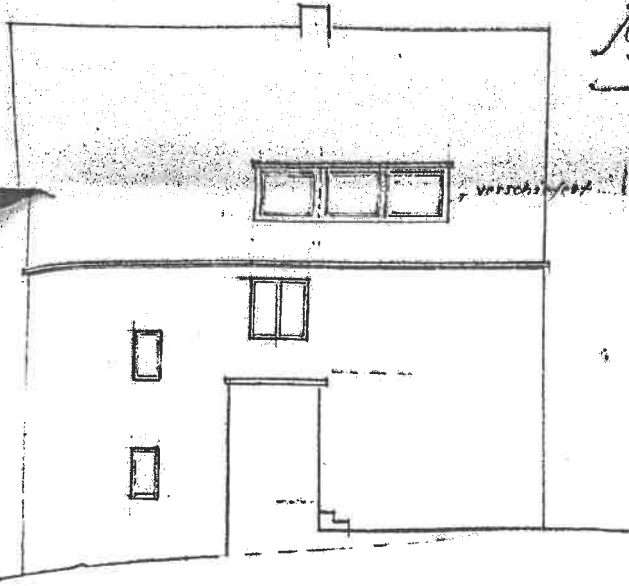


Obergeschoss

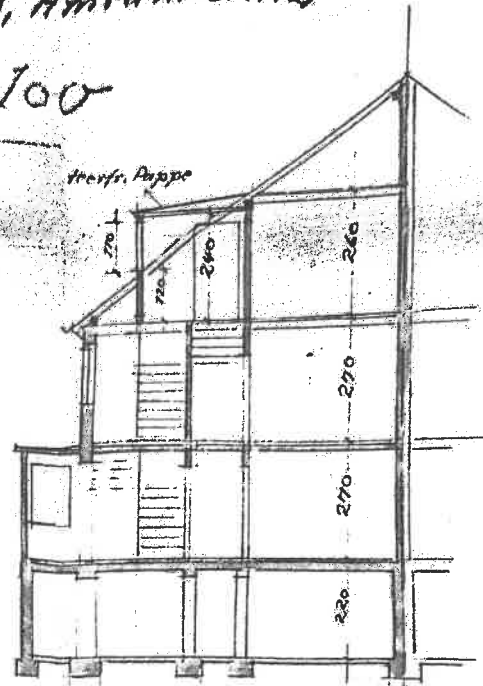
Zeichnung betr. Dachausbau Amrum-Str. 72

Bauherr: Friedr. Schlicht, Unterrath, Amrum-Str. 72

M. 1:100

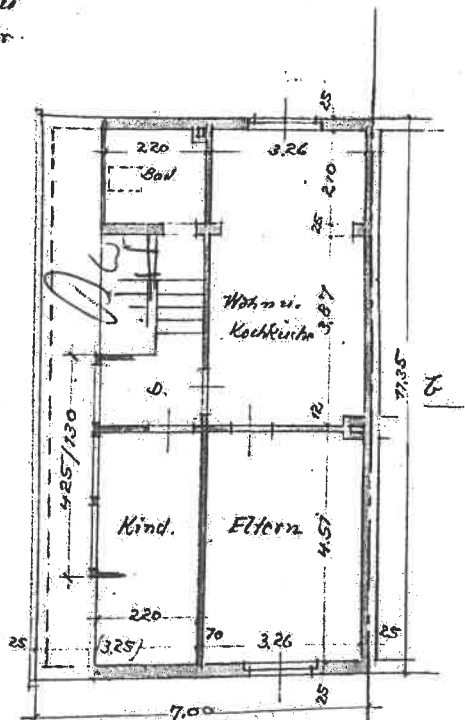


Seitenansicht (Westen)

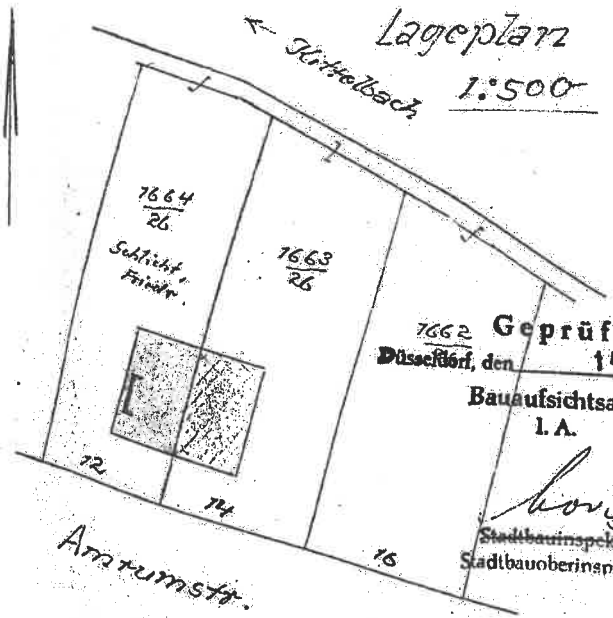


Schnitt 2-6

- versch.
- neu
- Alt.



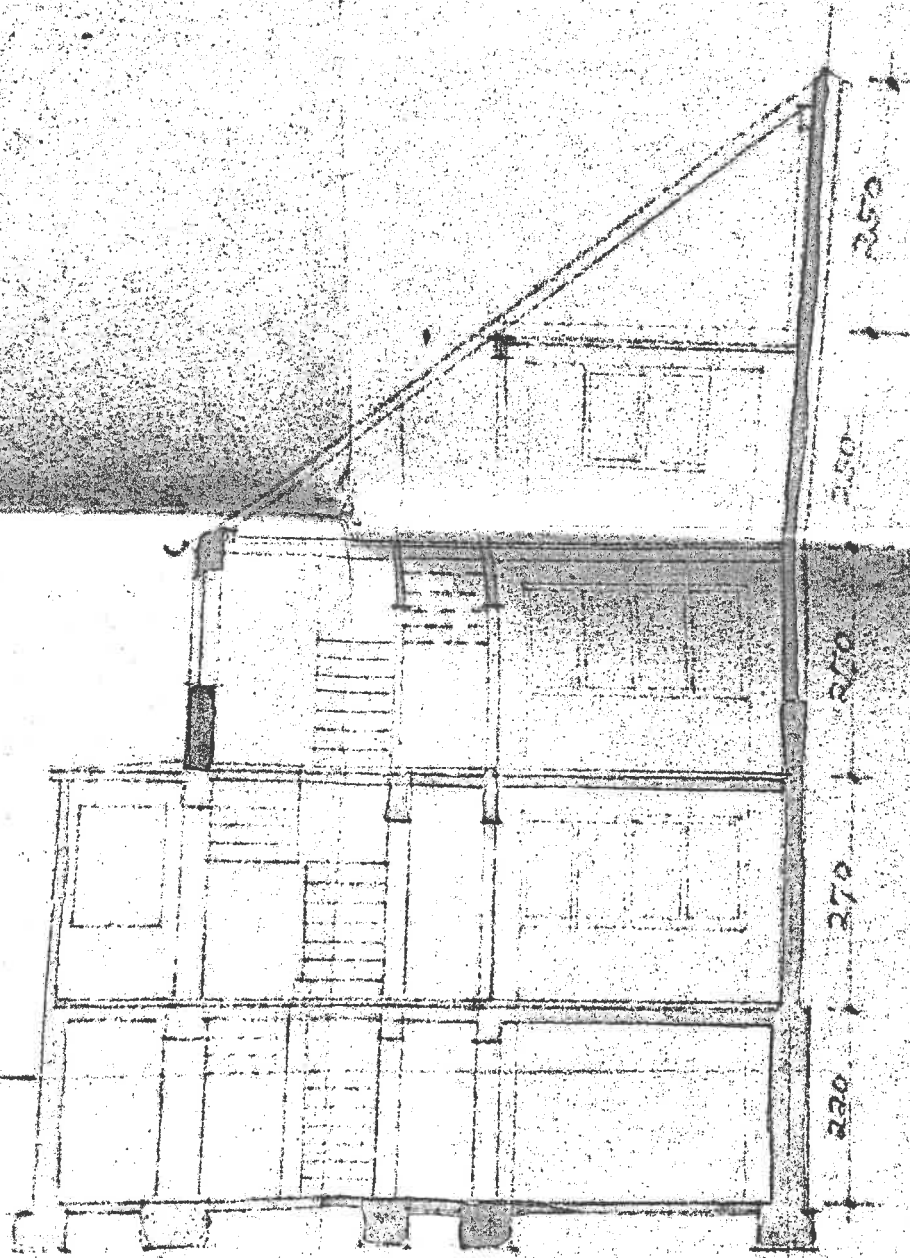
- Dachgeschoss -



7662 Geprüft
 Düsseldorf, den 14. 2. 64. 19.
 Bauaufsichtsamt
 I. A.
 Schlicht
 Stadtbaupinspektor
 Stadtbauoberinspektor

Düsseldorf, den 3 Febr. 64
 Der Architekt:
 Anton Kohnmann
 Düsseldorf-Unterrath
 Mühlenberger Weg 12 Telefon 422049

Der Bauherr:
 Friedr. Schlicht



Schnitt a-b

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 29.04.2035

Registriernummer: NW-2025-005714176

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Amrumstraße 12 40468 Düsseldorf		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1952		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	206,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Florian Meyer
Gebäudeenergieberater HWK
Hubertusstraße 26
47638 Straelen

Unterschrift des Ausstellers

Florian Meyer

Ausstellungsdatum 30.04.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

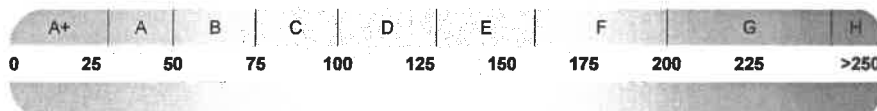
NW-2025-005714176

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



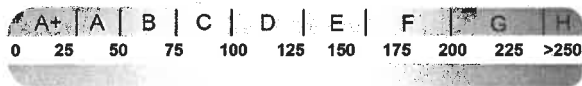
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2025-005714176

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung Dach ausbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	3 Fach verglasung Uw-Wert 0,95 W/m2K	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Keller	Kellerdeckendämmung 12cm WLS 035	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Luft-Wasser Wärmepumpe hydraulischer Abgleich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Florian Meyer, Gebäudeenergieberater HWK
Hubertusstraße 26, 47638 Straelen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier 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 Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten 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 Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert 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 der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises