

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

20.07.2026

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Grundstücks

40233 Düsseldorf-Flingern-Süd, Behrenstraße 44

Geschäfts-Nr. 82 K 4/26

[Wohn-/ Geschäftshaus]

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 5
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.0 Objektbeschreibung	Seite 8
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 13
6.0 Kaufpreise	Seite 15
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 15
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 18
9.0 Ermittlung des Sachwertes	Seite 21
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 24

Anlagen

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

1.0 Allgemeine Angaben:

Beschluss vom 17. März 2026:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 17. März 2026 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 18.06.2026.

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 29.04.2026 einschl. Kopien der Bauzeichnungen vom 18.05.1904, 10.11.1954, 04.10.1955, 03.10.1977, 28.01.1980,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 22.04.2026,
- Grundbuchauszug vom 30.01.2026,
- Einsicht in das Grundbuch am 13.04.2026,
- Rückfrage beim Planungsamt und Gutachterausschuss.

Durch einen Miteigentümer eingereichte Unterlagen:

- Bauerlaubnisschein Nr. 2942 vom 04.07.1904,
- Bauschein Nr. 6511/55 vom 10.11.1955 – Neubau Hofgebäude,
- Bauzeichnungen zum Hofgebäude vom 04.11.1955,
- diverse Bauzeichnungen vom 28.01.1980,
- Berechnung des umbauten Raumes ohne Datum,
- Nutzflächenberechnung – EG vom 06.09.1977,
- Wohnflächenberechnung – DG vom 27.10.1977,
- Betriebsbeschreibung – Pizzeria 09.09.1977,
- Energieausweis vom 13.11.2023,
- Mietaufstellung vom 04.05.2026,
- Mietvertrag – Gewerbe vom 21.09.2015,
- Wertschätzung vom 03.01.1981,

- Abzeichnung der Flurkarte vom 18.07.2006.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 18.06.2026 in Gegenwart eines Miteigentümers und der Mieter vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Das Gutachten wird in 3facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 24 Seiten sowie 18 Seiten Anlagen inkl. 8 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Das zu bewertende Grundstück ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Flingern, Blatt 3504,

lfd. Nr. 4, Flur 25, Flurstück 54 mit 215 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – zu je 1/3 Anteil.

In Abt. II besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 82 K 4/26). Eingebracht am 6. Februar 2026.

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 18.06.2026 keine Baulast eingetragen.

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 07.04.2026 „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 allgemeinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Flingern-Süd.

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

Der Stadtteil ist geprägt durch ein östlich gelegenes ausgedehntes Gewerbe- und Industriegebiet mit Müllverbrennungsanlage und Kraftwerk, vereinzelt kleinere Gewerbegebiete, die häufig im Gefolge der Bundesbahngleise verlaufen sowie mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit älterer Bausubstanz. Teilweise werden die Hinterhöfe intensiv gewerblich genutzt.

Das so mit Immissionen schwer belastete Gebiet zählt zu den einfacheren und weniger gesuchten Stadtvierteln in Düsseldorf.

Entspannung bietet das Freizeitbad „*Düsselstrand*“ an der Kettwiger Straße.

Die Nahversorgung erfolgt durch ortsansässige Geschäfte sowie im Bereich der Birkenstraße.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Kettwiger Straße als Teil des sogenannten Lastringes um die Düsseldorfer Innenstadt sowie die Erkrather Straße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Stadtbahnen, Straßenbahnen, S-Bahnen und Buslinien.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 3- bis 5geschossiger geschlossener Bauweise voll bebaut.

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

Für das Bewertungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Bauliche Maßnahmen richten sich nach § 34 BauGB und sind im Einzelfall zu entscheiden.

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

Die Behrenstraße ist rd. 24,50 m breit.

Straßenbahn-, Bus- und S-Bahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Flingern-Süd*“ beträgt rd. 300 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Tankstellengrundstück. Weiterhin liegt das Bewertungsgrundstück im Einflussbereich der Straßenkreuzung Kettwiger Straße, Dorotheenstraße und Behrenstraße. Es ist zeitweise mit stärkeren Verkehrsimmissionen zur 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, handelt es sich bei den nachbarlichen Gemeinsamkeiten um beidseitige gemeinsame Brandgiebel.

Das zu bewertende Grundstück hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 9,00 m Frontlänge und rd. 24,00 m Tiefe und ist mit einem voll unterkellerten 3geschossigen Wohn- und Geschäftshaus und einem nicht unterkellerten 1geschossigen Hofgebäude bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 18.06.2026 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-Flingern-Süd gelegenes voll unterkellertes 3geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 3 Wohneinheiten mit rd. 224 m² Wohnfläche, einer Gewerbeeinheit (Imbissbetrieb) mit rd. 100 m² Nutzfläche mit folgender Aufteilung entsprechend Örtlichkeit:

Wohn- und Geschäftshaus:

KG: Haustechnische und Vorratsräume. Lager Gewerbe.

EG: Imbiss mit Verkaufsfläche, Küche, 2 WC-Anlagen getrennt nach Geschlechtern.

1.OG: 1 WE mit 4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad.

2.OG: 1 WE mit 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad.

DG: 1 WE mit 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad.

Spitzboden: Speicher.

Hofgebäude:

EG: Lager.

Innerhalb der Wohnungen sind abweichend zu den vorliegenden Bauzeichnungen kleinere wertneutrale Grundrissänderungen durchgeführt worden.

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

Baujahr: Ursprungsbaupjahr Gebrauchsabnahme 29.04.1905, Umbau Ladenlokal Gebrauchsabnahme 20.11.1955, Nutzungsänderung Ladenlokal Schlussabnahme 16.08.1978 sowie spätere Teilmodernisierungen, Neubau Lagergebäude Gebrauchsabnahme 20.12.1955.

Aufgrund des Baualters (121/71/48 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 30 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 mittlerer Modernisierungsgrad (6 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

Die in der ImmoWertV Anlage 2 veröffentlichte Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer führt ab einem bestimmten Baualter zu fehlerhaften Ergebnissen. Bei einem Alter von 121 Jahren und 6 Modernisierungspunkten würde sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 35,1 Jahre ergeben. Bei einem Alter von 131 Jahren und 6 Modernisierungspunkten würde sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 41,1 Jahren ergeben. Somit: je älter das Gebäude wäre, je größer wäre die rechnerische Restnutzungsdauer. Dies erscheint nicht sachgerecht.

In der weiteren Bewertung wird die modifizierte Restnutzungsdauer aus der in Anlage 4 der Sachwert-RL vom 5. September 2012 sachverständig ermittelt.

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

Baukonstruktion:

Fundamente:	Streifenfundamente.
Umfassungswände:	65,00 cm – 40,00 cm Mauerwerk.
Innenwände:	40,00 cm – 26,00 cm Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Massivdecke.
Geschoßdecke:	Holzbalkendecke.
Fassaden:	Zementputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech. Hofgebäude Pultdach mit Bitumeneindeckung
Treppe:	Holzkonstruktion mit Holztrittstufen und PVC-Belag.

Technische Anlagen:

Heizung:	Gasgefeuerte Etagenheizungen.
Versorgungsltg.:	Strom, Gas, Wasser, Kabel-FS, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung.
Sonstige Anlagen:	Abluftanlage für Gastronomiebetrieb.

Innenausbau:

Fenster:	Alu- und Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Im DG teilw. Dachflächenfenster.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und teilw. Lackanstrich. Teilw. Glasfüllungstüren. Teilw. Stahlzargen.
Fußboden:	Nutzungsbereiche mit Laminat- und Fliesenbelägen. Sanitärbereiche Fliesenbelag.
Heizung:	Über Etagenheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Elektrodurchlauferhitzer.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küchen Fliesenspiegel. Sanitärbereiche umlaufend ca. türhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung.
Sani.-Install.:	Küchen mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. EG: WC-Anlagen getrennt nach Geschlechtern. 1. OG: Bad mit Einbaudusche, Waschtisch und WC. 2. OG: Bad mit Einbaudusche, Waschtisch und WC. DG: Bad mit Einbaudusche, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer bis guter Qualität.

Außenanlagen:

Hofffläche Unterbau mit Betonsteinpflaster und -platten. Einfriedigung. Vereinzelt Großbäume.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an kleinere Wohn- und Geschäftshäuser.

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 ist, soweit optisch feststellbar, normal.

Für den Bereich von Baumängel und Bauschäden wurden folgende Feststellungen getroffen: Das Kelleraußenmauerwerk ist teilw. durchfeuchtet. Im Deckenbereich der Dachgeschosswohnungen sind teilw. Verfärbungen 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-Flingern-Süd 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: 13.11.2023.

Berechnet wurde bedarfsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Primärenergiebedarf: 209,0 kWh/(m²a), Endenergiebedarf: 179,6 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: Wärmeschutzverglasung der Fenster, Außendämmung um 14 cm, WLS 035.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren bis auf die Wohnung im Dachgeschoss alle Einheiten bewohnt bzw. genutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahresbedingter Konzeption und Ausstattung. Teilw. wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Wärmeerzeuger ca. 1997, 2015, teilw. neue Fensteranlagen ca. 2010, Erneuerung der Bäder ca. 2001 (1. OG), 2007 (2. OG) und 2018 (DG). 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.

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 Wohn- und Geschäftshaus mit Hofgebäude.

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 Vergleichswertverfahren (§ 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 Bodenrichtwerte:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 1.500,- EUR/m², GFZ * = 2,3, Mischgebiet, Wohn- und Geschäftshäuser, 5geschossig, 35 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2020, ausgewiesen.

* Es handelt sich hierbei um eine sogenannte wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl nach § 16 ImmoWertV bzw. den Vorgaben der Bodenrichtwert-Richtlinie.

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 Lagequalität wird durch die unmittelbar angrenzende Tankstelle sowie die Nähe zur Straßenkreuzung Kettwiger Straße, Dorotheenstraße und Behrenstraße negativ beeinflusst. Vorgenannte Beeinträchtigung wird mit einem Abschlag in Höhe von 20 % berücksichtigt.

Demnach: $1.500,00 \text{ EUR/m}^2 - 20 \% = 1.200,00 \text{ EUR/m}^2$

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 3geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit 1geschossigem Hofgebäude bebaut.

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. } 452}{215} = 2,10 \text{ GFZ} *$$

Aufgrund der Örtlichkeit wird als zulässige/lagetypische Geschossflächenzahl (GFZ) die realisierte GFZ unterstellt.

Aufgrund der geringeren Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes erfolgt eine Umrechnung unter Einbeziehung der Umrechnungsprozentsätze des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf:

Demnach: $1.200,00 \text{ EUR/m}^2 - 8 \% = 1.104,00 \text{ EUR/m}^2$

* Es handelt sich hierbei um eine sogenannte wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl nach § 16 ImmoWertV bzw. den Vorgaben der Bodenrichtwert-Richtlinie.

Die Bodenrichtwerte sind durch Grundstückskäufe zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum geprägt. In Bereichen, in denen der klassische Mehrfamilienhausbau die ortstypische Bebauung darstellt, soll für Mehrfamilienhäuser – in Wohn- und Mischgebieten mit in der Regel ab III-geschossiger Bebauung – ein Abschlag vom Bodenrichtwert sachverständig von bis zu 30 % vorgenommen werden. Bei bebauten Grundstücken ist dies regelmäßig der Fall, wenn das Bewertungsobjekt nicht nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist, eine Aufteilung nicht geplant ist oder aufgrund der Gebäudestruktur, Nutzung, Ausstattung etc. eher unwahrscheinlich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein angemessener Abschlag von 10 % berechnet.

Demnach: $1.104,00 \text{ EUR/m}^2 - 10 \% = 993,60 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 1.000,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

215 m ² Grundstücksfläche	x 1.000,00 EUR/m ² =	215.000,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>215.000,00 EUR</u>

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 3geschossiges Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Hofgebäude.

Nach vorliegendem Mietvertrag (Gewerbereinheit) und Mietangaben durch einen Miteigentümer beträgt die derzeitige Monatsmiete für die Wohnungen im 1. und 2. OG = 1.176,51 EUR zzgl. Nebenkosten und für die Gewerbereinheit = 850,00 EUR zzgl. Nebenkosten und MwSt. Die Wohnung im Dachgeschoss ist unbewohnt. Für die Gewerbemiete ist eine Indexierung nach dem Verbraucherpreisindex vereinbart. Diese Vereinbarung wurde, nach dem derzeitigen Kenntnisstand, noch nicht ausgeführt. Der Gewerbemietvertrag läuft seit dem 01.10.2015 und endete am 30.09.2016. Es ist eine Mietverlängerung um ein weiteres Jahr mit einer Gesamtlaufzeit von 10 Jahren (somit Ende 30.09.2025) vereinbart. Weiterhin ist eine zweimalige Verlängerungsoption von 3 Jahren vereinbart. Ob diese Verlängerungsoption gezogen wurde ist nicht bekannt.

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

Die Mietwerte für die Ladenfläche werden unter Berücksichtigung der Gewerbemietpiegel 2025 und RDM-Preisspiegel 2026 ermittelt.

Durchschnittliche Mieten für Ladenflächen:

nach Gewerbemietpiegel (2025): „Innenstadt-Ost“ 23,60 bis 33,30 EUR/m²

nach RDM-Preisspiegel (2026)

(ganzer Stadtbereich):

Nebenkern	1B-Lage klein (bis 60 m ²)	6,50 EUR/m ²
	1B-Lage groß (ab 100 m ²)	6,00 EUR/m ²

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

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2026 ist für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil $\leq 20\%$ Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,90 % und Baujahr ab 1948 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,30 % und für gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil 35-45 % Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,70 % und Baujahr ab 1948 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 4,00 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Konzeption und Vermietungsstatus wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,50 % berechnet.

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

An der rechten Giebelseite befinden sich zwei größere Reklametafeln. Aufgrund der beidseitigen gemeinsamen Brandgiebel würden die Reklametafeln zum Flurstück 57 (Tankstelle) gehören. In der weiteren Bewertung bleiben mögliche Erträge aus den Reklametafeln unberücksichtigt.

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.	11 m ² Nutzfl. KG x	2,00 EUR/m ² =	22,00 EUR
rd.	63 m ² Nutzfl. EG x	13,00 EUR/m ² =	819,00 EUR
rd.	26 m ² Nutzfl. Hofgeb. x	4,00 EUR/m ² =	104,00 EUR
rd.	76 m ² Wohnfl. 1.OG x	8,75 EUR/m ² =	665,00 EUR
rd.	76 m ² Wohnfl. 2.OG x	8,75 EUR/m ² =	665,00 EUR
rd.	72 m ² Wohnfl. DG x	8,50 EUR/m ² =	612,00 EUR
			<u>2.887,00 EUR</u>

geschätzter Jahresrohertrag 34.644,00 EUR

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

Mietausfallwagnis:			
2,0% von	34.644,00 EUR =		-692,88 EUR
Verwaltung:			
4 Einheiten * 359,- EUR/Einheit =			-1.436,00 EUR
Instandhaltung:			
324 m ² Wohnfläche x	14,00 EUR/m ² =		-4.536,00 EUR
			<u>-6.664,88 EUR</u>

Jahresreinertrag 27.979,12 EUR

./.. Bodenertragsanteil:	3,50%	von	215.000,00 EUR	<u>-7.525,00 EUR</u>
				20.454,12 EUR

Liegenschaftszinssatz:	3,50	%	
mittlere Restnutzungsdauer:	30	Jahre	
Barwertfaktor:	18,39		
	18,39	x	20.454,12 EUR = 376.151,30 EUR

Ertragswert rd.: 376.200,00 EUR

+ Bodenwert: 215.000,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 591.200,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 591.200,00 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 5.1 und 16.1 beurteilt.

Gebäudetyp 5.1

Wohnhäuser mit Mischnutzung

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

Gebäudestandardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert	0	0	860	1085	1375

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 2,70 somit 1.650,- EUR/m² (interpoliert, indiziert und unter Berücksichtigung der Anzahl der WE pro Etage) ermittelt.

Gebäudetyp 16.1

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

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

Gebäudestandardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert	0	0	350	490	640

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausführung sowie der Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude, Lagergebäude – wird für das Bewertungsobjekt nach sachverständiger Würdigung eine wertrelevante Gebäudekennwertzahl von 1,59 somit 325,- EUR/m² (interpoliert und indiziert) ermittelt.

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

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

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

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

Berechnung

rd. 561,00 m ² Brutto-Grundfl. W/G.	x	1.650,00 EUR/m ² =	925.650,00 EUR
rd. 32,00 m ² Brutto-Grundfl. Hofg.	x	325,00 EUR/m ² =	10.400,00 EUR
			<u>936.050,00 EUR</u>
./ Linearer Alterswertminderung 121/71/48 Jahre Baualter, unter Berücksichtigung des Zustandes, einer Gesamtnutzungs- dauer von 80 Jahren sowie einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren = 62,5 %			<u>-585.031,25 EUR</u>
Zeitbauwert:			351.018,75 EUR
Zeitbauwert rd.:			351.000,00 EUR
Zeitwert der Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen			<u>10.000,00 EUR</u>
			361.000,00 EUR
+ Bodenwert:			<u>215.000,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Sachwert:			576.000,00 EUR
marktangepasster Sachwert (entsprechend Grundstücks- marktbericht) mit aktuellem Sachwertfaktor von 0,90 korrigiert auf 1,00 aufgrund der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt.			<u>576.000,00 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Sachwert:			<u><u>576.000,00 EUR</u></u>

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da entsprechend der üblichen Bewertungspraxis bei der Beurteilung von Miet-/ Renditeobjekten es in erster Linie auf den Ertrag ankommt.

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 Verkehrswert des Grundstücks

40233 Düsseldorf, Behrenstraße 44

zum Stichtag 18.06.2026 auf:

590.000,00 EUR

(in Worten: Fünfhundertneunzigtausend 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, 20.07.2026

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

40233 Düsseldorf,
Behrenstraße 44

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 18.06.2026



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

Ebene	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]	Höhe in [m]
<u>1. Wohn- und Geschäftshaus</u>				
KG	9,00	12,06	108,54	
	+3,00	1,20	3,60	2,70
EG	9,00	12,06	108,54	
	+3,00	1,20	3,60	4,20
1.OG	9,00	12,06	108,54	
	+3,00	1,20	3,60	3,80
2.OG	9,00	12,06	108,54	
	+3,00	1,20	3,60	3,60
DG	9,00	12,06	108,54	
	+3,00	1,20	3,60	3,30-6,30
			<u>112,14</u>	
			560,70	
<u>2. Hofgebäude</u>				
EG	9,00	3,50	31,50	2,80

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]
<u>1. Wohn- und Geschäftshaus</u>			
<u>KG</u>			
Lager	2,71	3,45	9,35
	+1,00	1,50	1,50
			10,85
<u>EG - Ladenlokal (Imbiss)</u>			
Ladenlokal	6,58	4,98	32,77
	+3,115	3,885	12,10
			44,87
Küche	2,77	2,47	6,84

WC-Herren	2,77	2,90	8,03		
WC-Damen	3,115	1,60	4,98		
			<u>64,72</u>	62,78	(./ 3 %)

1.OG

Zimmer	2,70	5,18	13,99		
Zimmer	5,85	5,18	30,30		
Zimmer	2,80	5,68	15,90		
Küche+Bad+ Diele	3,14	5,63	17,68		
			<u>77,87</u>	75,53	(./ 3 %)

2.OG

wie 1.OG **75,53**

DG

Zimmer	2,70	5,18	13,99		
Zimmer	5,85	5,18	30,30		
Zimmer	2,80	5,68	15,90		
	-1,15	0,40	-0,46		
	-1,15	1,00/2	-0,58	14,86	
Küche+Bad+ Diele	3,14	5,63	17,68		
	-1,385	1,40	-1,94		
	-1,385	1,00/2	-0,69	15,05	
			<u>74,20</u>	71,97	(./ 3 %)

2. Hofgebäude

EG	8,50	3,00	25,50		
----	------	------	--------------	--	--



Stadt Düsseldorf Katasteramt

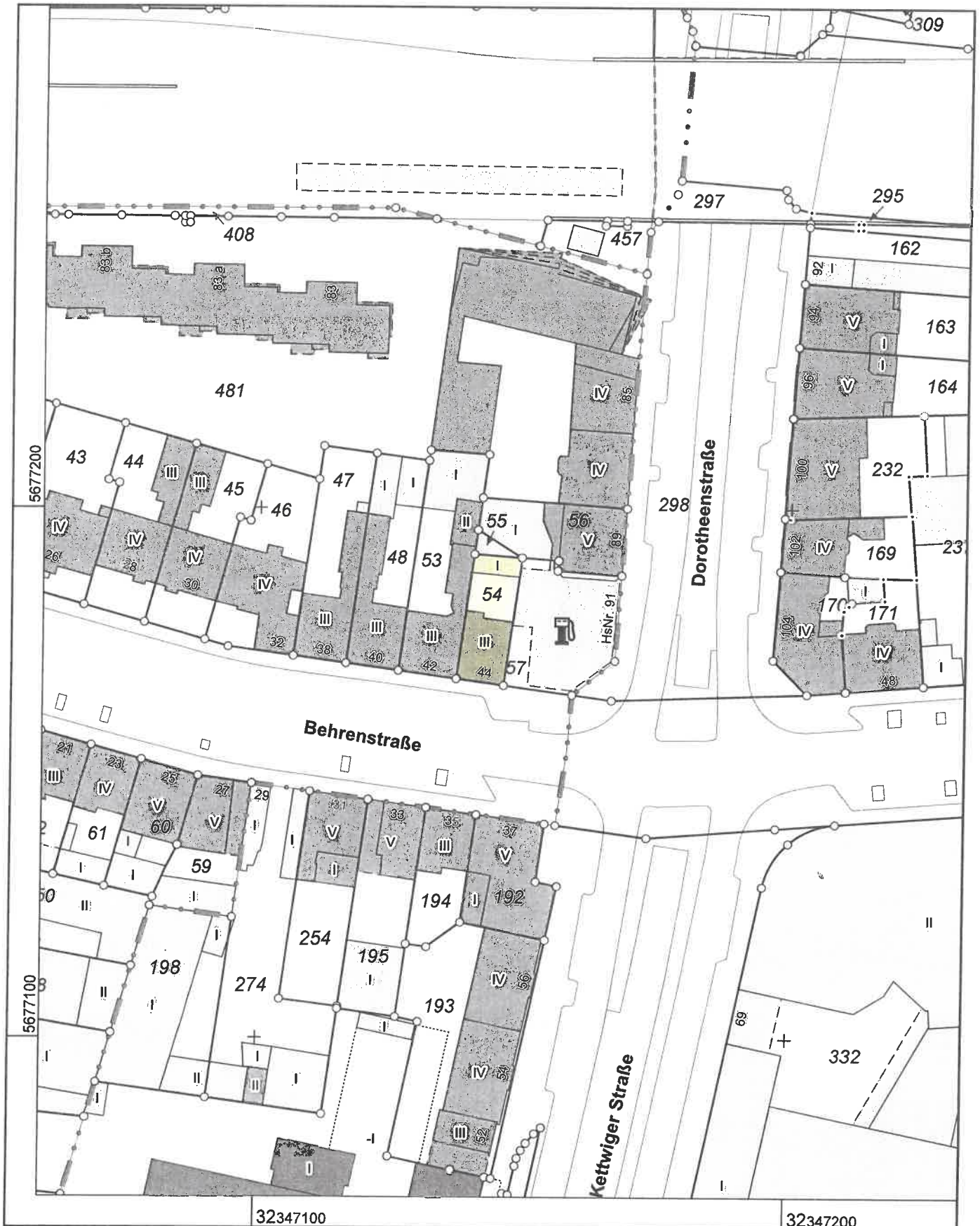
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 54
Flur: 25
Gemarkung: Flingern
Behrenstraße 44, Düsseldorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

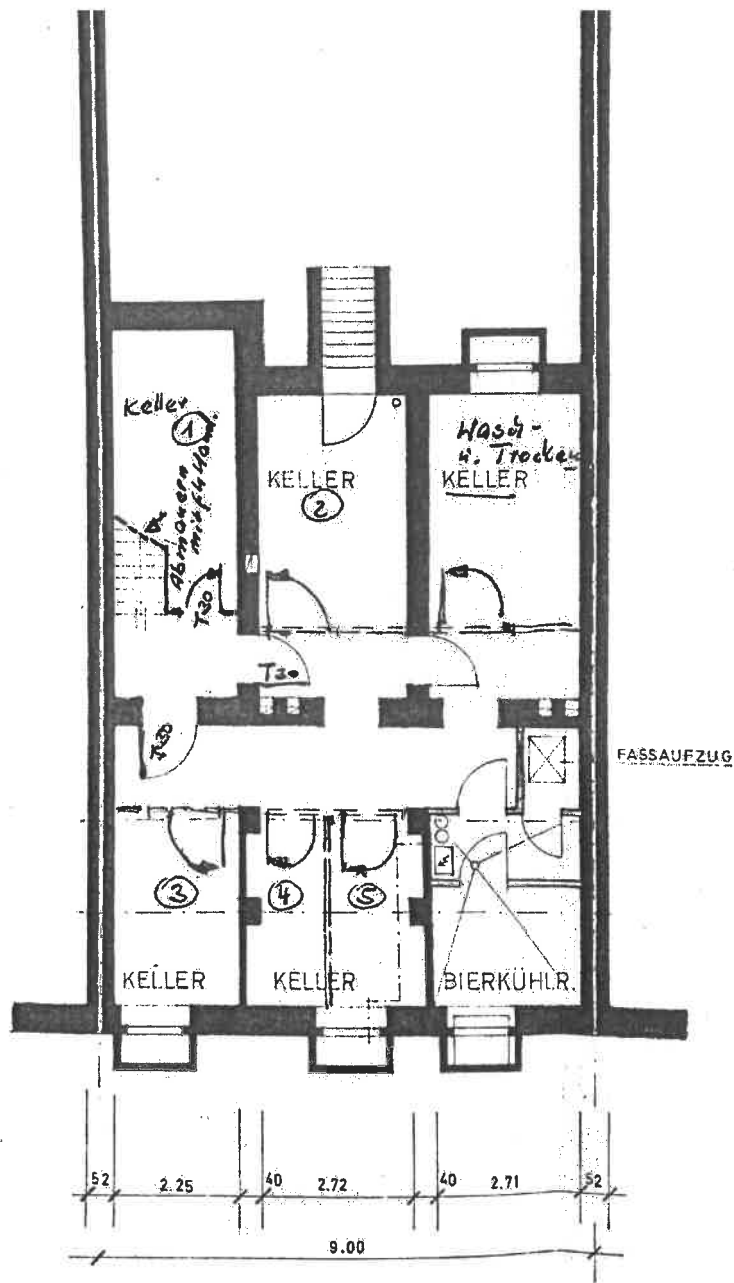
Erstellt: 22.04.2026



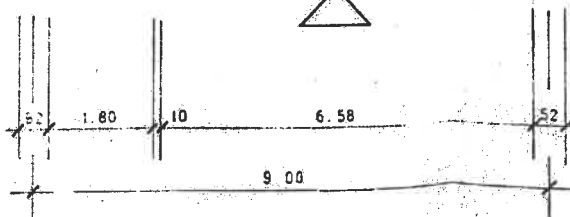
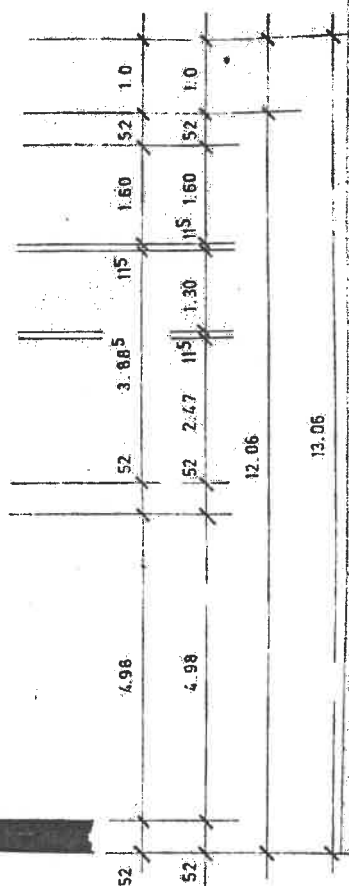
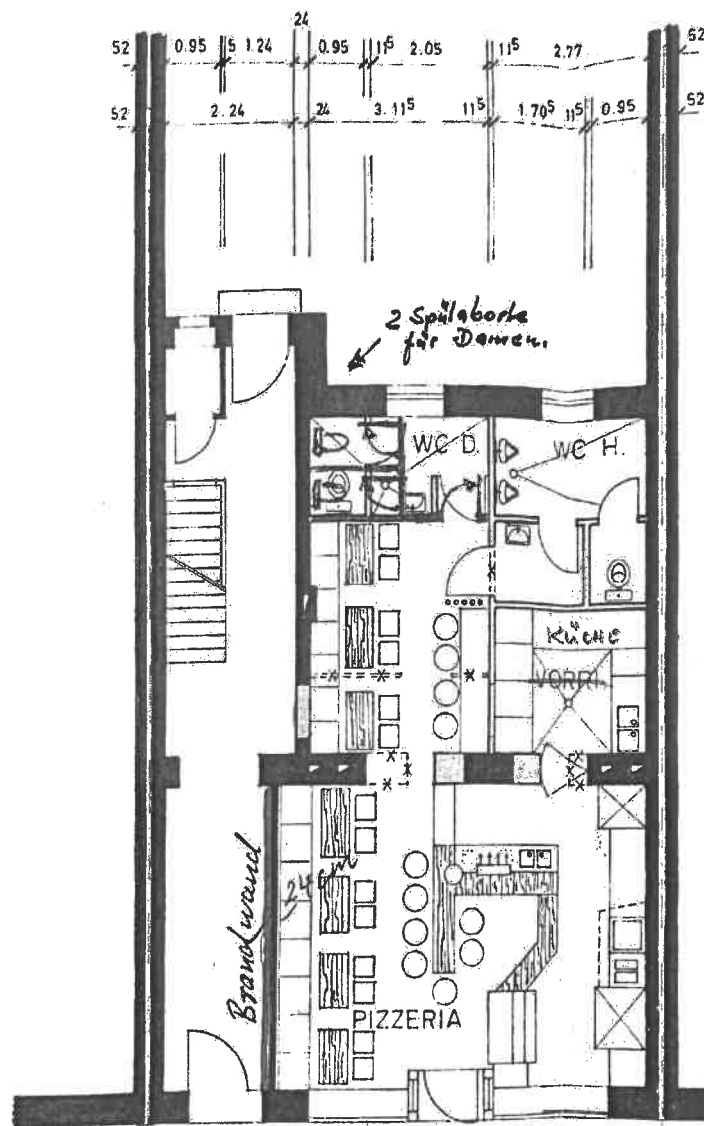
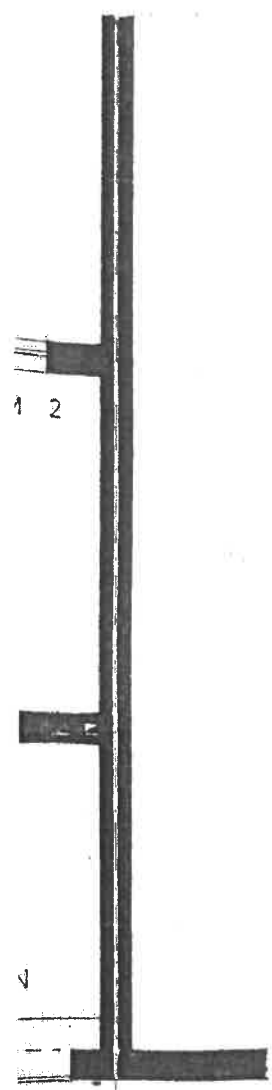
Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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



KELLERGESSCHOSS

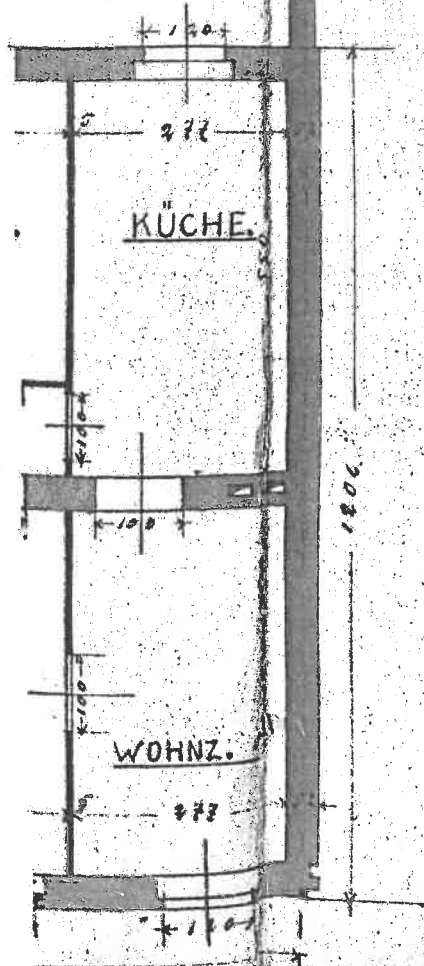


ERDGESCHOSS GEPL.

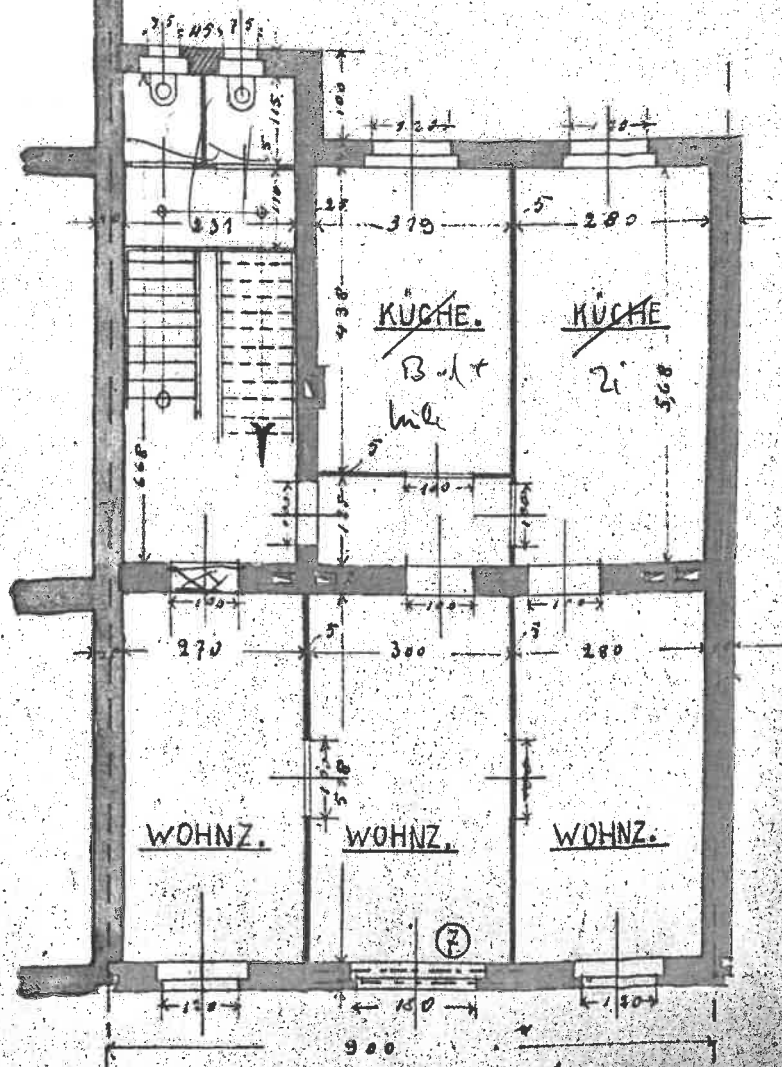
NEUES ZIEGELMAUERWERK

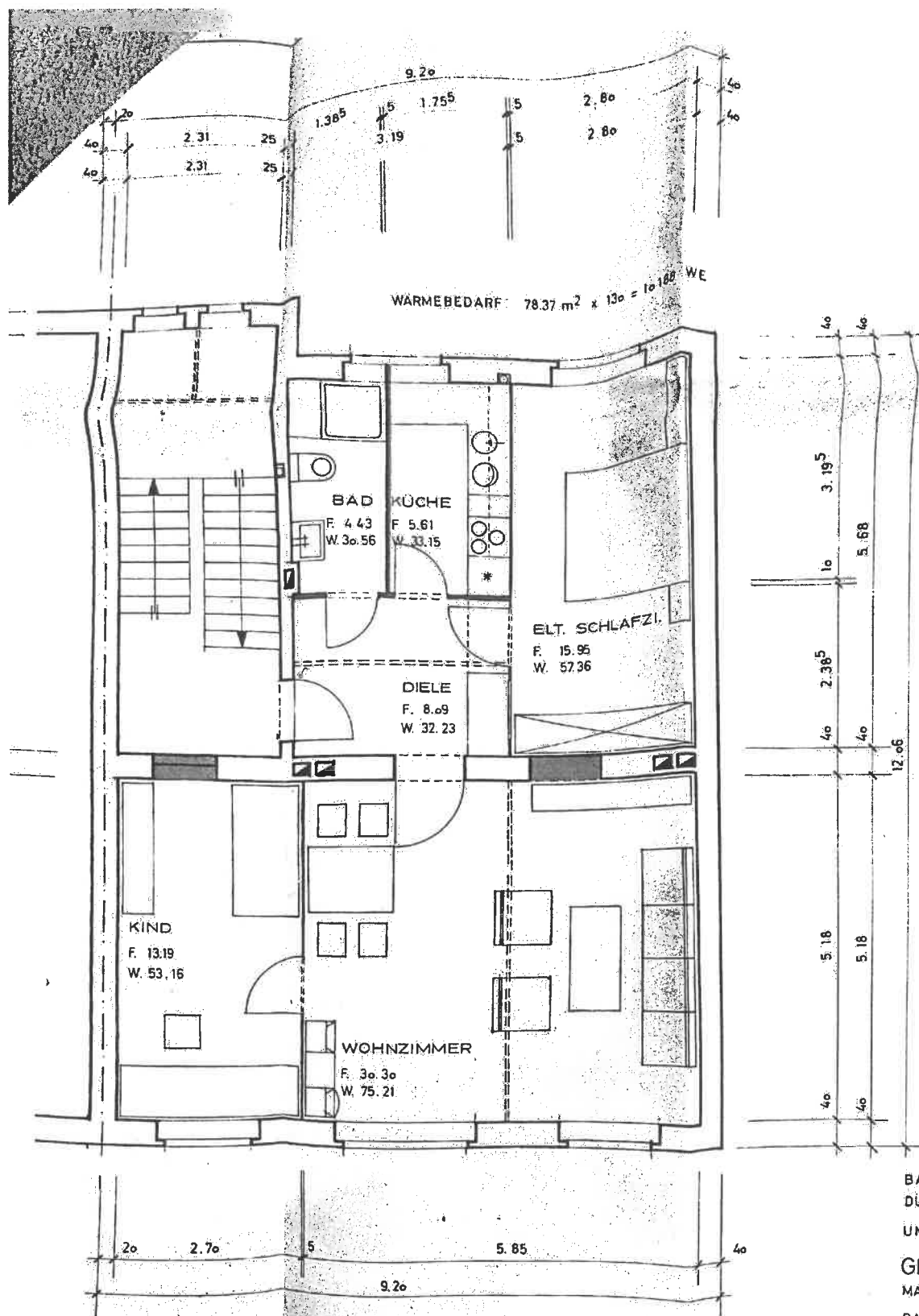
ZEMENTMAUERWERK

CHOSS.



I. II OBERGESCHOSS.





WÄNDE

-  VORHANDEN
-  NEU
-  ABBRUCH

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberstadtdirektor
Bauaufsichtsomit (Nothoff)
Bauaufsichtlich geprüft und genehmigt
Bauschein Nr. S-2514/77
Düsseldorf, den 28.1.80

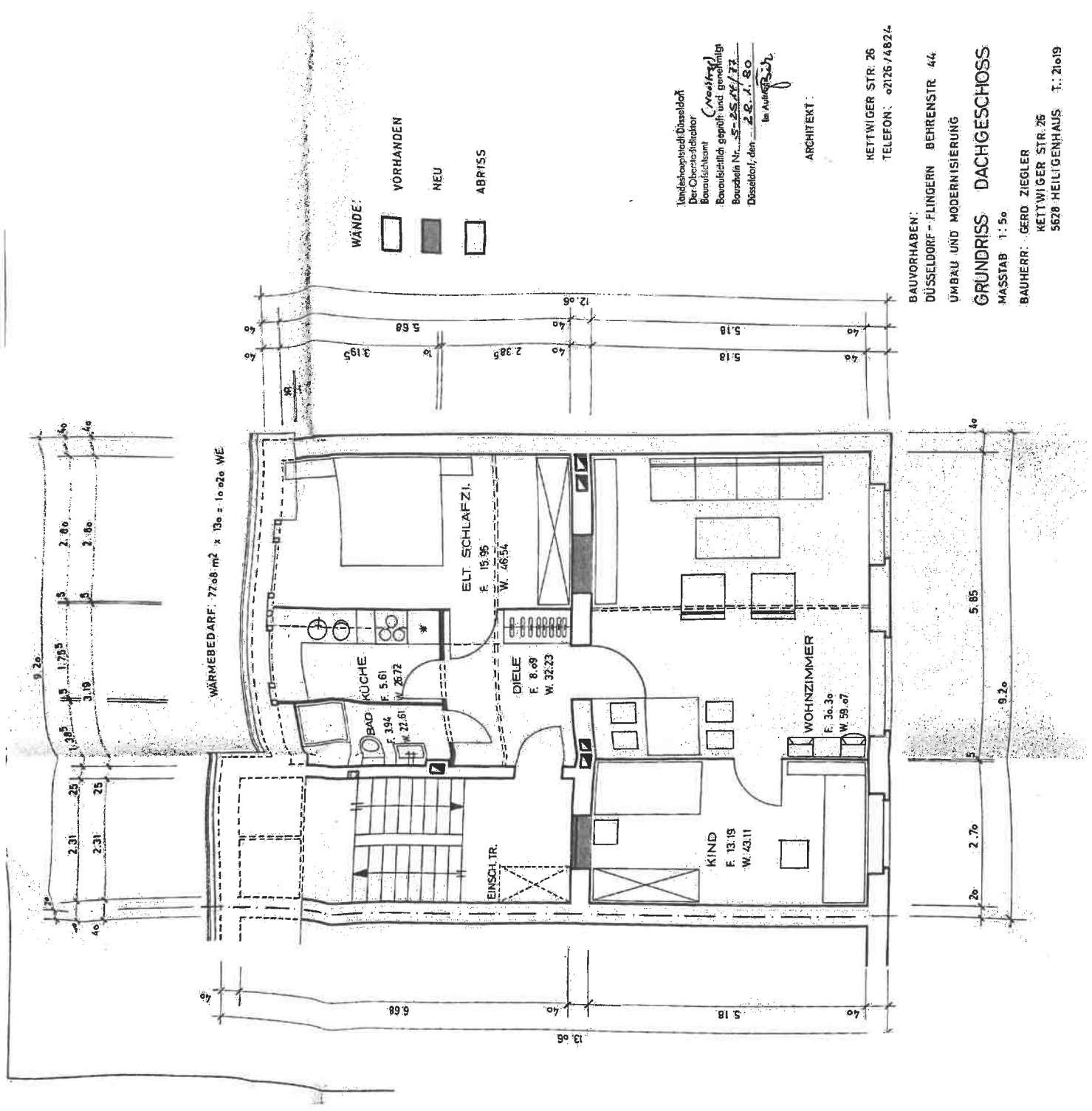
Im Auftrag 

ARCHITEKT:

KETTWIGER STR. 26
TELEFON: 02126 / 4824

BAUVORHABEN:
DÜSSELDORF - FLINGERN, BEHRENSTR. 4
UMBAU UND MODERNISIERUNG
GRUNDRISS 1.2 OBERGESCHOS
MASSSTAB: 1:50

BAUHERR: GERO ZIEGLER
KETTWIGER STR. 26
5628 HEILIGENHAUS T. 210



Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberstadtdirektor
Bauaufsicht
Bausitzung Nr. 5-25/14/17
Düsseldorf, den 22. 1. 80
Im Auftrag

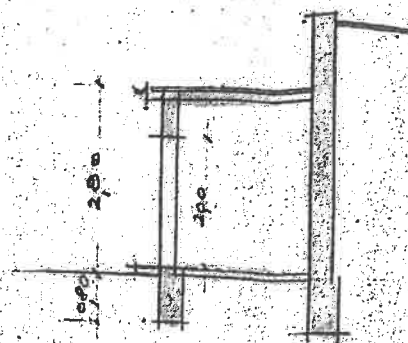
ARCHITEXT:

KETTWIGER STR. 26
TELEFON: 02126 / 4824

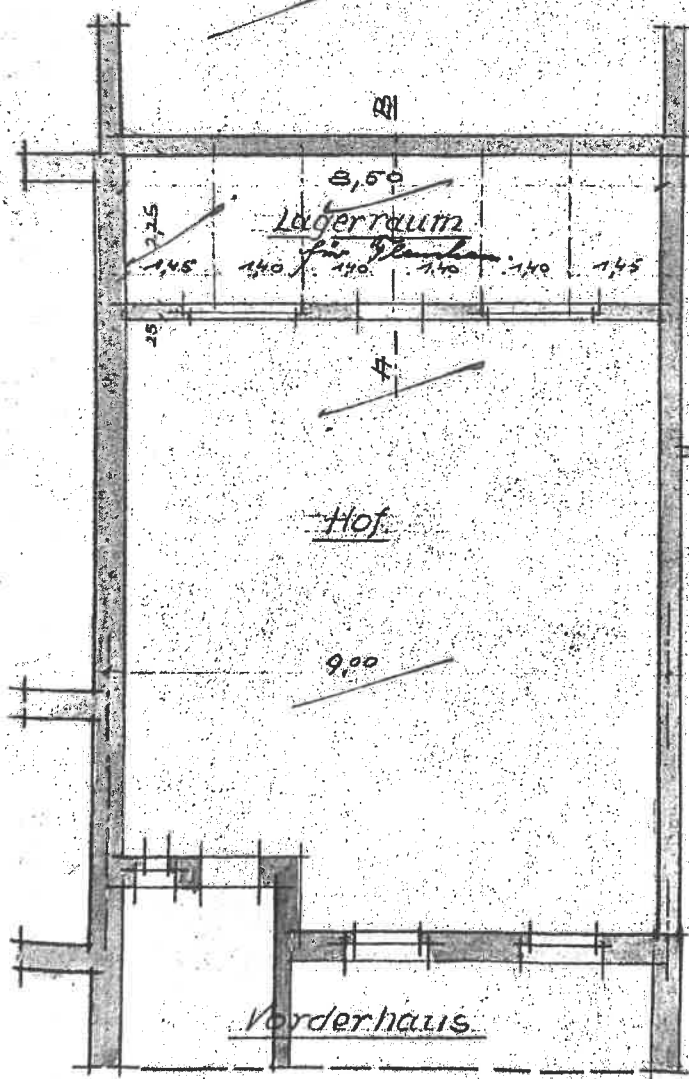
BAUVORHABEN:
DÜSSELDORF - FLINGERN BEHRENSTR. 44
UMBAU UND MODERNISIERUNG

GRUNDRISS DACHGESCHOSS
MASSSTAB 1:50

BAUHERR: GERT ZIEGLER
KETTWIGER STR. 26
5628 HEITGENHAUS T. 21019



Schnitt. 7-B



Grundriß

Gepüft

Oßseldorf, den ~~14. 10.~~ 19 ~~53~~

Bauaufsichtsamt

techn. Stadtoberinspektor

Neubau

eines Lagerraumes auf
dem Grundstück: Behrensstr. 44.

Düsseldorf, den _____ 19__

Der Bauherr.

Joseph P. Bremer

Der Ausführende

J. M. L.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

Gültig bis: 12.11.2033

Registriernummer:

NW-2023-004808738

1

Gebäude

Gebaudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus	
Adresse	Behrenstr44 40233 Düsseldorf	
Gebäudeteil ²	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ³	1956	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015,2015,1997	
Anzahl der Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _n)	382,7 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom
	☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau	☐ Modernisierung
	☒ Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)
		☐ Sonstiges (freiwillig)

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 beigelegt (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)

Oliver Zickel
Schornsteinfeger
Kuhldahler Str.12
42553 Velbert

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

13.11.2023

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

20. Juli 2022

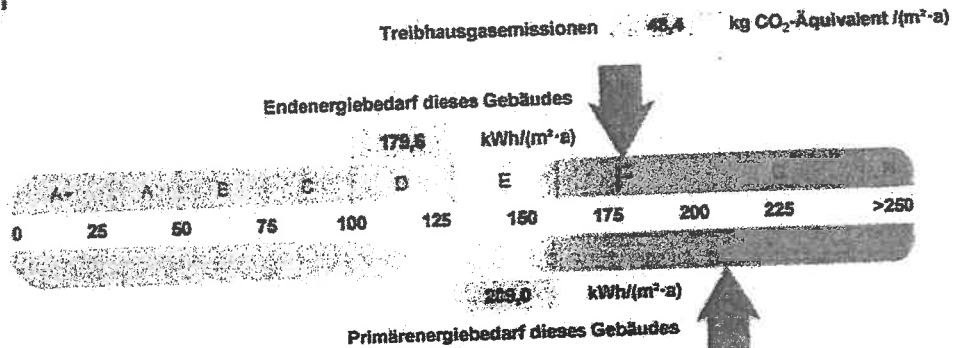
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2023-004808738

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 209,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 77,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ³

Ist-Wert 1,47 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 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
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

179,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

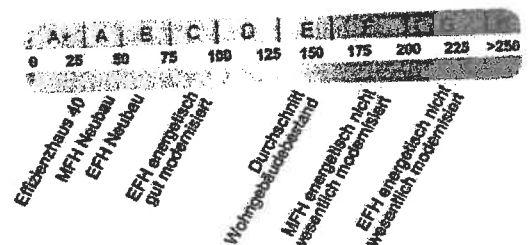
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

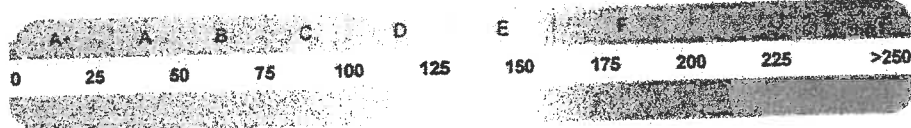
NW-2023-004808738

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



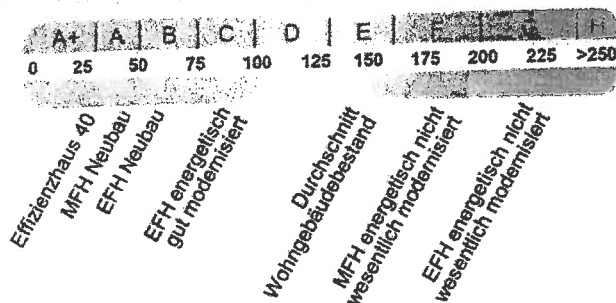
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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



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_{Nutz}) 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

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

4

Oliver Zickel, Schornsteinfeger, Gebäudeenergieberater HWK
Kuhlendahler Str.12, 42553 Velbert

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

5

Erläuterungen

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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