

Amtsgericht Düsseldorf
Werdenener Straße 1
40227 Düsseldorf

07.05.2026

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 15

im Grundstück

40221 Düsseldorf-Unterbilk, Brückenstraße 14

Geschäfts-Nr. 84 K 40/25

[Eigentumswohnung (ab 5 Zimmer)]

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

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

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

Internetversion

Inhaltsverzeichnis:

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

Anlagen

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

1.0 Allgemeine Angaben:**Beschlusse vom 18. Dezember 2025 und 4. März 2026:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschlüssen vom 18. Dezember 2025 und 4. März 2026 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 15 zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen des Wohnungseigentums Nr. 15 zum Wertermittlungstichtag 24.03.2026.

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 26.01.2026,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 14.01.2026,
- Einsicht in das Grundbuch und die Teilungserklärung am 09.01.2026,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Durch die WEG-Verwaltung eingereichte Unterlagen:

- Energieausweis vom 03.09.2019,
- Wirtschaftsplan 2026,
- Protokollsammlung vom 17.10.2008 bis 21.10.2025.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 05.03. und 24.03.2026 vom Unterzeichnenden sowie seiner Mitarbeiterin Frau Sonja van Barga durchgeföhrt.

WEG-Verwalter: domus-data Verwaltung und Vertretung von Immobilien GmbH,
Nibelungenweg 15b, 50996 Köln.

Das Gutachten wird in in2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 26 Seiten sowie 15 Seiten Anlagen inkl. 4 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 359 mit 117 m² Größe.

Wohnungsgrundbuch von Neustadt, Blatt 716:

3.544,02/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung, im 5., 6. und 7. Obergeschoss gelegen.

Weiterhin sind im Bestandsverzeichnis die üblichen Feststellungen und Vereinbarungen des Wohnungseigentums vermerkt.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf 84 K 40/25). Eingetragen am 24. November 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 25.03.2026 keine Baulast eingetragen.

Für die ETW Nr. 15 besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 20.01.2026, „*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)*“.

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW Nr. 15 ein Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse vereinbart.

Der Wert des Sondernutzungsrechts wird im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund der Zugänglichkeit/ Nutzung der Sondernutzungsrechtsfläche nur durch das Sondereigentum Nr. 15 nicht gesondert ermittelt sondern als zum Sondereigentum gehörend bewertet.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem voll erschlossenen allgemeinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Unterbilk in unmittelbarer Nähe zum Medienhafen.

Der Stadtteil Unterbilk befindet sich im Stadtbezirk 3 und liegt rd. 2 km südöstlich des Innenstadtbereiches.

Die überwiegende Fläche des Stadtteiles wird geprägt durch mehrgeschossige Bebauung. Es handelt sich hierbei um Wohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Teilw. sind kleinere Gewerbebetriebe vorhanden.

Im westlichen und nördlichen Bereich befinden sich verstärkt Verwaltungs- und Bürogebäude. Hier ist vor allem das neu errichtete „*Stadtter*“ als markantes Bürogebäude zu nennen. Weiterhin befindet sich hier das Polizeipräsidium.

Durch die Nähe zum Hafen und durch die teilw. durchgeführte Verkehrsberuhigung hat sich der Stadtteil zu einem gefragten Viertel entwickelt.

Die Versorgung des täglichen Bedarfes erfolgt durch ansässige Geschäfte.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Lorettostraße, die Haroldstraße und der Rheintunnel.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Straßenbahnen und Buslinien.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 4- bis 6geschossiger geschlossener Bauweise voll bebaut.

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

Entsprechend B-Plan Nr. 5375/068 ist das Gebiet als WB-Gebiet, 5geschossig+Dachgeschoss, geschlossene Bauweise, Lärmschutz, GRZ = 0,6, Baufenster ausgewiesen. Des Weiteren befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Umlegungsgebiet.

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

Die Brückenstraße ist rd. 15,00 m breit und als Stichstraße mit Wendeplatz ausgebaut.

Bus- und Straßenbahnverbindungen sind in unmittelbarer bzw. angemessener Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Lorettostraße/Bilker Allee*“ beträgt rd. 500 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart.

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 Kontaminierungen 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 Bewertungsgrundstück wird eingefasst durch die Brückenstraße im Süden und die Stromstraße im Nord, hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 8,90 m Frontlänge entlang der Brückenstraße und rd. 9,50 m Frontlänge entlang der Stromstraße und rd. 13,50 m Tiefe und ist mit einem voll unterkellerten 7geschossigen Wohnhaus bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 04.05.2026 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-Unterbilk gelegenes voll unterkellertes 7geschossiges Wohnhaus als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 15 Wohneinheiten.

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 1988 begründet worden.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 15, im 5. bis 7. Obergeschoss des Hauses Brückenstraße 14 gelegen, mit rd. 257 m² Größe aufgeteilt entsprechend Örtlichkeit in:
5.OG: 3 Zimmer, Ankleide, Eingangsbereich, Flur, 2 Bäder, Abstellraum, HWR.
6.OG: 1 Zimmer, Büroecke, Küche, Balkon, Terrasse.
7.OG: Zimmer, Flur, Bad, Sauna, Balkon, Dachterrasse (als Sondernutzungsrechtsfläche).

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

Baujahr: Teilschlussabnahme 18.11.1965, Umbau und Aufstockung (6. und 7. OG)
Bauzustandsbesichtigung 23.05.2018.

Aufgrund des Baualters (61/8 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 65 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde dem Umstand der Aufstockung – hier das Bewertungsobjekt betreffend – sachverständig Rechnung getragen.

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 umfassend modernisiert (20 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

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

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungsw.:	Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	Stahlbeton und Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Flachdach.
Treppe:	Stahlbeton mit Natursteinbelag. Innentreppe Natursteinbelag.

Technische Anlagen:

Heizung:	Fernwärmeanschluss. ETW Nr. 15 – siehe sonstige Anlagen.
Versorgungsltg.:	Strom, Fernwärmeanschluss, Wasser, Kanal, Telefon, sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Modernisierung.
Sonstige Anlagen:	Personenaufzugsanlage mit direktem Ausgang in die Einheit im 5. OG und 6. OG. Be- und Entlüftungsanlagen für innenliegende Sanitärbereiche. Videosprechanlage. Kontrollierte Wohnraumlüftung, Wärmepumpe- und Kälteanlage, Split-Klima-Gerät. Kaminanlage im 6. OG und Außenkamin im Dachterrassenbereich 7. OG. Im 7. OG im Dachterrassenbereich befindet sich ein Außenschwimmbad in der Größe von ca. 4,30 m x 2,80 m. Saunaeinbau im 7. OG.

Innenausbau:

Fenster:	Alufenster mit Lärmschutzverglasung und teilw. Insektenschutz und Verdunklungsrollos.
Türen:	Abgesperrte raumhohe Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung.
Fußboden:	Wohnung mit Parkett- und Naturstein-Belägen. Sanitärbereiche Naturstein-Beläge.
Heizung:	Über Wärmepumpen- und Kälteanlage sowie Split-Klima-Gerät.
Warmwasser:	Ggf. über Fernwärmeanschluss, Wärmepumpen- und Kälteanlage bzw. keine Angaben (Warmwasserspeicher vorh.).
Wandflächen:	Verputzt und gestrichen. Sanitärbereiche umlaufend raumhoch verfliest bzw. Fliesenspiegel.

Elt.-Install.: Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung. BUS-System.

Sani-Install.: Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. 5. OG: bodengleiche Dusche, Waschtisch und WC; Einbauwanne, Waschtisch und WC, 7. OG: bodengleiche Dusche, Waschtisch und WC. Alle Objekte farbig mit verchromten Armaturen guter bis gehobener Qualität.

Außenanlagen: Keine Außenanlagen vorhanden, da das Grundstück zu 100 % bebaut ist.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an 6-Zimmer-Wohnungen.

Die innere und äußere Ausstattung des besichtigten Bereiches ist als zweckentsprechend und in guter bis gehobener Ausführung anzusehen.

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

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

Besondere sichtbare Baumängel und Bauschäden wurden optisch nicht festgestellt. Im Innentreppenbereich 6. OG zu 7. OG sind teilw. Rissbildungen erkennbar. Im Flurbereich 5. OG ist der Oberbelag in einer Teilfläche entfernt worden und derzeit provisorisch mit Holzplatten ausgelegt. 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-Unterbilk in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

Die allgemeine Verwertbarkeit der Räume und die Veräußerbarkeit des Wohnungseigentums sind als gegeben anzusehen.

Innerhalb der Einheit sind diverse Einbauschränke vorhanden, die teilw. auch als Raumteilelemente ausgestaltet sind. Bei den Schrankelementen handelt es sich um sogenannte Kleiderschränke und Stauraumschränke.

Weiterhin befinden sich in der Einheit eine Kücheneinrichtung sowie eine Teeküchenzeile und vereinzelte Einrichtungsgegenstände.

Bei der Kücheneinrichtung handelt es sich um eine Gaggenau-Küche mit Kochinsel mit integrierter Abluft, Weinkühlschrank, sogenannter amerikanischer Kühlschrank mit Ice-maker, Spülmaschine, Backofen, Spüle.

Die Teeküche ist ausgestattet mit Spüle und Kühlschrank.

Die Kücheneinrichtung sowie die Teeküche werden in der weiteren Bewertung als Zubehör nach § 97 Abs. 1 BGB beurteilt und bewertet. Siehe hierzu Amtsgericht Düsseldorf 40 C 65/23. Die Einbauschränke werden teilw. gesondert bewertet bzw. teilw. als gehobene Ausstattung beurteilt.

Bei den Einrichtungsgegenständen handelt es – hier ohne Anspruch auf Vollständigkeit – um Einzel- und Doppelbetten, große und kleine Rundhocker, Esstisch mit 10 Stühlen, 4 Thekenstühle, Couch mit 2 Beistelltische, großer Spiegel, diverse Sessel, ein Außentisch mit Stühlen, TV-Geräte sowie Sound-Anlage. Ein Eigentumsnachweis liegt nicht vor. Aufgrund des mobilen Charakters der Einrichtungsgegenstände bleiben diese in der weiteren Bewertung wertmäßig unberücksichtigt.

Entsprechend vorliegender Protokollsammlung vom 17.10.2008 bis 21.10.2025 liegen derzeit keine wertbeeinflussenden Beschlüsse durch die Wohnungseigentümergeinschaft vor.

Entsprechend vorliegendem Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 beläuft sich das monatliche Hausgeld ohne Heizungskostenanteil auf 1.778,- EUR.

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: 03.09.2019.

Berechnet wurde verbrauchsabhängig – nach Auskunft ohne ETW Nr. 15. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Primärenergieverbrauch: 168,5 kWh/(m²a), Endenergieverbrauch: 129,6 kWh/(m²a).

Die Berechnungen des Energieausweises wurden nicht überprüft. Die Angaben im Energieausweis stellen keine technisch zugesicherte Eigenschaft dar und lassen keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch zu.

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 der unteren Gebäudeabgrenzung, Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung, Dämmung der Außenwände, Austausch der Fenster, Optimierung der Regelungstechnik.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die ETW Nr. 15, soweit feststellbar, bewohnt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. renovierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Das Gebäude entspricht einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

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

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

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

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

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt und wird für Immobilien angewandt, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht; die Renditeüberlegungen also eine untergeordnete Rolle spielen.

Es werden die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt und mit dem Bodenwert zum Sachwert zusammengefasst.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen werden mittels Normalherstellungskosten ermittelt. Im nächsten Schritt ist die Alterswertminderung zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung berechnet sich nach dem Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer, wobei das Baujahr, der bauliche Zustand, Mängel und Schäden, Modernisierungsmaßnahmen und die Konzeption angemessen zu berücksichtigen sind.

Bei der **Wahl des Wertermittlungsverfahrens** sind nach § 6 ImmoWertV die Art des Bewertungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Art des Bewertungsobjektes und der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lässt sich eine generelle, nicht abschließende Unterteilung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens aufstellen:

Vergleichswertverfahren:	Bodenwertanteile, unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen,
Ertragswertverfahren:	Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Grundstücke, gewerblich-industriell genutzte Grundstücke,
Sachwertverfahren:	Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstückes/Bewertungsobjektes. Auf subjektive Nutzungsabsichten kommt es nicht an. Weiterhin sind zur Verfügung stehende Daten sowie sonstige Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

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

6.0 Vergleichswertverfahren:

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 15 Wohneinheiten.

ETW Nr. 15 mit rd. 257 m² Wohnungsgröße,
Baujahr = 1965/2018, gehobene Ausstattung und Zustand, Geschosslage = 5. bis 7. OG, mit Aufzugsanlage, vermietet, frei finanziert.

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

In der weiteren Bewertung wird ein Vergleichspreis unter Berücksichtigung der Markt-/ Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf Stand 01.01.2026, der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stand 01.01.2026, ermittelt. Internetrecherchen wurden erstellt, jedoch aufgrund unzureichender Vergleichskriterien und unzureichender Anzahl für dieses Vergleichsverfahren nicht zugrunde gelegt.

Für den Bewertungsbereich ist entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte ein Wert von 1955/5.500, Stand 01.01.2026, veröffentlicht, somit typisches Baujahr = 1955 mit Gebädefaktor 5.500,- EUR/m² Wohnfläche.

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

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

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

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

Als wertbeeinflussende Merkmale wurden sachverständig ermittelt:

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

Somit ergibt sich folgender Vergleichspreis:

ETW Nr. 15

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	10%	1,10
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	20%*	1,20
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	0%	1,00
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	20%	1,20
Wohnungsausstatt.	mittel	sehr gehoben	bis +10%	10%	1,10
		gehoben	+0%	0%	1,00
		einfach	bis -10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	bis -5%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	+0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	+0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	bis +5%	5%	1,05
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	bis +10%	10%	1,10
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	bis +5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	bis +10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	bis +10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					1,816

* unter Berücksichtigung des Ursprungbaujahres 1965 sowie der Modernisierung und Aufstockung 6. und 7. OG.

Marktrichtwert

5.500,00

1,816

9.988,00

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

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

ETW Nr. 15 mit rd. 257 m² x 10.000,00 EUR/m² = 2.570.000,00 EUR

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- pauschaler Zeitwert der Kucheneinrichtung, der Teeküche und teilw. der Einbauschränke (30.000,- EUR),
- pauschaler Zuschlag für Außenschwimmbad und Saunaeinbau (40.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Somit ergibt sich folgender unbelasteter Vergleichswert:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	2.570.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>70.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>2.640.000,00 EUR</u>

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 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 2.650,- EUR/m², GFZ * = 2,5, Mischgebiet, Wohn- und Geschäftshäuser, 4geschossig, 35 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2026, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

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

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

Die unmittelbare Nähe zur Bodenrichtwertzone „Hafen“ mit Bodenrichtwert in Höhe von 5.800,- EUR/m², GFZ * = 3,0, Kerngebiet, Büro- und Geschäftshäuser, 4-5geschossig, 30 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks wird sachverständig mit einem Zuschlag in Höhe von 30 % berücksichtigt.

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

Demnach: $2.650,00 \text{ EUR/m}^2 + 30 \% = 3.445,00 \text{ EUR/m}^2$

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 7geschossigen Wohnhaus bebaut.

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. } 702}{117} = 6,0 \text{ GFZ} *$$

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

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

Demnach: $3.445,00 \text{ EUR/m}^2 + 112,2 \% = 7.310,29 \text{ EUR/m}^2$

Da bei dem Bewertungsgrundstück eine reine Wohnungsnutzung vorliegt, wird entsprechend Erläuterung zum Bodenrichtwert ein angemessener Abschlag von 10 % berechnet.

Demnach: $7.310,29 \text{ EUR/m}^2 - 10 \% = 6.579,26 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 6.600,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

117 m ² Grundstücksfläche	x 6.600,00 EUR/m ² =	<u>772.200,00 EUR</u>
--------------------------------------	---------------------------------	-----------------------

Bodenwertanteil bei 3.544,02/10.000 Miteigentumsanteilen =	273.669,22 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>273.700,00 EUR</u>

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

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 15 Wohneinheiten.

Nach mündlicher Angabe durch den Mieter beträgt die derzeitige Monatsmiete 21.000,- EUR. Weitere Angaben zum Vermietungsverhältnis liegen nicht vor.

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

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

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2026 ist für Eigentumswohnungen Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00 %, Baujahr 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 %, Baujahr 1975 bis 2004 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,30 %, Baujahr ab 2005 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 % und Neubau (3 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption und Vermietungsstatus wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,35 % berechnet.

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

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- pauschaler Zeitwert der Kücheneinrichtung, der Teeküche und teilw. der Einbauschränke (30.000,- EUR),
- pauschaler Zuschlag für Außenschwimmbad und Saunaeinbau (40.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

8.1 Berechnung:**ETW Nr. 15**

rd. 257 m ² Wohnfläche x	20,00 EUR/m ² =	5.140,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		61.680,00 EUR
./ 10 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-6.168,00 EUR</u>
Jahresreinertrag		55.512,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 1,35% von	273.700,00 EUR	<u>-3.694,95 EUR</u>
		51.817,05 EUR
Liegenschaftszinssatz:	1,35 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	65 Jahre	
Barwertfaktor:	43,09	
	43,09 x	51.817,05 EUR = 2.232.796,68 EUR
Ertragswert rd.:		2.232.800,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>273.700,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		2.506.500,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>70.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>2.576.500,00 EUR</u></u>

9.0 Ableitung zum Verkehrswert:

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

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

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

40221 Düsseldorf, Brückenstraße 14

zum Stichtag 24.03.2026 wie folgt:

ETW Nr. 15, Wohnungsgrundbuch von Neustadt, Blatt 716, auf:

2.650.00,00 EUR

(in Worten: Zweimillionensechshundertfünfzigtausend Euro)

Im vorgenannten Verkehrswert ist der Barwert des Sondernutzungsrechtes berücksichtigt.

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

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

Düsseldorf, 07.05.2026

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

40221 Düsseldorf,
Brückenstraße 14

Fotodokumentation zu Besichtigungsterminen am 05./24.03.2026



Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Breite	Tiefe	Fläche
	in [m]	in [m]	in [m2]

ETW. Nr. 15,
5. - 7. Obergeschoss des Hauses Brückenstraße 14

Die Flächenangaben sind der vorliegenden Wohnflächenzusammenstellung vom 08.12.2015 entnommen und soweit erforderlich ergänzt worden.

Stichprobenartige Kontrollen wurden durchgeführt. Abweichungen bezüglich Raumaufteilung und Raumgrößen sind vorhanden.

5.OG

Zimmer	10,05
Zimmer	7,76
Zimmer	19,25
Zimmer	21,35
Ankleide	5,02
Flur	1,43
Entrée	22,05
Abstellraum	1,57
HWR	3,67
Bad	3,18
Bad	4,33
	99,66

6.OG

Zimmer	66,87
Küche	20,94
Balkon	1,76
Terrasse	7,83
	97,40

7.OG

Zimmer+Flur+	6,01	3,845	23,11	
Bad+Sauna	-2,20	2,687	-5,91	
	-0,70	2,135	-1,49	
	-0,20	0,63	-0,13	
	+2,56	4,705	12,04	27,62
Balkon	8,90	1,285/2		5,72
				33,34
Terrasse	(4,20+3,30)/2	3,245/2	6,08	
	+(8,60+10,10)/2	4,505/2	21,06	
	-0,92	1,415/2	-0,65	26,49



Stadt Düsseldorf Katasteramt

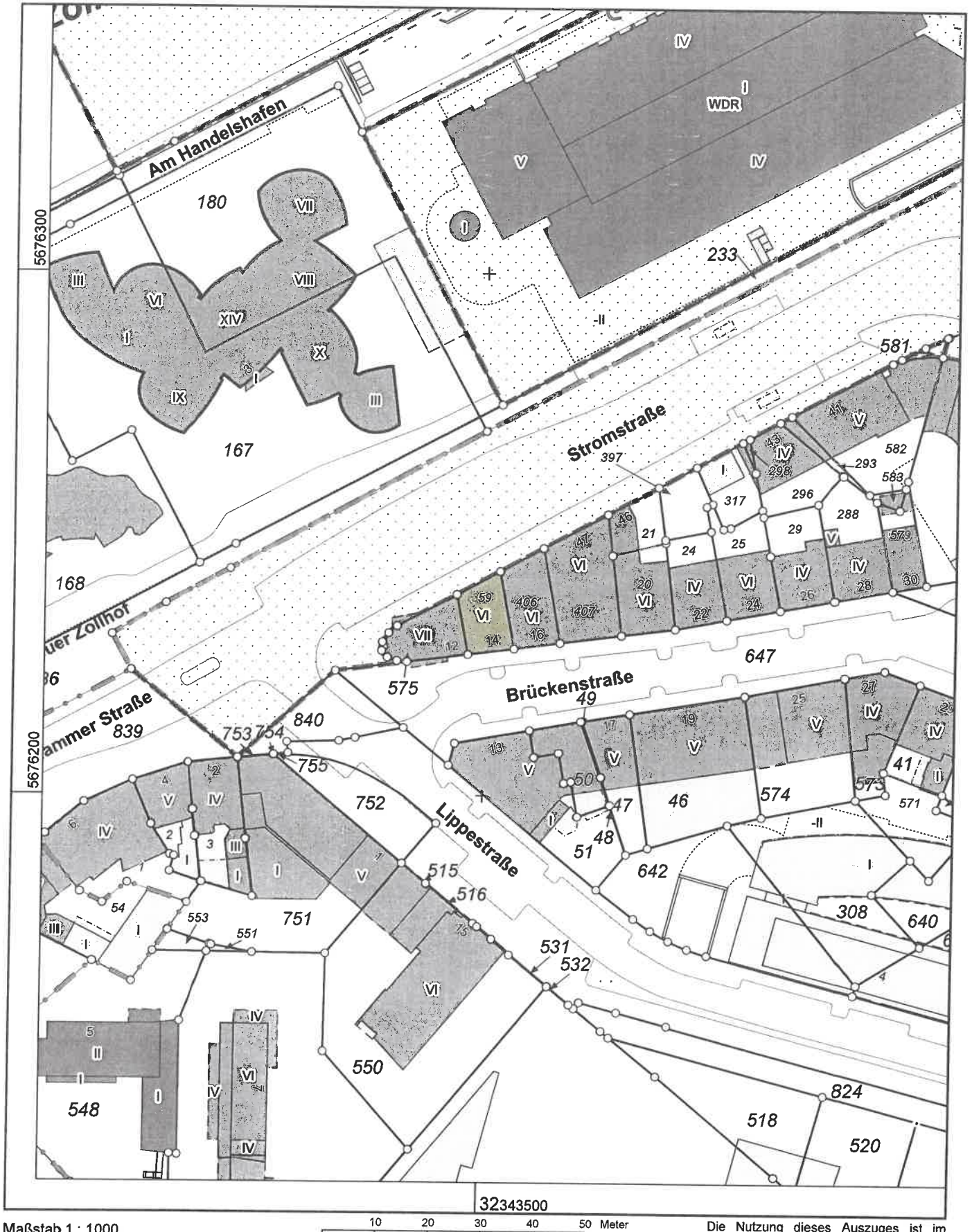
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 359
Flur: 1
Gemarkung: Neustadt
Brückenstraße 14, Düsseldorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 14.01.2026
Zeichen: 2026-EI-00016



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.

Antrag zur Beschließung
(Vorbereitungstypus)
des Bauausschusses
vom 07. Jan. 2016, 17h

15121-34-4116
Datum 07. Jan. 2016

Landeshauptstadt Düsseldorf
Bau- und Planungsausschuss
Beschluss vom 07. Jan. 2016
im Auftrag des Bauamtes



Brückenstr.

Stromstr.



Ansicht

Projekt: Grundriss 5.OG

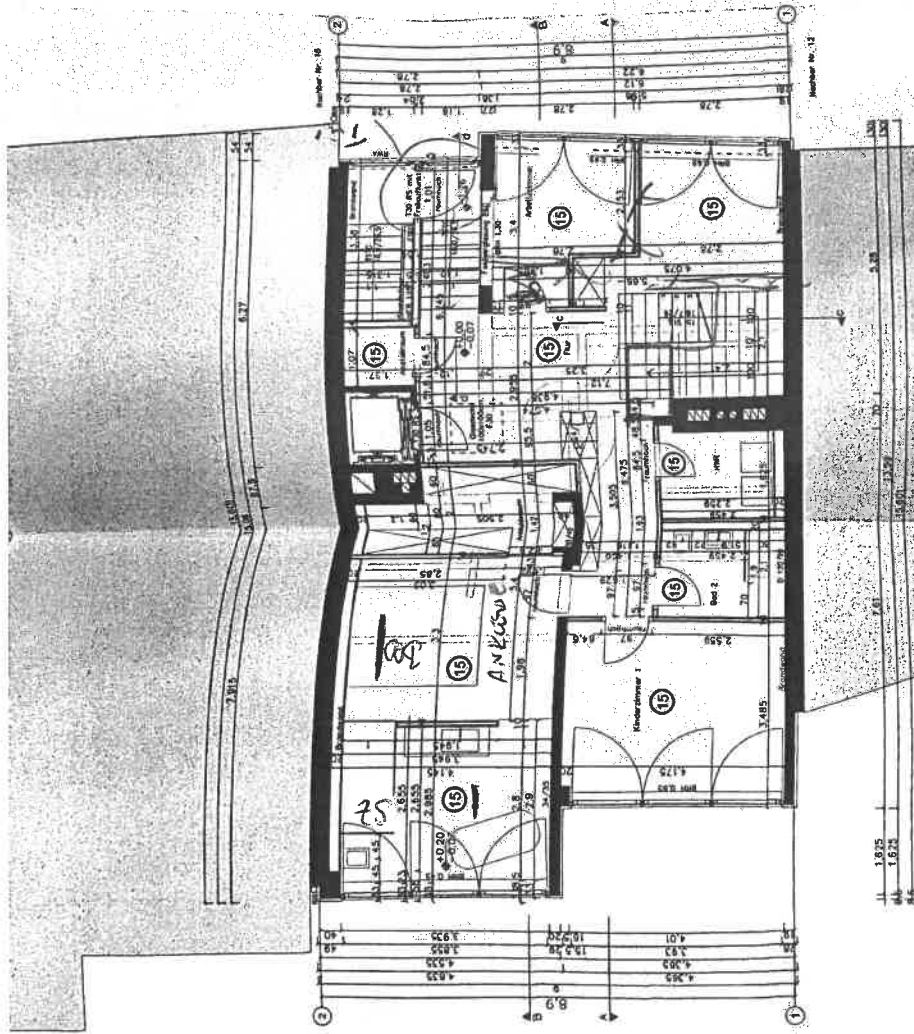
Maßstab	1 : 100	Datum	30.11.2015	Freigegeben	☒	Verändert	☐
		Datum	04.01.2016				

Projekt: Baueingriff/Abgeschlossenheit
- Fassadenänderung Treppenhof
- Ausrüstung Dachgeschoss
als Wohnungserweiterung
Brückenstr. 14, 40221 Düsseldorf



Projekt: Dr.-Ing. Eberhard Kandler
Festlegung 83
5107 Köln

Bauherr: Carlos Fronzer
Hohe Straße 5
51149 Köln



Befreiung zur Zerschlagung
des Gebäudes

07. Jan. 2016

Von:

26-34-416

07. Jan. 2016

Landeshauptstadt Düsseldorf

Stadtplanungsamt

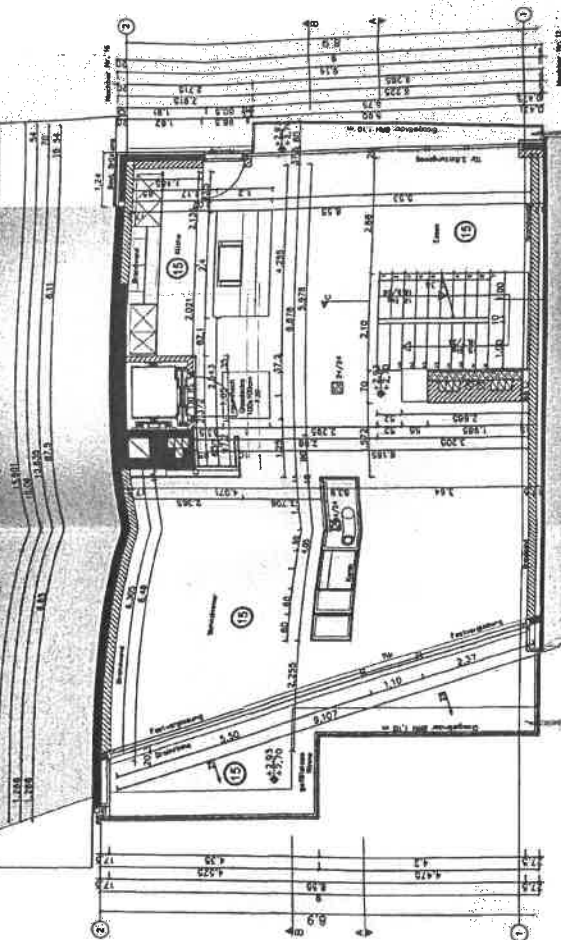
im Auftrag



Brückenstr.



Abstr.



Grundriss 6.OG

Projekt: Baueingetragene Einheit

Fassadenänderung Treppenhof

Aufstockung Dachgeschoss

als Wohnvermehrung

Brückenstr. 14, 40221 Düsseldorf

Architekt: KIMMER, NECHTER

Ing. Eberhard Kander

Regelstr. 83

5107 Köln

Bauer:

Coriss Fromm

Hofe Str. 5

5149 Köln

Projekt: Baueingetragene Einheit

Fassadenänderung Treppenhof

Aufstockung Dachgeschoss

als Wohnvermehrung

Brückenstr. 14, 40221 Düsseldorf

77

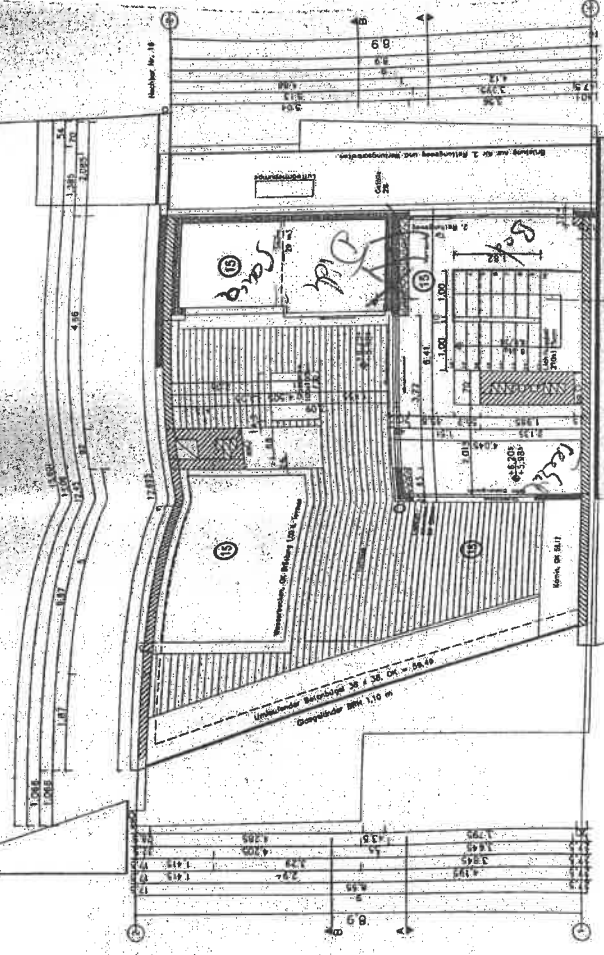
Anlage zur Bescheinigung
(Wohnungseigentum)

vom 07. Jan. 2016

63/24 - 34 - 4-116 /

Datum 07. Jan. 2016

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bescheidnachsch. mit
im Auftrag



Abriß

Projekt: Grundriss 7. OG	
Wohlfühl	1 : 100
Datum	10.11.2015
Freigegeben	04.01.2016
Verzucht	☐

Bauvertrag/Abgeschlossene
- Fassadenänderung, Treppenhäuser
- Aufstockung Dachgeschoss
als Wohnungserweiterung
Bockenstr. 14, 40221 Düsseldorf



Dr. Ing. Eberhard Kunder
Friedrichstr. 83
51109 Köln

Bauherr
Carsten Franzen
Hohe Straße 5
51149 Köln



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² NW-2019-002862627

1

Gültig bis: 02.09.2029

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus			
Adresse	Brückenstraße 14, 40221 Düsseldorf			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude			
Baujahr Gebäude ³	1967			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1967			
Anzahl Wohnungen	17			
Gebäudenutzfläche (A _N)	539 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff			
Erneuerbare Energien	Art: keine		Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf			

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 der EnEV, 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

Der Energieausweis dient lediglich 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



MP Energie + Service AG
Jochen Sasse
Neusser Straße 5
33649 Bielefeld

03.09.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2019-002862627

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

³ freiwillige

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

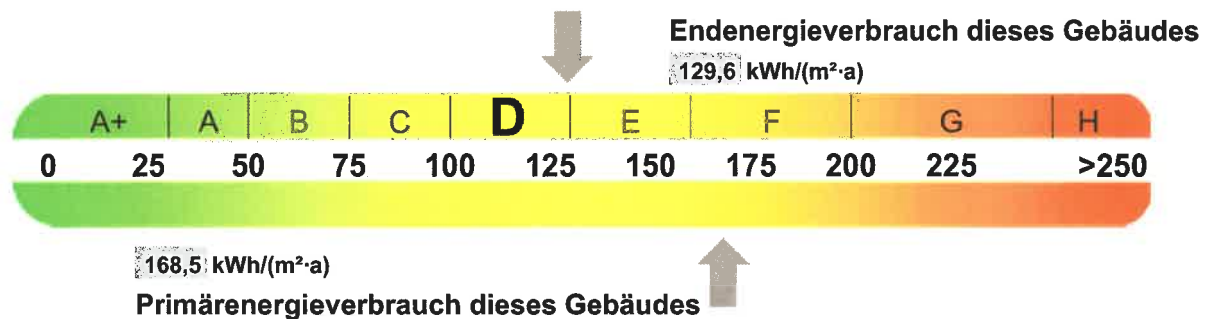
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2019-002862627

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



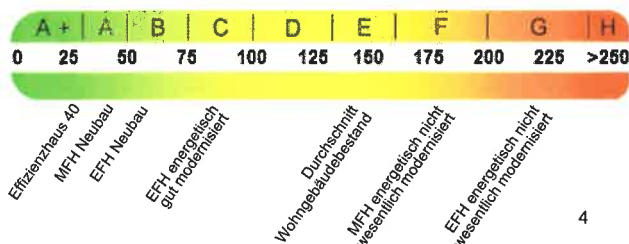
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

129,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	58106		58106	1,18
01.01.2017	31.12.2017	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	48079		48079	1,22
01.01.2018	31.12.2018	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	40468		40468	1,24
01.01.2016	31.12.2018	Warmwasserzuschlag	1,3	32369	32369		

Vergleichswerte Endenergie



4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nt}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2019-002862627

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gemäß den Vorgaben der zum Mod.-Zeitpunkt gültigen Verordnung,	☒	☐	mittel	-
2	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gemäß den Vorgaben der zum Mod.-Zeitpunkt gültigen Verordnung,	☒	☐	mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß den Vorgaben der zum Mod.-Zeitpunkt gültigen Verordnung, 10-15 cm	☒	☐	mittel	-
4	Fenster	Austausch der Fenster gemäß den Vorgaben der zum Mod.-Zeitpunkt gültigen Verordnung, Uw-Wert 0,7-1,7	☒	☐	mittel	-

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.zukunft-haus.info/>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Dieser Energieausweis wurde mit der Energieberatersoftware EVEBI V 9.2.6 der Firma ENVISYS GmbH & Co. KG erstellt.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmegevinne 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 auch die so genannte "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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

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

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

6

[illegible]

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt