

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

06.02.2026

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert
des Wohnungseigentums Nr. 20

im Grundstück

40211 Düsseldorf-Stadtmitte, Gerresheimer Straße 14

Geschäfts-Nr. 82 K 26/25

[Eigentumswohnung (1 bis 2 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 5
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 7
4.0 Objektbeschreibung	Seite 9
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 14
6.0 Vergleichswertverfahren	Seite 17
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 21
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 23
9.0 Wert des Sondernutzungsrechts	Seite 26
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 27
11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II Nr. 1 und 3	Seite 29

Anlagen

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

1.0 Allgemeine Angaben:**Beschluss vom 20. November 2025:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 20. November 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 20 zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen des Wohnungseigentums Nr. 20 zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026.

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

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienten:

- Einsicht in die Bauakten am 11.12.2025 (es waren nur 3 von insgesamt 6 Bänden auffindbar – Band 1, 2 und 6 konnten nicht eingesehen werden!),
- Abzeichnung der Flurkarte vom 22.01.2024,
- Grundbuchabschrift vom 17.10.2025,
- Einsicht in das Grundbuch und die Teilungserklärung am 28.11.2025,
- Einsicht in die Bewilligung Recht Abt. II Nr. 3 am 04.12.2025 (die Grundakten sowie die Bewilligung Recht Abt. II Nr. 1 waren nicht auffindbar),
- Energieausweis vom 19.03.2018,
- Baulastenauskunft vom 03.12.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss,

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 28.01.2026 in Gegenwart des Mieters vom Unterzeichnenden durchgeführt. Der Kellerbereich konnte im Inneren nicht besichtigt werden.

WEG-Verwalter: SWG Servicegesellschaft für Wohnungen & Gewerbeimmobilien
mbH, Narzissenweg 24, 51061 Köln.

Das Gutachten wird in 2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst
29 Seiten sowie 16 Seiten Anlagen inkl. 6 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 26, Flurstück 93 mit 496 m² Größe.

Wohnungsgrundbuch von Flingern, Blatt 11983:

460/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung, im Dachgeschoss gelegen nebst Balkon und Abstellraum im Untergeschoss.

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

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Ein Mitbenutzungsrecht das über das vorbezeichnete Grundstück von und nach der Gerresheimer Straße führenden Weges für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Flingern Band 22 Artikel 970 unter Nr. 2 eingetragene Parzelle Flur 9 Nr. 2720/150. Gemäß der Bewilligung vom 31. Juli 1903 zuerst eingetragen am 12. August 1903 und über Blatt 1735 A und Blatt 3179 in Blatt 5534 umgeschrieben am 21. September 1939 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und nach Blatt 11965 bis mit Blatt 11985 übertragen am 25. Juni 1990.

Hinweis: Bei Parzelle Flur 9 Nr. 2720/150 handelt es sich heute um die Flurstücke 95 und 96.

Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Flingern Flur 26 Flurstücke 94, 95, 96, 98, 99, 102, 103, 104 und 106, derzeit eingetragen in Flingern Blatt 3806, 3821, 5038, 5438, 5360 und 6973 bis mit Blatt 6989. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Mai 1990 und 28. September 1990 eingetragen am 23. Oktober 1990.

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 82 K 26/25). Eingetragen am 17.10.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Die Rechte in Abt. II Nr. 1 und 3 werden separat bewertet. Das Recht in Abt. II Nr. 4 wird als wertneutral angesehen und bleibt in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

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

Weiterhin besteht für das Bewertungsgrundstück eine Baulast. Der genaue Wortlaut der Verpflichtungserklärung ist den diesem Gutachten beigelegten Kopien zu entnehmen. Bei der Baulast handelt es sich um die Sicherung einer Fläche als Zuwegung zu den Grundstücken Gemarkung Flingern Flur 26, Flurstücke 94, 95, 96, 98, 99, 100, 102, 103, 104 und 106.

Hinweis: Bei dem damaligen Flurstück 100 handelt es sich um die heutigen Flurstücke 531 und 532.

Die Baulast erlischt entsprechend ständiger Rechtsprechung nicht in einer Zwangsversteigerung (BVerwG, Az. 4 B 218/92). Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Baulast in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

Für die ETW Nr. 20 besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 01.12.2025, „*keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)*“.

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW Nr. 20 ein Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. DRP 20 oben des Dreifachparkers 20-22 vereinbart.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem voll erschlossenen allgemeinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Stadtmitte.

Der Düsseldorfer Innenstadtbereich ist geprägt von großen geschlossen bebauten Verwaltungsgebäuden (Bankenviertel), einer Shopping-Meile des höheren Preisniveaus (Königsallee) mit darüber liegenden Büros sowie einer homogenen geschlossenen Bebauung aus den 50er Jahren. Eine Sonderrolle spielen die japanisch geprägte Immermannstraße, auch „*Klein-Tokyo*“ genannt, und die auf Konsum ausgerichtete Einkaufsstraße Schadowstraße.

Der Bereich des „*Worringer Platzes*“ als unattraktive viel befahrene Kreuzung von gleich sieben größeren Straßen ist mit den angrenzenden Straßenzügen eine weniger gefragte Wohngegend.

Die Nahversorgung erfolgt durch ansässige Geschäfte.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Straßenbahnen, Stadtbahnen und Buslinien.

Der Düsseldorfer Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe.

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

Entsprechend dem vorhandenen Umfeld kann hier von einem Gebiet mittlerer Wohnlage gesprochen werden.

Entsprechend B-Plan Nr. 5576/078 (Innenstadt-Plan) ist das Gebiet als WB₂-Gebiet, textliche Festsetzungen ausgewiesen.

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

Die Gerresheimer Straße ist rd. 14,50 m breit.

Bus-, S-Bahn-, Stadtbahn- und Straßenbahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Kölner Straße*“ 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 hat eine unregelmäßige Grundstücksform mit rd. 14,12 m Frontlänge und rd. 38,50 m Tiefe und ist mit einem voll unterkellerten 5geschossigen Wohnhaus und einem Garagenblock bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind, entsprechend Internetabfrage vom 29.01.2026, 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.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen besteht vom Bewertungsgrundstück auf das Flurstück 531 ein Überbau.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Stadtmitte gelegenes voll unterkellertes 5geschossiges Wohnhaus als Appartementanlage mit Garagenblock als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 21 Wohneinheiten und 21 Kfz-Einstellplätzen in Form von 6 Stellplätzen in 3 Zweifachparkern, 12 Stellplätzen in 4 Dreifachparkern und 3 Außenstellplätzen.

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 1990 begründet worden.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 20, im Dachgeschoss links hinten des Hauses Gerresheimer Straße 14 gelegen, mit rd. 28 m² Größe aufgeteilt entsprechend Zeichnung der Abgeschlossenheit in 1 Zimmer, Kochnische, Flur, Bad, Abstellraum, Balkon sowie ein Kellerraum.

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

Baujahr: Bauzustandsbesichtigung 16.01.1991.

Aufgrund des Baualters (35 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren ermittelt.

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

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

Der Kellerbereich konnte im Inneren nicht besichtigt werden.

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungsw.:	40,00 cm – 30,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	20,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Straßenseitig Natursteinplattenverkleidung, hofseitig Ziegelsichtmauerwerk.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.
Treppe:	Stahlbeton mit Natursteinbelag.
Garage:	Stahlbetonausführung.

Technische Anlagen:

Heizung:	Gasgefeuerte Zentralheizung.
Versorgungsltg.:	Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sonstige Anlagen:	Personenaufzugsanlage. Be- und Entlüftungsanlagen für innenliegende Sanitärbereiche.

Innenausbau:

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren.
Fußboden:	Wohnung mit Laminat- und Fliesenbelägen. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Zentralheizung mit Stahlradiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Heizung.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Kochnische Fliesenspiegel. Bad umlaufend raumhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung.

Sani-Install.: Kochnische mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbaudusche, Waschtisch und WC. Alle Objekte farbig mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

Außenanlagen: Hoffläche Unterbau mit Betonsteinplatten und -pflaster. Einfriedigung.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an 1-Zimmer-Wohnungen.

Bei der ETW Nr. 20 handelt es sich um ein sogenanntes 1-Zimmer-Appartement.

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

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

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

Besondere sichtbare Baumängel und Bauschäden wurden optisch nicht festgestellt.

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

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

In der Kochnische befindet sich eine sogenannte Pantryküche bestehend aus Nirostaspüle mit Unterschränk, 2 Hängeschränke.

Für die Pantryküche liegt ein Eigentumsnachweis nicht vor. Bei der abschließenden Ableitung zum Verkehrswert bliebe allerdings eine wertmäßige Berücksichtigung der Pantryküche ohnehin aufgrund des geringen Restwertes ohne Einfluss.

Entsprechend telefonischer Auskunft vom 29.01.2026 durch die WEG-Verwaltung liegen derzeit keine wertbeeinflussenden Beschlüsse durch die Wohnungseigentümergemeinschaft vor.

Das monatliche Hausgeld inkl. Heizungskostenanteil beläuft sich nach schriftlicher Angabe durch die WEG-Verwaltung vom 29.10.2026 auf 269,- EUR inkl. 68,- EUR Heizkostenanteil.

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: 19.03.2018.

Berechnet wurde verbrauchsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Primärenergieverbrauch: 185,2 kWh/(m²a), Endenergieverbrauch: 168,4 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: Verbesserung der Dachdämmung, Erneuerung der Fenster, Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung der Heizanlage.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die ETW Nr. 20 bewohnt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Modernisierungsmaßnahmen wurden, soweit optisch feststellbar, nicht durchgeführt. 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 21 Wohneinheiten und 21 Kfz-Einstellplätzen in Form von 6 Stellplätzen in 3 Zweifachparkern, 12 Stellplätzen in 4 Dreifachparkern und 3 Außenstellplätzen.

ETW Nr. 20 mit rd. 28 m² Wohnungsgröße,
Baujahr = 1991, baujahrestypische Ausstattung und Zustand, Geschosslage = DG, 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 01.01.2025, der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stand 01.01.2025, ermittelt. Internetrecherchen wurden erstellt, jedoch aufgrund unzureichender Vergleichskriterien und unzureichender Anzahl für dieses Vergleichsverfahren nicht zugrunde gelegt.

Für den Bewertungsbereich ist entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte ein Wert von 1955/4.400, Stand 01.01.2025, veröffentlicht, somit typisches Baujahr = 1955 mit Gebädefaktor 4.400,- EUR/m² Wohnfläche. Markt-/ Immobilienrichtwerte, Stand 01.01.2026, sind derzeit noch nicht veröffentlicht.

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. 20

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	5%*	1,05
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	4,50%	1,045
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-20%	0,80
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	-20%	0,80
		über 120m ² (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel/gut	sehr gut	+10%	0%	1,00
		einfach	-10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	-5%	0%	1,00
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%	0%	1,00
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.	+5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	+10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	+5%	5%	1,05
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	+10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	+10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,737

*unter Berücksichtigung des Halbjahresbericht des Gutachterausschusses, Stand 01.07.2025

Marktrichtwert 4.400,00 0,737 3.242,80

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. 20 mit rd. 28 m² x 3.250,00 EUR/m² = 91.000,00 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,
- Wert des Sondernutzungsrechtes – siehe Seite 26 (20.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Somit ergibt sich folgender unbelasteter Vergleichswert:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	91.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>20.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>111.000,00 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 2.500,- EUR/m², GFZ * = 4,0, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser, 4-5geschossig, 30 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2025, ausgewiesen. Bodenrichtwerte, Stand 01.01.2026, sind derzeit noch nicht veröffentlicht.

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.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 5geschossigen Wohnhaus und einem Garagenblock bebaut.

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

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. 860}}{496} = 1,73 \text{ GFZ} *$$

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: 2.500,00 EUR/m² - 33 % (letzter veröffentlichter Wert) = 1.675,00 EUR/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung, Baulast, Preisentwicklung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 1.675,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

496 m ² Grundstücksfläche	x 1.675,00 EUR/m ² =	<u>830.800,00 EUR</u>
--------------------------------------	---------------------------------	-----------------------

Bodenwertanteil bei 460/10.000 Miteigentumsanteilen =	38.216,80 EUR
Bodenwertanteil rd.:	<u>38.200,00 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 21 Wohneinheiten und 21 Kfz-Einstellplätzen in Form von 6 Stellplätzen in 3 Zweifachparkern, 12 Stellplätzen in 4 Dreifachparkern und 3 Außenstellplätzen.

Nach Angabe beträgt die derzeitige Monatsmiete 430,- EUR inkl. Nebenkosten. Weitere Angaben zum Vermietungsverhältnis liegen nicht vor. Auch liegen keine Angaben zum Vermietungsstatus des, der ETW Nr. 20, zugewiesenen Kfz-Einstellplatzes 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 01.01.2025 ist für Eigentumswohnungen Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00 %, Baujahr 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 %, Baujahr 1975 bis 2004 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,70 %, Baujahr ab 2005 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 % und Neubau (3 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,40 % veröffentlicht worden. Liegenschaftszinssätze, Stand 01.01.2026, sind derzeit noch nicht veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption, Vermietungsstatus und zwischenzeitlicher Preisentwicklung wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,70 % 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,
- Wert des Sondernutzungsrechtes – siehe Seite 26 (20.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

8.1 Berechnung:**ETW Nr. 20**

rd. 28 m ² Wohnfläche x	11,75 EUR/m ² =	329,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		3.948,00 EUR
./ 22 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-868,56 EUR</u>
Jahresreinertrag		3.079,44 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,7% von 38.200,00 EUR		<u>-1.031,40 EUR</u>
		2.048,04 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,7 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	45 Jahre	
Barwertfaktor:	25,87	
	25,87 x 2.048,04 EUR =	52.982,79 EUR
Ertragswert rd.:		53.000,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>38.200,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		91.200,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>20.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>111.200,00 EUR</u></u>

9.0 Wert des Sondernutzungsrechts:

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW Nr. 20 ein Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. DRP 20 des Dreifachparkers 20-22 gegen Übernahme der Instandhaltungs- und Pflegekosten vereinbart.

Bewertung:

Der Wert des Sondernutzungsrechts wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Nutzungswert: 80,00 EUR x 12 = 960,00 EUR

./.. Bewirtschaftungskosten sowie Pflege- und
Instandhaltungskosten 19 % 182,40 EUR
777,60 EUR

Vervielfältiger wie vor = 25,87.

25,87 x 777,60 EUR = 20.116,51 EUR
Wert des Sondernutzungsrechts: 20.000,00 EUR

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da bei der Beurteilung von Kleinwohnungen, Appartements die Ertrags- und Renditefähigkeit im Vordergrund steht. Vorgenannte Immobilien haben maßgeblich Anlagecharakter, da sie heutzutage überwiegend nicht eigengenutzt werden.

Wie bereits vorerwähnt, konnte der Kellerbereich im Inneren nicht besichtigt werden. Daher kann in diesem Gutachten auch nicht eindeutig bestätigt werden, dass die getroffenen Annahmen wertmäßig zutreffen. Für die nicht besichtigten Bereiche wird ein mangelfreier baujahrsbedingter Zustand unterstellt.

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

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

40211 Düsseldorf, Gerresheimer Straße 14

zum Stichtag 28.01.2026 wie folgt:

ETW Nr. 20, Wohnungsgrundbuch von Flingern, Blatt 11983, auf:

110.000,00 EUR

(in Worten: Einhundertzehntausend 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, 06.02.2026

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

11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II Nr. 1 und 3:

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 1 ein Mitbenutzungsrecht über das vorbezeichnete Grundstück des von und nach der Gerresheimer Straße führenden Weges für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Flur 9 Nr. 2720/150 – heutige Flurstücke 95 und 96 – eingetragen.

Die entsprechende Bewilligung ist derzeit nicht auffindbar.

Die ETW Nr. 20 ist von der Grunddienstbarkeit wertmässig nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, der Bebauung, dem derzeitigen Kenntnisstand, einem Lösungsinteresse sowie unter sachverständiger Einschätzung wird der Belastungswert auf 50,00 EUR geschätzt.

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 1:

50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 3 eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Flingern Flur 26 Flurstücke 94, 95, 96, 98, 99, 102, 103, 104 und 106 eingetragen.

Die jeweiligen Eigentümer der vorgenannten Flurstücke haben entsprechend Bewilligung vom 18. Mai 1990 und 28. September 1990 das Recht die Tordurchfahrt als Zugang und Zufahrt zu ihrem jeweiligen Grundbesitz zu benutzen und benutzen zu lassen und alle üblichen Leitungen (Versorgungsleitungen, insbesondere Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel, Wasser, Abwasser) anzulegen und instandzuhalten.

Die Tordurchfahrt wird auch durch die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks als Zugang und Zufahrt zu den auf dem Grundstück liegenden hinteren Garagen genutzt.

Die ETW Nr. 20 ist von der Grunddienstbarkeit wertmässig nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, der Bebauung, der Bewilligung, dem derzeitigen Kenntnisstand, einem Lösungsinteresse sowie unter sachverständiger Einschätzung wird der Belastungswert auf 50,00 EUR geschätzt.

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 3:

50,00 EUR

40211 Düsseldorf,
Gerresheimer Straße 14

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 28.01.2026



Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]			
ETW. Nr. 20, Dachgeschoss links hinten des Hauses Gerresheimer Straße 14						
Kochnische						
Zimmer+	5,00	3,84	19,20			
	-0,40	1,35	-0,54			
	+0,90	1,80/2	0,81			
	-1,00	0,665/2	-0,33	19,14		
Flur+Abstellr.	2,35	1,60		3,76		
Bad	2,20	1,60		<u>3,52</u>		
				26,42	25,63	(./ 3 %)
Balkon	(3,20+2,10)/2	1,90/2		2,52		
	-1,00	1,90/4		<u>-0,48</u>		
				27,67		



**Stadt Düsseldorf
Katasteramt**

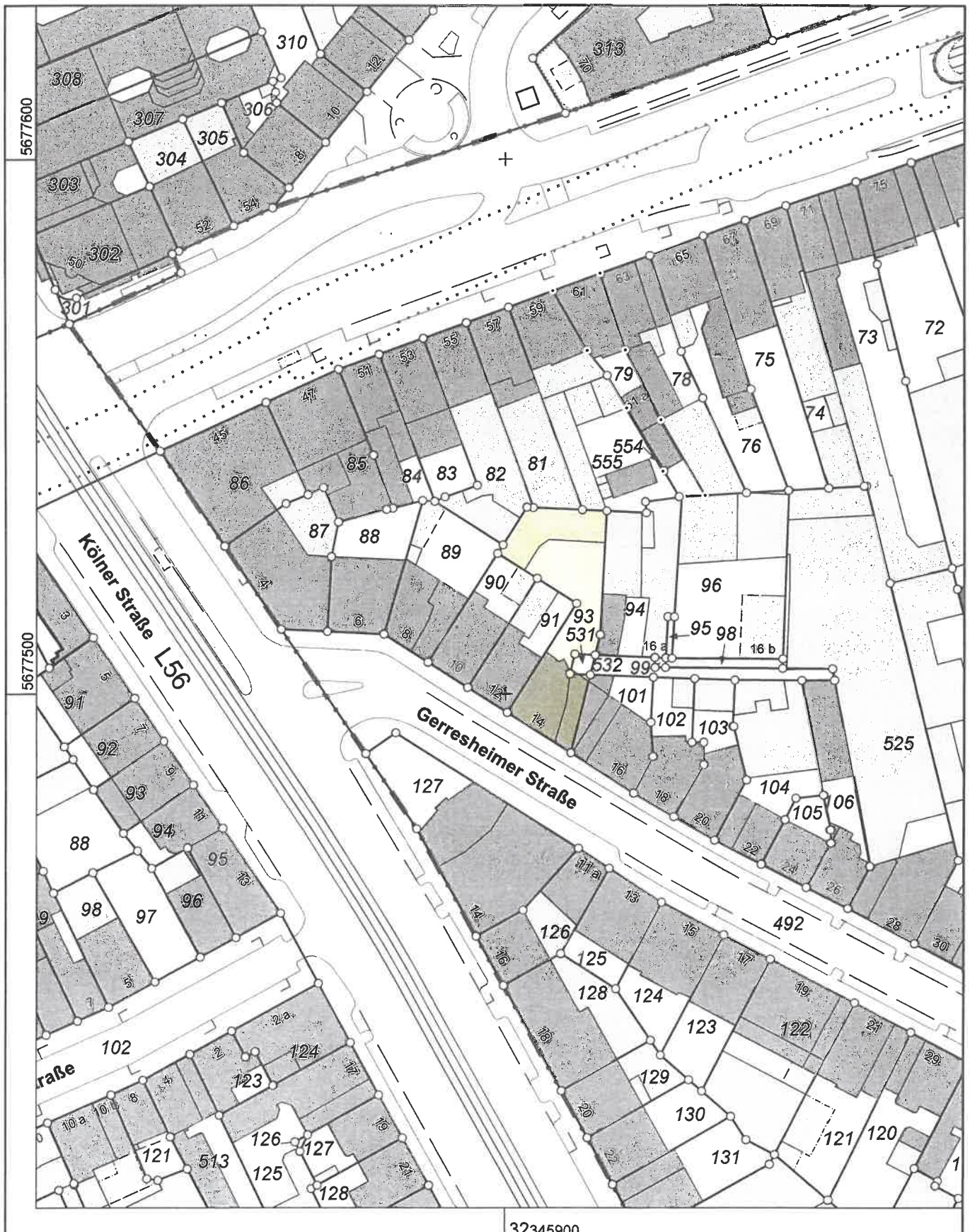
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 90
Flur: 26
Gemarkung: Flingern
Gerresheimer Straße 10, Düsseldorf

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

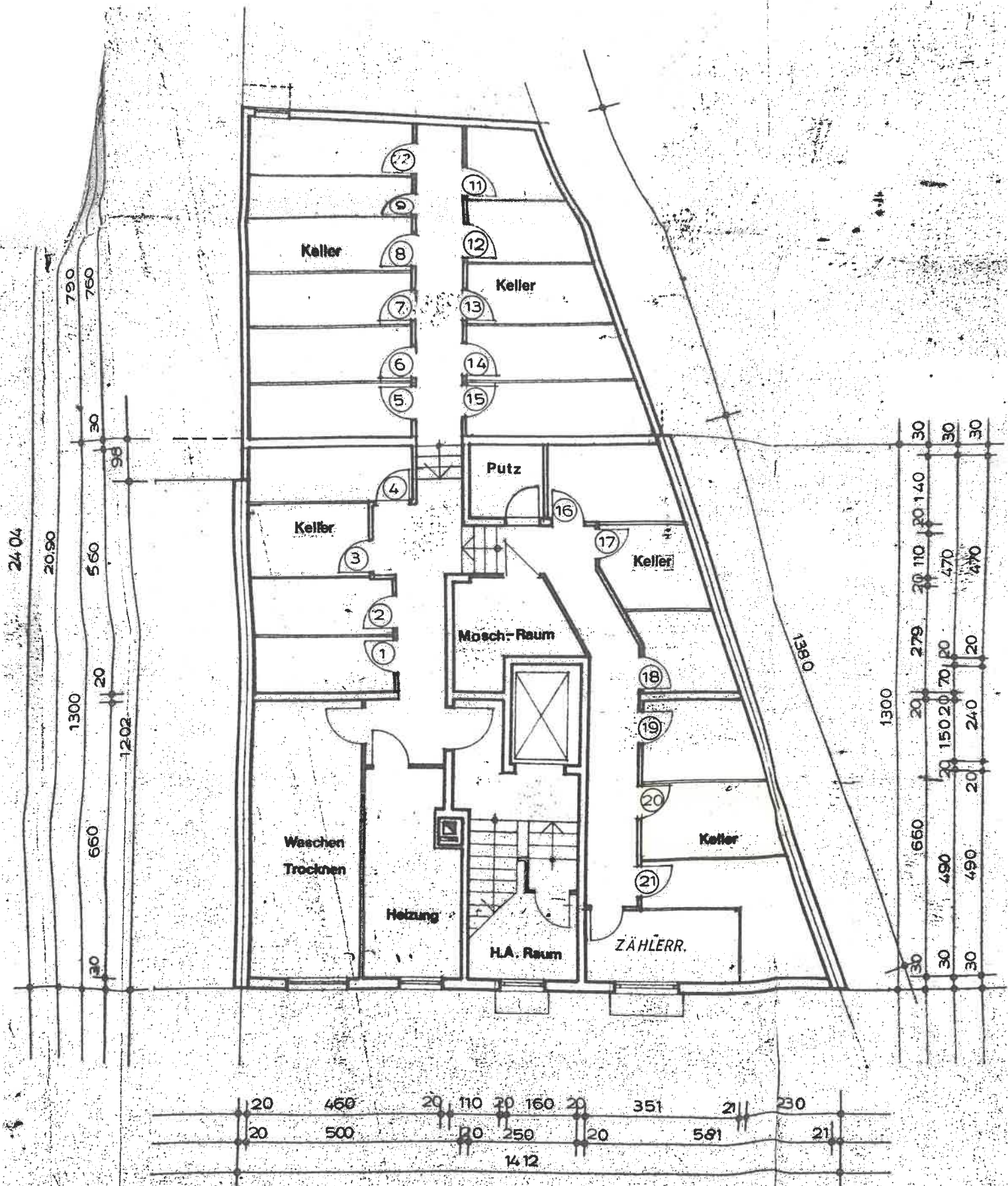
Erstellt: 22.01.2024



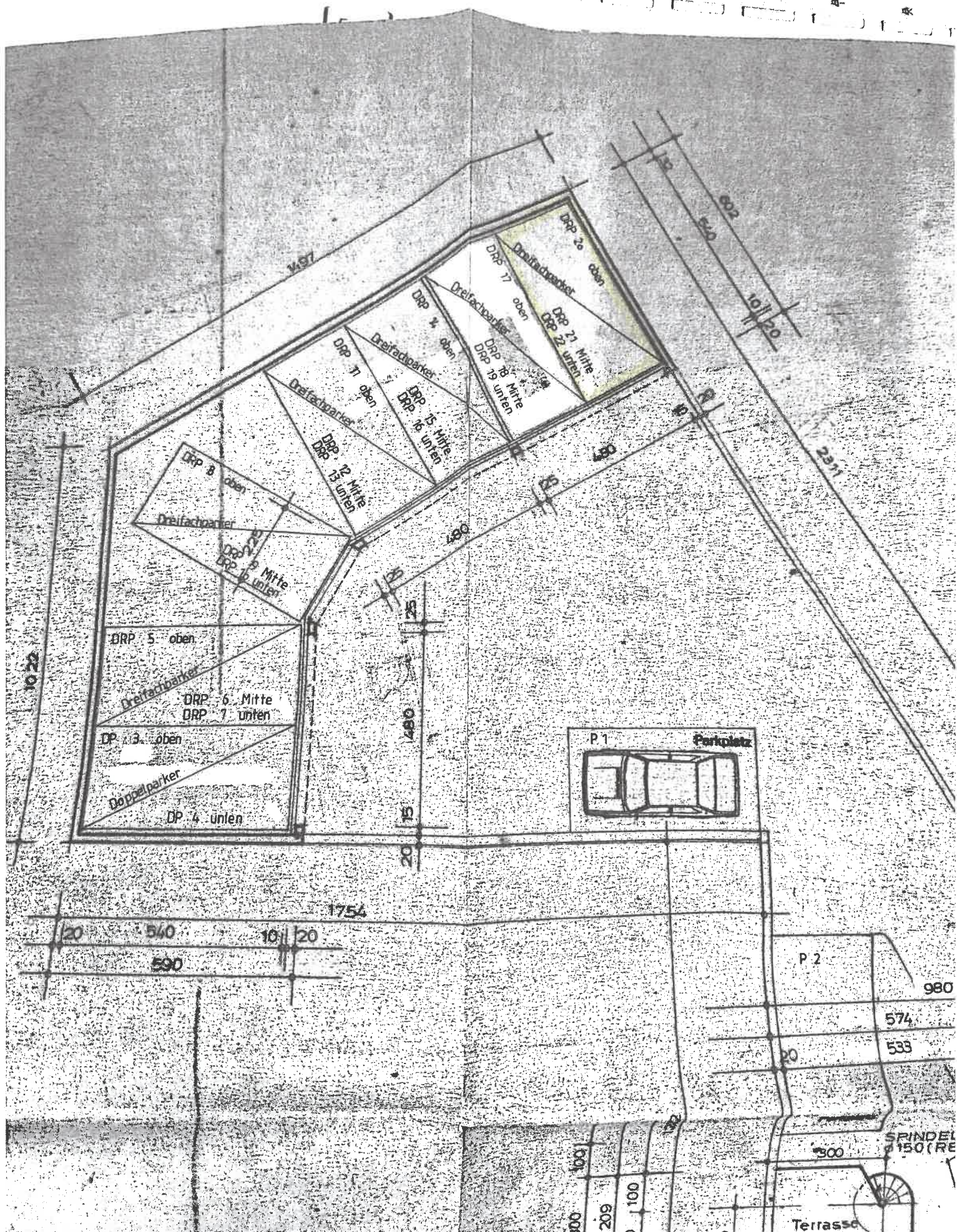
Maßstab 1 : 1000

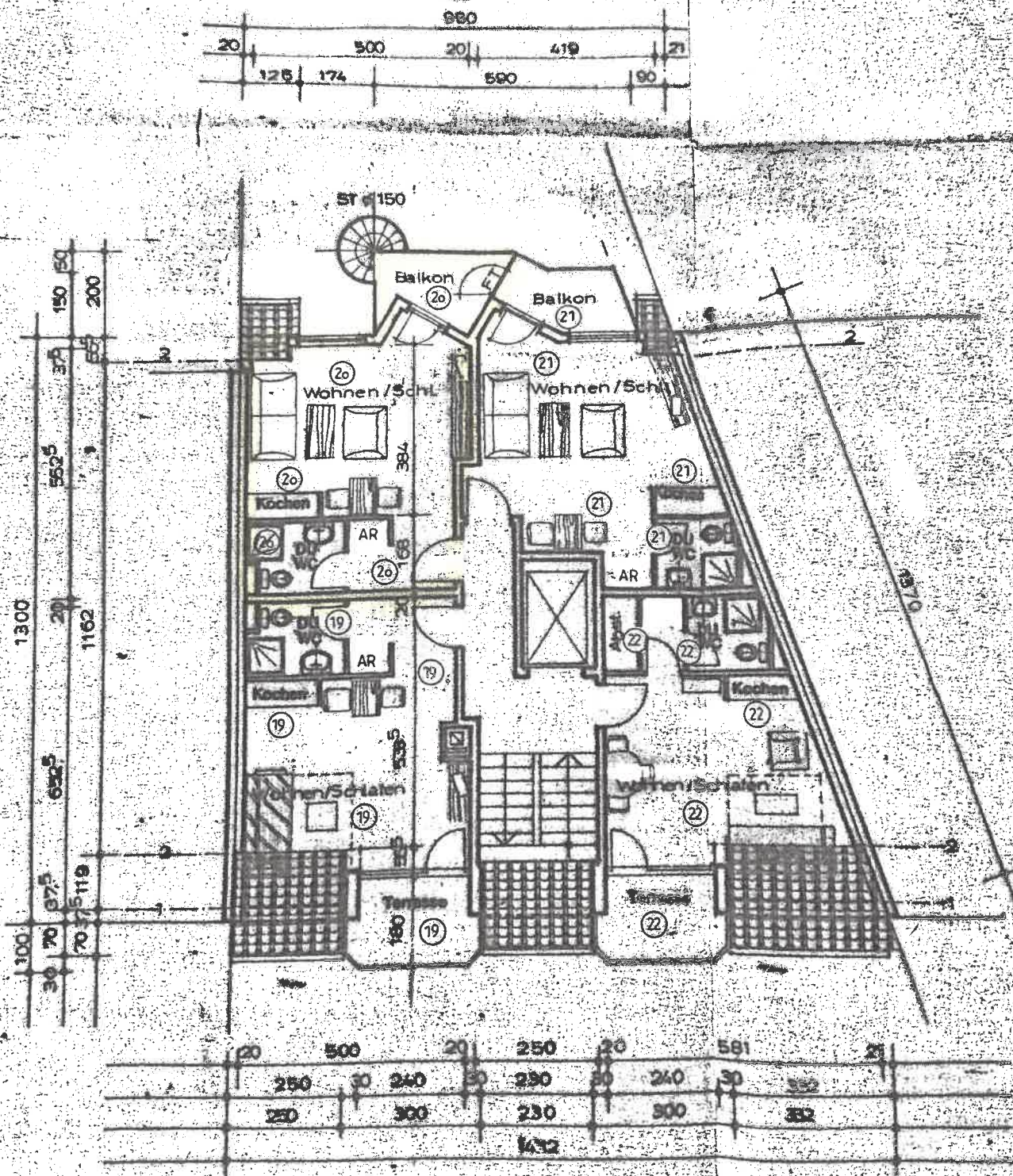
10 20 30 40 50 Meter

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

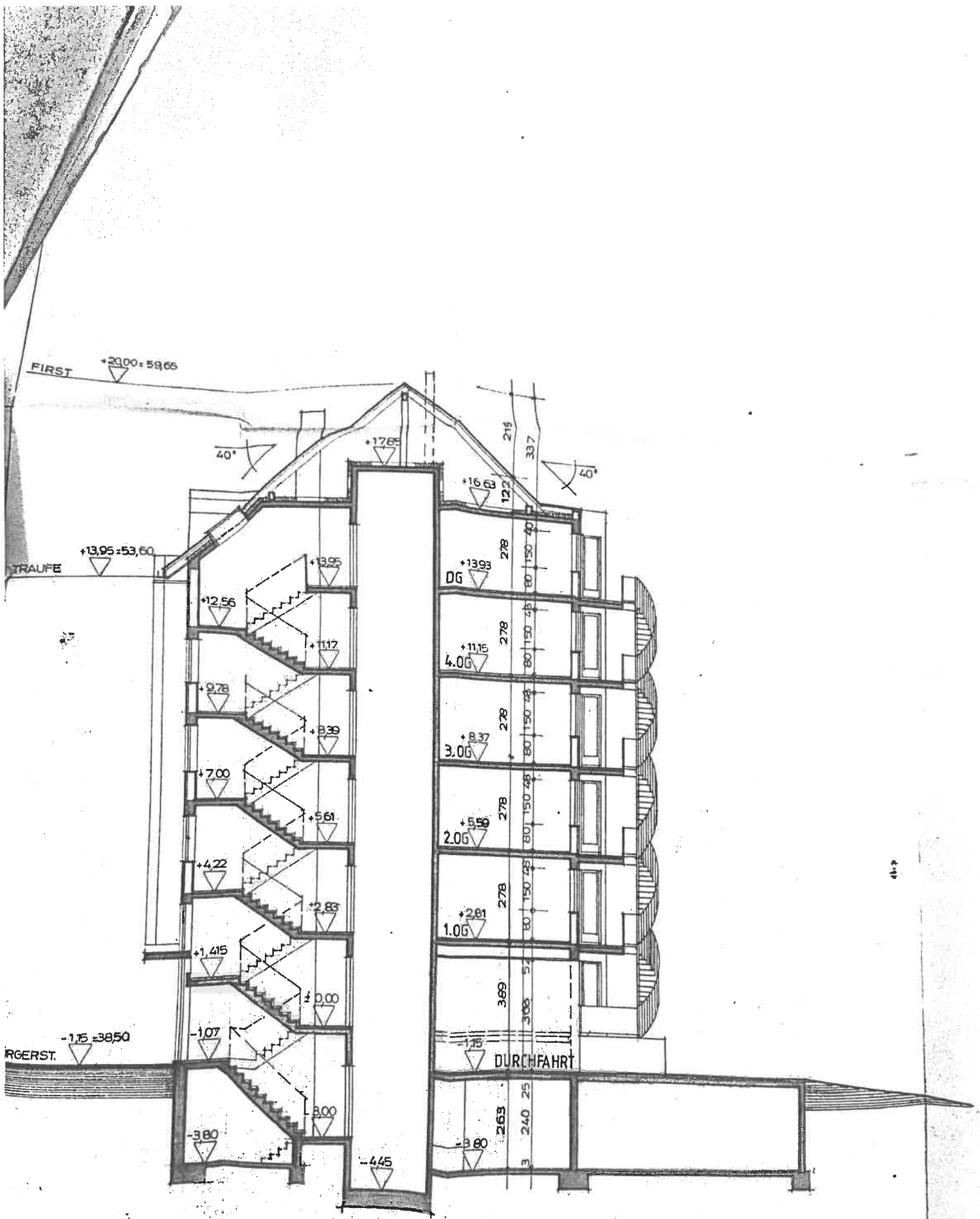


UNTERGESCHOSS





DACHGESCHOSS



SCHNITT A-A

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² NW-2018-001763412

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

Gültig bis: 18.03.2028

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Gerresheimer Str. 14, 40211 Düsseldorf		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1989		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1989		
Anzahl Wohnungen	21		
Gebäudenutzfläche (A _N)	804 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
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

SenerCon GmbH
Dipl. Ing. Kristina Werner
Hochkirchstr. 11
10829 Berlin

19.03.2018

Ausstellungsdatum

Kristina Werner

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-2018-001763412

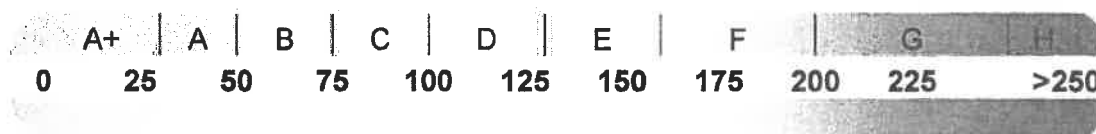
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³

kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert

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

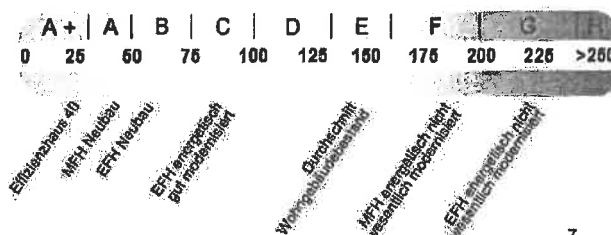
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

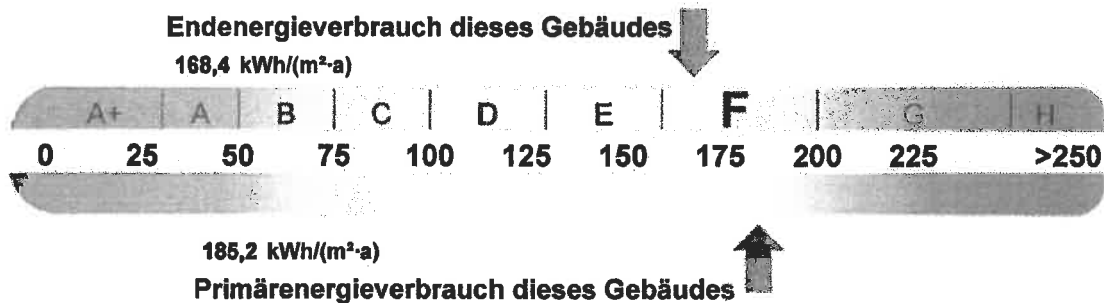
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2018-001763412

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

3

Energieverbrauch



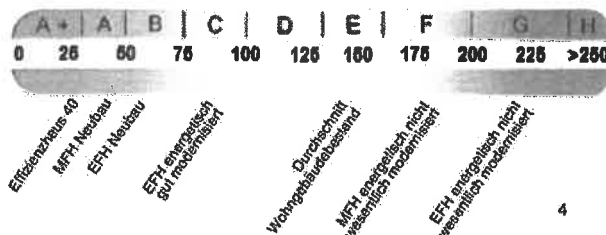
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

168,4 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						
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H	1,1	76865		76865	1,46
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	98542		98542	1,27
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	98025		98025	1,23
01.01.2014	31.12.2016	Warmwasserzuschlag	1,1	48240	48240		

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2018-001763412

(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	Dach	Verbesserung der Dachdämmung auf EnEV-Standard prüfen	☐	☒		
2	Fenster	Erneuerung der Fenster mit Wärmeschutzverglasung prüfen	☐	☒		
3	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke bzw. der Kelleraußenwände prüfen	☐	☒		
4	Heizung	Erneuerung der Heizanlage mit Brennwertechnik	☐	☒		

☐ 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:

SEnerCon GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Vorgangsnummer: 28951

Gebäude-ID: 580 494

Die Gebäudenutzfläche (An) ist nicht gleichzusetzen mit Wohnfläche oder der Nettogrundfläche. Ist die Gebäudenutzfläche (An) nicht bekannt, ist sie nach den Regeln der Energieeinsparverordnung bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller pauschal mit dem 1,35fachen Wert der Wohnfläche, bei sonstigen Wohngebäuden mit dem 1,2fachen Wert der Wohnfläche angesetzt worden.

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 Gebäudetell - 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 Gebäudetell zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudetell" 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, Verrteilung, 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



Landeshauptstadt Düsseldorf
Bauaufsichtsamt

11. DEZ. 2025

**Landeshauptstadt
Düsseldorf**
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt
Brinckmannstr. 5
40225 Düsseldorf
Kontakt
Sharon Forte-Lux
Telefax
0211.8929083

E-Mail
sharon.fortelux@duesseldorf.de

Datum:
03.12.2025
AZ
63/14-BL-3414/25

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 63, 40200 Düsseldorf

Firma
Sachverständigenbüro A. Wedemeier
z.Hd. Frau Sonja van Bargaen
Ringelsweide 16
40223 Düsseldorf

Baulastauskunft

Grundstück: Düsseldorf, Gerresheimer Straße 14
Ihr Zeichen: 82 K 26/25
Antrag vom: 20.11.2025
Eingang am: 20.11.2025
Registrier-Nr.: 14-BL-3414/25

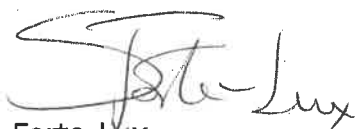
Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gemarkung	Flur(en)	Flurstück(e)
Flingern	26	93

Diese Auskunft erfolgt kostenfrei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Forte-Lux

Anlagen: 2

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Telefonzentrale
0211.89-91

Internet
[www.duesseldorf.de/
/bauaufsichtsamt/](http://www.duesseldorf.de/bauaufsichtsamt/)

[bauaufsichtsamt@
duesseldorf.de](mailto:bauaufsichtsamt@duesseldorf.de)

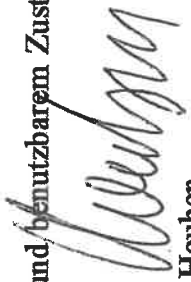
Sprechzeiten
nach Vereinbarung

**Telefonische
Sprechzeiten**
dienstags 9 - 12 Uhr

Bus, Bahn, U-Bahn
Auf'm Hennekamp
Feuerbachstraße
Uhi-Kliniken

Bankkonto
Landeshauptstadt
Düsseldorf
IBAN DE61 3005 0110
0010 0004 95
BIC DUSSDE33XXX

Gläubiger-ID
DE15DUS00000011727

Baulastenverzeichnis von Düsseldorf				Bestand Nummer
Grundstück	Gerresheimer Straße 14			12507
Gemarkung	Flingern	Flur 26	Flurstück 93	Seite 1
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
1	2	3		
1	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gerresheimer Straße 14, Gemarkung Flingern, Flur 26, Flurstück 93 duldet auf Dauer, daß die im Auszug aus den genehmigten Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 3-2836/90 grün schraffierte Fläche als Zuwegung zu den Grundstücken Gemarkung Flingern, Flur 26, Flurstücke 94 bis 96, 98 bis 100, 102 bis 104 und 106 genutzt wird.</p> <p>Weiterhin duldet er, daß die Eigentümer der letztgenannten Grundstücke in der oben bezeichneten Fläche Entwässerungsleitungen verlegen, betreiben, unterhalten und instandsetzen.</p> <p>Er trägt dafür Sorge, daß sich diese Fläche stets in verkehrssicherem und benutzbarem Zustand befindet.</p> <p> Houben</p> <p>eingetragen am 23.02.1996</p>			<p>VE Nr. 7631</p> <p>Vorgang in Hausakte Gerresheimer Straße 14.</p>

