

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

01.04.2026

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Grundstücks

40625 Düsseldorf-Gerresheim, Morper Straße 45

Geschäfts-Nr. 84 K 39/25

[Mehrfamilienhaus mit Garagen]

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

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

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

Internetversion

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite 3
2.0 Grundbuchangaben	Seite 4
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 5
4.0 Objektbeschreibung	Seite 7
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 12
6.0 Kaufpreise	Seite 14
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 14
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 17
9.0 Ermittlung des Sachwertes	Seite 19
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 22

Anlagen

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

1.0 Allgemeine Angaben:**Beschluss vom 18. Dezember 2025:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 18. Dezember 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Grundstücks zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026.

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 21.01.2026 einschl. Kopien der Bauzeichnungen vom 26.03.1998,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 15.01.2026,
- Grundbuchauszug vom 19.11.2025,
- Einsicht in das Grundbuch am 19.01.2026,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 09.03. und 26.03.2026 in Gegenwart der Mieter vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Das Gutachten wird in 2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 22 Seiten sowie 10 Seiten Anlagen inkl. 11 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Das zu bewertende Grundstück ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Gerresheim, Blatt 17602:

lfd. Nr. 1, Flur 32, Flurstück 36 mit 486 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 84 K 39/25). Einge­tragen am 19.11.2025.

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 27.03.2026 keine Baulast eingetragen.

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 19.12.2025 **bis zum 31.12.2029** Belegungs- und Mietbindungen nach: 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)*“ bestehen.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

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

Der Stadtteil Gerresheim befindet sich im Stadtbezirk 7 und liegt rd. 5 km östlich des Innenstadtbereiches.

Durch das ausgewogene Verhältnis zwischen Einfamilienhäusern, Mietshäusern und Wohnungseigentumsanlagen, die gewachsenen Strukturen, den historischen Ortskern um das Neusser Tor und den Gerricusplatz, die Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Benderstraße, die angrenzenden Naherholungsgebiete (Grafenberger Wald) konnte sich ein gesuchtes und attraktives Stadtviertel entwickeln.

Im Südwesten des Stadtteiles liegt ein ausgedehntes Kleinsiedlungsgebiet mit verschiedensten Varianten des individuellen Wohnungsbaus.

Im Süden befindet sich das ehemalige Industriegebiet der Glashütte Gerresheim GmbH sowie angrenzend ein neues Gewerbegebiet. Für das ehemalige „*Glashütten*“-Areal ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit unterschiedlichen Wohntypologien, Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten und der Integration eines Einzelhandelsstandortes in das bestehende Zentrum „*Heyestraße-Süd*“ geplant.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Dreher - und Ludenberger Straße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Buslinien, Straßenbahn- und S-Bahnverbindungen.

Die Nahversorgung erfolgt durch ansässige Geschäfte.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 3geschossiger geschlossener und offener Bauweise voll bebaut.

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

Für das Bewertungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Es sind lediglich Straßenbegrenzungslinien, die gleichzeitig Baulinien sind festgelegt.

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

Die Morper Straße ist rd. 30,00 m breit.

Bus- und Stadtbahnverbindungen befinden sich in der Straße bzw. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Gerresheim-Heyestraße*“ beträgt rd. 400 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Die Morper Straße ist Durchgangsstraße nach Erkrath. Es ist zeitweise mit stärkeren Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Die Höhenlage des Grundstücks zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal.

Als Baugrund ist, soweit feststellbar, tragfähiger sandiger Kiesboden vorhanden. Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen möglicher Altlasten sind nicht durchgeführt. Auffälligkeiten hinsichtlich 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, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Das zu bewertende Grundstück hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 12,96 m Frontlänge und rd. 37,50 m Tiefe und ist mit einem nicht unterkellerten 3geschossigen Wohnhaus mit einem nicht unterkellerten 1geschossigen Garagenblock und einem nicht unterkellerten Fahrradschuppen bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 19.12.2025 nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) -Erweiterung und Verbesserung von Straßen- bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Gerresheim gelegenes nicht unterkellertes 3geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten mit rd. 454 m² Wohnfläche sowie einem nicht unterkellerten Garagenblock mit insgesamt 5 Kfz-Stellplätzen, 1 Kfz-Außenstellplatz und einem nicht unterkellerten Fahrradschuppen mit folgender Aufteilung entsprechend Örtlichkeit:

- EG: 1 WE mit 4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, WC, Abstellraum, Terrasse sowie zusätzlichem Abstellraum außerhalb der Wohnung.
- 1.-2.OG: Je 2 WE mit je 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellraum, Balkon sowie zusätzlichem Abstellraum außerhalb der Wohnungen.
- DG: 1 WE mit 4 Zimmer, Küche, Flur, Bad, WC, Abstellraum, Balkon sowie 2 Abstellräume außerhalb der Wohnung.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im linken Gartenbereich eine allseitig umschlossene Überdachung vorhanden ist. Dieser Bereich wird als Büro genutzt. Eine entsprechende baurechtliche Genehmigung liegt nicht vor. In der weiteren Bewertung bleibt dieser Bereich, aufgrund der einfachen baulichen Ausführung und der fehlenden rechtlichen Legitimation wertmässig unberücksichtigt.

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

Baujahr: Bauzustandsbesichtigung 04.09.1998.

Aufgrund des Baualters (28 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 52 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)

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungswände:	28,00 cm Stahlbeton als Fertigteile.
Innenwände:	20,00 cm Stahlbeton als Fertigteile sowie Leichtbauwände.
Geschoßdecke:	Beton-Hohlkörperdecken.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich. Linker Giebel Waschbetonplattenverkleidung.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.
Treppe:	Beton-Fertigteil ohne Oberbelag. Podeste mit PVC-Belag.
Garage:	Metallleichtbauweise.

Technische Anlagen:

Heizung:	Zentralheizung. An der Tür zum Heizungsraum ist ein Schild mit dem Hinweis „Die Heizkesselanlage in dieser Zentrale ist Eigentum der Nahwärme Düsseldorf GmbH und wird von dieser betrieben“. Nach § 93, 94 BGB ist die Heizungsanlage wesentlicher Bestandteil des Gebäudes geworden und wären somit mit zu bewerten. Bewertungstechnisch und ohne rechtliche Klärung wird die Heizungsanlage in der weiteren Bewertung mit bewertet. Dem Unterzeichnenden liegen keinerlei vertragliche Vereinbarungen vor.
Versorgungsltg.:	Strom, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sonstige Anlagen:	Be- und Entlüftungsanlagen für innenliegende Sanitärbereiche.

Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit teilw. Rollläden. Im Dachgeschoss teilw. Dachflächenfenster.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung, teilw. Stahlzargen.
Fußboden:	Nutzungsbereiche mit Laminat-, Textil-, PVC- und Fliesenbelägen. Sanitärbereiche Fliesenbelag.
Heizung:	Über Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen.

Warmwasser:	Über Heizung.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küchen Fliesenspiegel. Bäder umlaufend raumhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung.
Sani.-Install.:	Küchen mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bäder mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

Außenanlagen: Hoffläche Unterbau mit Betonverbundsteinpflaster. Einfriedigung. Rasen und geringfügige Bepflanzung. Vereinzelt Großbäume.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an Mehrfamilienhäuser mit Garagenblock.

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

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

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

Für den Bereich von Baumängel und Bauschäden wurden folgende Feststellungen getroffen: Zu den Besichtigungsterminen wurden dem Unterzeichnenden durch alle Mieter mitgeteilt, dass es bezüglich der Fensteranlagen mechanische Probleme gäbe sowie sich die Beschichtung der Innentüren lösen. Weiterhin wurde optisch festgestellt, dass in überwiegend allen Wohneinheiten Verfärbungen im Fenster und angrenzenden Wand- und Deckenbereich erkennbar sind. Innerhalb der Wohnungen 1. und 2. OG links sind teilw. Rissbildungen an den Innen- und Außenwände vorhanden. In der Wohnung 1. OG links sind teilw. Löcher an den Innenwänden und eine schadhafte WC-Anlage erkennbar. In der Wohnung DG wurde im Bad das Waschbecken und das WC aufgrund eines ehemaligen Rohrbruches demontiert bzw. nicht wieder montiert. Im angrenzenden WC sind hier entsprechende Baumaßnahmen erkennbar. Vorgenannte Baumängel und Bauschäden werden in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängeln und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.

Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

Die Garagen werden als Lagerflächen genutzt. Die Außenanlagen werden teilw. als Außenlager genutzt.

Für die Beurteilung des Gesamteindrucks und der allgemeinen Verwertbarkeit sind die üblichen Kriterien heranzuziehen.

Die Standortlage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Ortslage von Düsseldorf-Gerresheim in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

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

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung wurden nicht angestellt, soweit in diesem Gutachten nicht weiter ausgeführt.

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Das Bewertungsobjekt entspricht unter energetischer Beurteilung einem mittleren Standard entsprechend dem Baujahr.

Abweichungen zu den gültigen Anforderungen in Bezug auf Wärmeschutz stellen keinen direkten Baumangel oder Bauschaden dar und werden bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer, der Instandhaltungsmaßnahmen und einer Marktanpassung sowie gegebenenfalls in Form einer Nachrüstpflicht berücksichtigt.

Hierbei sind die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes zu berücksichtigen. Aufgrund des Umfangs der Ortsbesichtigung und mangelnder Kenntnis kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren alle Wohnungen und Kfz-Stellplätze bewohnt bzw. genutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und renovierungs- und teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Modernisierungsmaßnahmen wurden 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 ein Mehrfamilienhaus mit Garagenblock.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und eines unzureichenden Datenmaterials wird für das Bewertungsobjekt das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgeführt.

6.0 Kaufpreise:

Vergleichbare Kaufpreise bzw. Kaufangebote liegen nicht vor bzw. können wegen der Problematik der Vergleichbarkeit nicht herangezogen werden.

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln.

Weiterhin kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Nach Auskunft durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf liegen für den Bewertungsbereich bzw. -fall keine ausreichenden Vergleichspreise vor. Somit wird der Bodenwert nach dem Bodenrichtwertverfahren ermittelt.

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 750,- EUR/m², GFZ * = 1,0, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser, 3geschossig, 35 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2026, ausgewiesen.

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

7.2 Auswertung:

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

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

Die Lagequalität ist durch die Morper Straße als Durchgangsstraße nach Erkrath sowie der Randlage innerhalb der Richtwertzone um 10 % geringer einzustufen.

Demnach: $750,00 \text{ EUR/m}^2 - 10 \% = 675,00 \text{ EUR/m}^2$

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 3geschossigen Wohnhaus mit Garagenblock bebaut.

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. } 642}{486} = 1,32 \text{ GFZ} *$$

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: $675,00 \text{ EUR/m}^2 + 18,20 \% = 797,85 \text{ EUR/m}^2$

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

Die Bodenrichtwerte sind durch Grundstückskäufe zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum geprägt. In Bereichen, in denen der klassische Mehrfamilienhausbau die ortstypische Bebauung darstellt, soll für Mehrfamilienhäuser – in Wohn- und Mischgebieten mit in der Regel ab III-geschossiger Bebauung – ein Abschlag vom Bodenrichtwert sachverständig von bis zu 30 % vorgenommen werden. Bei bebauten Grundstücken ist dies regelmäßig der Fall, wenn das Bewertungsobjekt nicht nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist, eine Aufteilung nicht geplant ist oder aufgrund der Gebäudestruktur, Nutzung, Ausstattung etc. eher unwahrscheinlich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein angemessener Abschlag von 15 % berechnet.

Demnach: $797,85 \text{ EUR/m}^2 - 15 \% = 678,17 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 680,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

486 m ² Grundstücksfläche	x 680,00 EUR/m ² =	330.480,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>330.500,00 EUR</u>

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 3geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten, einem Garagenblock mit 5 Kfz-Einstellplätzen und 1 Kfz-Außenstellplatz.

Gesicherte Mietangaben liegen nicht vor. Die derzeitige Monatsmiete beträgt nach mündlicher Angabe durch die Mieter rd. 4.907,67 EUR inkl. Nebenkosten und Garagemiete.

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 differenziert berechnet.

Die Wohnungsbindung bis zum 31.12.2029 – hier einschließlich Nachbindungsfrist – wird bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sachverständig berücksichtigt.

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

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

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

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 – Beseitigungspauschale (- 25.000,00 EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd.	92 m ² Wohnfl. EG x	7,70 EUR/m ² =	708,40 EUR
rd.	272 m ² Wohnfl. 1.-2.OG x	7,90 EUR/m ² =	2.148,80 EUR
rd.	90 m ² Wohnfl. DG x	7,70 EUR/m ² =	693,00 EUR
	1 Kfz-Außenstellplatz x	30,00 EUR/St. =	30,00 EUR
	5 Garagenstellplätze x	50,00 EUR/St. =	250,00 EUR
			<u>3.830,20 EUR</u>

geschätzter Jahresrohertrag 45.962,40 EUR

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

Mietausfallwagnis:

2,0% von 45.962,40 EUR = -919,25 EUR

Verwaltung:

6 Einheiten * 359,- EUR/Einheit = -2.154,00 EUR

6 Kfz-Stellplätze * 47,- EUR/Stellplatz = -282,00 EUR

Instandhaltung:

454 m² Wohnfläche x 14,00 EUR/m² = -6.356,00 EUR

6 Kfz-Stellplätze x 106,00 EUR = -636,00 EUR

-10.347,25 EUR

Jahresreinertrag 35.615,15 EUR

./. Bodenertragsanteil: 3,50% von 330.500,00 EUR -11.567,50 EUR

24.047,65 EUR

Liegenschaftszinssatz: 3,50 %

mittlere Restnutzungsdauer: 52 Jahre

Barwertfaktor: 23,80

23,80 x 24.047,65 EUR = 572.334,10 EUR

Ertragswert rd.: 572.300,00 EUR

+ Bodenwert: 330.500,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 902.800,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -25.000,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 877.800,00 EUR

9.0 Ermittlung des Sachwertes:

In der folgenden Ermittlung werden Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) in Ansatz gebracht, die entsprechend vorhandener Ausführungskonzeption, Ausstattung und Zustand als angemessene Mittelwerte anzusehen sind. Das gleiche gilt für die besonders zu veranschlagenden Bauteile und Anlagen. Abgeleitet aus NHK 2010.

Entsprechend der Einteilung nach Anlage 4 ImmoWertV Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 sowie der Gebäudeart wird das Bewertungsobjekt als Typ 4.1 beurteilt.

Gebäudetyp 4.1

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

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

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

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausführung sowie der Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung – wird für das Bewertungsobjekt nach sachverständiger Würdigung eine wertrelevante Gebäudekennwertzahl von 3,00 somit 1.575,- EUR/m² (interpoliert und indiziert) ermittelt.

Die Garage wird als Typ 14.1 (Einzelgarage), Fertiggaragen und Standardstufe 3 mit Kostenkennwert von 465,- EUR/m² (interpoliert und indiziert) nach Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen – nach sachverständiger Würdigung beurteilt.

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

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

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden – Beseitigungspauschale (- 25.000,00 EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd. 731,00 m ² Brutto-Grundfl. Whs.	x	1.575,00 EUR/m ² =	1.151.325,00 EUR
rd. 64,00 m ² Brutto-Grundfl. Garagen	x	465,00 EUR/m ² =	29.760,00 EUR
			<u>1.181.085,00 EUR</u>
./.. Lineare Alterswertminderung 28 Jahre Baualter, unter Berücksichtigung des Zustandes, einer Gesamtnutzungs- dauer von 80 Jahren sowie einer Restnutzungsdauer von 52 Jahren = 35,0 %			<u>-413.379,75 EUR</u>
Zeitbauwert:			767.705,25 EUR
Zeitbauwert rd.:			767.700,00 EUR
Zeitwert der Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen			<u>25.000,00 EUR</u>
			792.700,00 EUR
+ Bodenwert:			<u>330.500,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Sachwert:			1.123.200,00 EUR
marktangepasster Sachwert (entsprechend Grundstücks- marktbericht) mit aktuellem Sachwertfaktor von 0,90 korrigiert auf 0,80 aufgrund der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt.			<u>898.560,00 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>-25.000,00 EUR</u>
unbelasteter Sachwert:			<u><u>873.560,00 EUR</u></u>

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

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

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungen und Feststellungen sowie den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs schätze ich daher den unbelasteten Verkehrswert des Grundstücks

40625 Düsseldorf, Morper Straße 45

zum Stichtag 26.03.2026 auf:

875.000,00 EUR

(in Worten: Achthundertfünfundsiebzigtausend Euro)

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

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

Düsseldorf, 01.04.2026

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.

40625 Düsseldorf,
Morper Straße 45

Fotodokumentation zu Besichtigungstermine am 09.+26.03.2026



40625 Düsseldorf,
Morper Straße 45



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

Ebene	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]	Höhe in [m]
<u>1. Wohnhaus</u>				
EG	12,96	14,01	181,57	3,00
1.OG	12,96	14,01	181,57	
	+2,36	0,50	1,18	
	+2,36	0,50	1,18	3,00
2.OG	12,96	14,01	181,57	
	+2,36	0,50	1,18	
	+2,36	0,50	1,18	3,00
DG	12,96	14,01	181,57	2,70-6,20
			731,00	

2. Garagenblock

EG	12,76	5,00	63,80
----	-------	------	--------------

Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]
<u>EG</u>			
Zimmer	2,75	4,835	13,30
Zimmer	2,60	5,08	13,21
Zimmer	2,60	5,08	13,21
Zimmer	5,08	3,90	19,81
	-0,30	0,20	-0,06
	-0,15	0,20	-0,03
	+3,035	1,19	3,61
			23,33
Küche	3,035	2,35	7,13
Diele	1,58	2,735	4,32
	-0,445	0,40	-0,18
	+0,77	1,735	1,34
	+0,86	0,60	0,52
			6,00

Flur	2,525 +2,23	2,97 1,09	7,50 2,43	9,93		
Abstellraum	1,31	0,77		1,01		
WC	1,89	1,18		2,23		
Bad	0,56 +1,79	1,417 1,92	0,79 3,44	4,23		
				<u>93,58</u>	90,77	(./ 3 %)
Terrasse	2,05	1,50/2			<u>1,54</u>	
					92,31	
<u>1.OG links</u>						
Zimmer	2,785	4,67		13,01		
Zimmer	2,60	5,13		13,34		
Zimmer	3,365 +1,14	5,13 2,13	17,26 2,43	19,69		
Küche	1,95 +1,80	2,895 0,50	5,65 0,90	6,55		
Flur	1,95 -0,30 +2,27 +2,45 +0,34	1,435 0,40 1,00 1,735 0,95	2,80 -0,12 2,27 4,25 0,32	9,52		
Abstellraum	1,465	1,00		1,47		
Bad	1,417 +1,92	0,56 1,79	0,79 3,44	4,23		
				<u>67,81</u>	65,78	(./ 3 %)
Balkon	3,30	1,50/2			<u>2,48</u>	
					68,26	

1.OG rechts

wie 1.OG links

68,262.OG links

wie 1.OG links

68,262.OG rechts

wie 1.OG rechts

68,26DG

Zimmer

2,75	6,905	18,99	
-1,44	0,94	-1,35	
-1,31	1,27	-1,66	
-1,31	1,58/2	-1,03	14,95

Zimmer

2,75	5,17	14,22	
-1,44	0,94	-1,35	
-1,31	1,27	-1,66	
-1,31	1,58/2	-1,03	10,18

Zimmer

2,695	5,17	13,93	
-1,60	1,27	-2,03	
-1,60	1,58/2	-1,26	10,64

Zimmer

3,835	8,82	33,82	
-1,53	1,27	-1,94	
-1,53	1,58/2	-1,21	
-0,65	0,65	-0,42	30,25

Küche

2,535	3,76	9,53	
-2,535	0,85/2	-1,08	8,45

Flur+Abstellr.

5,545	1,00	5,55	
+1,085	0,635	0,69	6,24

WC

2,23	1,00	2,23	
------	------	------	--

Bad

2,03	2,45	4,97	
		87,91	85,27 (./ 3 %)

Balkon

6,60	1,50/2	4,95	
		90,22	



Stadt Düsseldorf Katasteramt

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 36
Flur: 32
Gemarkung: Gerresheim
Morper Straße 45, Düsseldorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

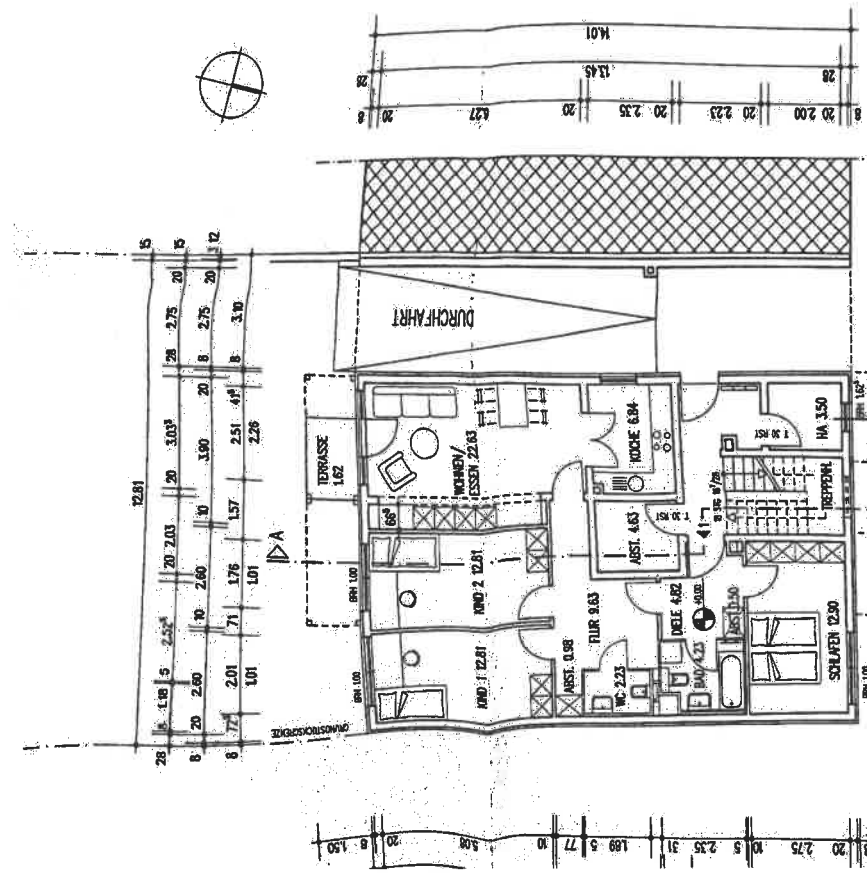
Erstellt: 15.01.2026
Zeichen: 2026-EI-00017



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.



Beläge:

Sowohl in den Bauverträgen noch andere bezeichnen, müssen alle tragenden Wände, Säulen, Pfeiler sowie Decken mindestens ihre Feuerwiderstandsklasse und ihre Brandverhaltensklasse mit einer F 90 AB, in Deutschland F 90 ausgedrückt werden (§ 23 Abs. 3 BauO NW).

Die tragenden (als notwendige) Treppen- und Ausgänge von Treppen, Innentüren von Wohnungen- und Geschäftsräumen, ihre Feuerwiderstandsklasse und ihre Brandverhaltensklasse mit einer F 90 A ausgedrückt (§ 23 Abs. 3 BauO NW).

Treppentürschwelle und in der Bauteil von Brandtüren (§ 23 BauO NW).

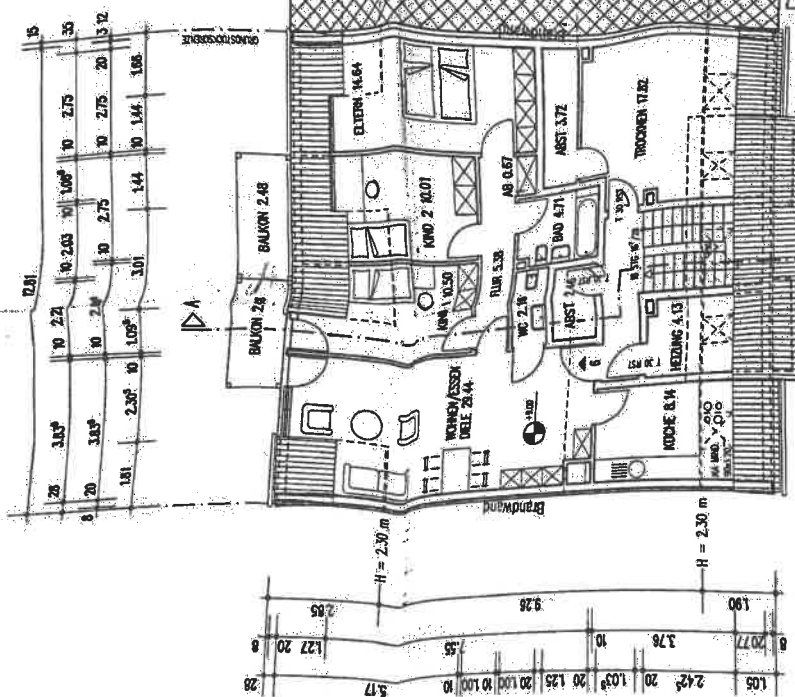
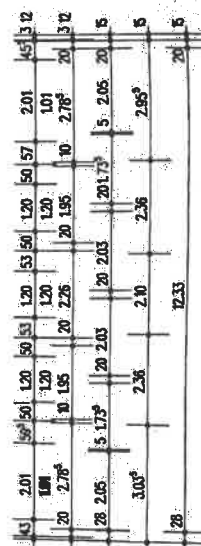
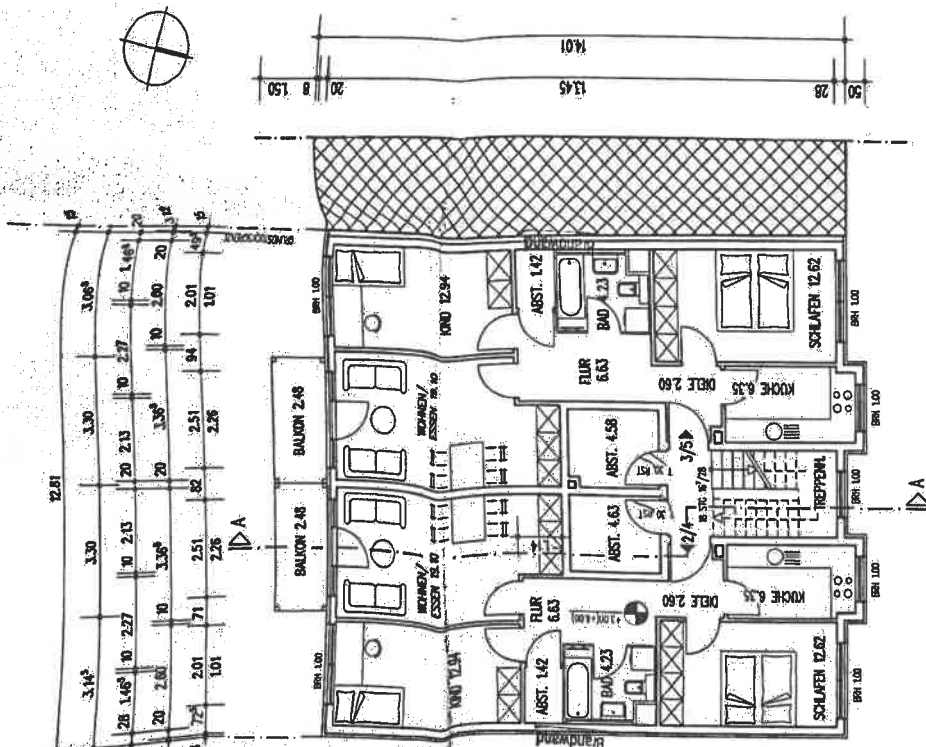
Herzschwellen (§ 23 Abs. 3 BauO NW).

Trennwände und Trennwände ihrer Feuerwiderstandsklasse und ihres Brandverhaltens mindestens in der F 90 AB ausgedrückt (§§ 23, 30 BauO NW).

Gebäudeabschürfen und in Brandfällen ausstrahlen (ist mindestens 0,30 m über den zu führen (§ 23 Abs. 3 BauO NW)).

Der Übersattdirekt

BAUVORBEREIT NEUBAU EINES LEHRENAULENWONHAUSES MOHRER STRASSE 43 40625 DUISBURG	GEMEINSAM GEGEHESEN FLUR 32 FLURSTÜCK 36	PLANUNG ARCHITEKTENBÜRO DR. RICHARD STOLL AM DER PAULSENSTRASSE 51005 KÖLN	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT
BAUFÜHRER BRODT WELAND-LEHMANN KAUERSTRASSE 12 40479 DUISBURG	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT
VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT
VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT
VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT	VEREINIGUNG DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT DER ANWOHNER DER GEMEINSCHAFT



Dr. B. B. B. B.

Soweit in den Bedingungen nicht anders bezeichnet, müssen alle tragende Stützen, Pfeiler sowie Decken hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsklasse Brandverhältnis mindestens in F 90 A8, in Dachrücken F 60 ausgebildet. § 29, 34 BauO NW).

Die folgenden Teile notwendiger Treppen (mit Ausnahme von Treppen in den Wohnungen) sind hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsklassen in Brandverhaltensmindestwerten in F 80 A auszubilden (S 36 Abs.3 BauO N). Treppennurwände sind in der Bauart von Brandwänden (S 33 B) auszubilden (S 36 Abs. 3 BauO NW).

Treppennägel sind hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsklassen in Brandverhaltensmindestwerten in F 80 AB auszubilden (§§ 29, 30 BauO NW).

Geländebefestigungswände sind als Brandwände auszubilden und mindestens über Dach zu führen (§§ 29, 30 BauO NW).

DECEMBER 1991

BAUANTRAG / FENSTERABMESSUNGEN, DACHEINLEGUNGEN, GEÄNDERT 02.
DACHBESCHLOSS, GEÄNDERT 21.11.1997

BAUVORHABEN
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MORPERSTRASSE 45
40625 DÜSSELDORF

DEMÄRKUNG GERRESHEIM FLUR 32 FLURSTÜCK 36

BAUMANN	PLAYING
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

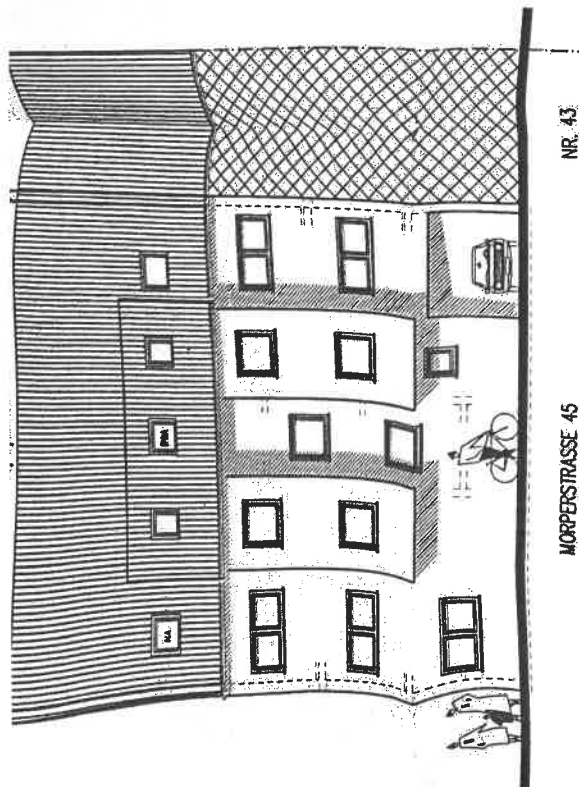
BIRGIT WELAND-LEHMANN
KAISERSTRASSE 12

40479 DOSSELDORF

.....

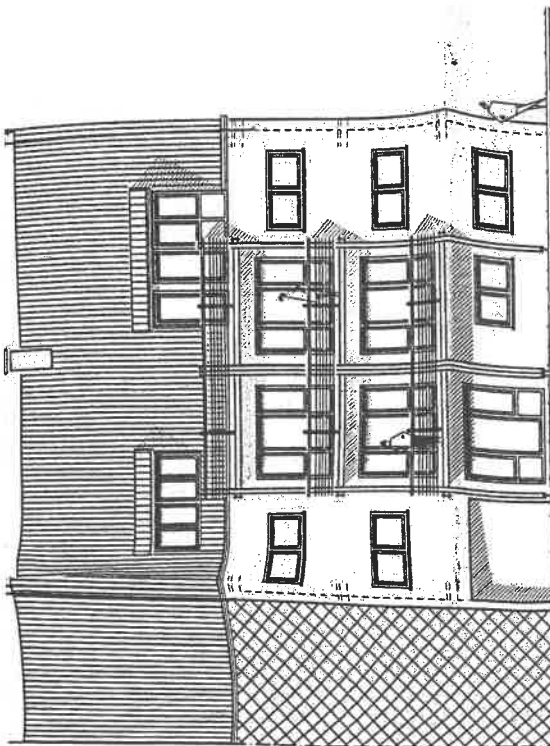
TECHNICAL

$\frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} \dot{\theta}^2 \right) = \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} \dot{\theta}^2 \right)$



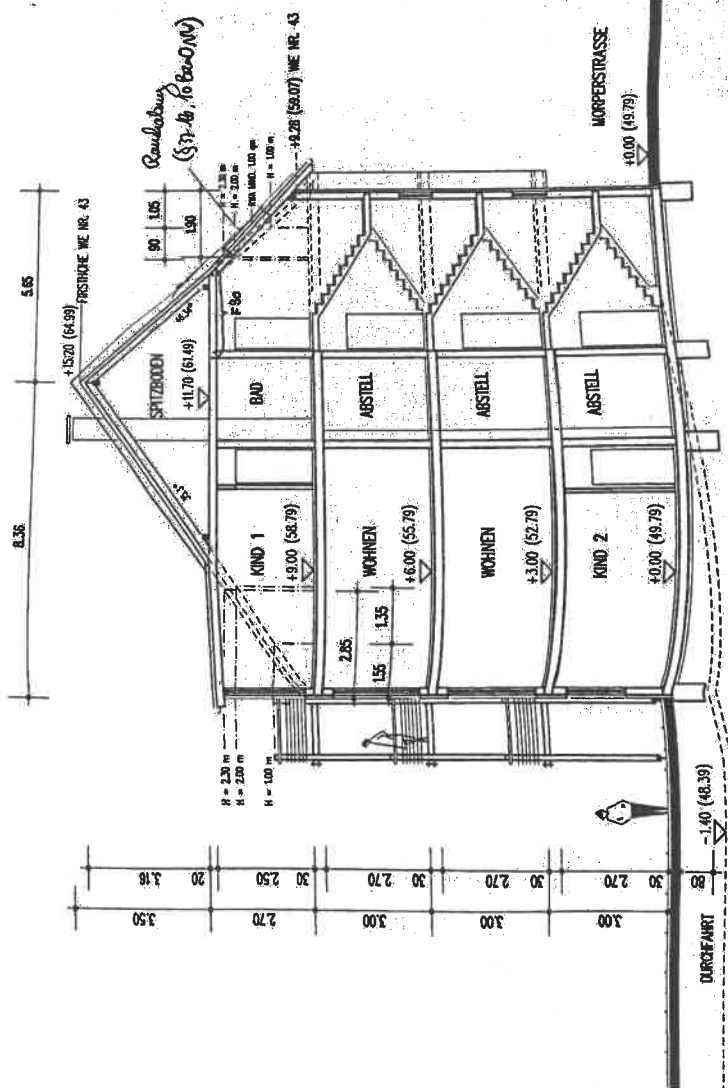
MORPHERSTRASSE 45

NR. 43



SCHNITT M 1 : 100

ALLE TRÄGER UND DECKEN IN F 90-48



Dr. Meyer

Sowohl in den Baubedingungen als auch in der Ausführung, müssen alle tragenden Wände, Stützen, Pfeiler sowie Decken hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsklasse und Brandverhaltens mindestens in F 90 AB, in Dachflächen F 90 ausgeführt werden (§ 20, 34 BauO NRW).

Die tragenden Teile notwendiger Treppen mit Ausnahme von Treppen innerhalb der Rettungswege sind in der Ausführung mindestens in F 90 AB auszuführen (§ 30 Abs. 3 BauO NRW).

Treppensäume sind in der Ausführung von Brandwänden (§ 30 Abs. 3 BauO NRW) herzustellen (§ 30 Abs. 3 BauO NRW).

Treppendeckeln sind hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsklasse und Brandverhaltens mindestens in F 90 AB auszuführen (§ 30, 34 BauO NRW).

Zusätzliche Anforderungen sind an Brandwände auszuführen und mindestens 02 über dem zu trennenden Bereich (§ 30 Abs. 3 BauO NRW).

Der Oberstadtdirektor

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bauunterabteilung

Bau-Nr. 32 BA-38

Düsseldorf, den 26. 3. 98

In Auftrag

M. C.

BAUANTRAG / FENSTERMESSUNGEN, DACHBEDINGUNGEN

NEUBAU EINES WOHNFAMILIENWOHNHAUSES

MORPHERSTRASSE 45

40623 DÜSSELDORF

GEWÄRKUNG GERRESHEIM FLUR 32 FLURSTÜCK 36

PLANUNG

ARCHITEKTURBEREICH

DR. ING. HEINRICH

AN DER PULVERMÜHLE

51005 KÖLN

STADT

STADT

STADT

STADT