

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

06.08.2025

G u t a c h t e n

über die Verkehrswerte

**des Wohnungseigentums Nr. 8
sowie der Teileigentumseinheiten Nr. 10 TG und 26 TG**

im Grundstück

40489 Düsseldorf-Kaiserswerth, Niederrheinstraße 295

Geschäfts-Nr. 81 K 31/24

[Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer), Kfz-Stellplätze (Tiefgarage)]

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 8
4.0 Objektbeschreibung	Seite 11
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 16
6.0 Vergleichswertverfahren	Seite 19
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 24
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 26
9.0 Wert des Sondernutzungsrechts	Seite 30
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 30
11.0 Belastungswerte der Rechte in Abt. II Nr. 1 bis mit 4	Seite 33

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 3. Juni 2025:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 3. Juni 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 8 sowie der Teileigentumseinheiten Nr. 10 TG und 26 TG zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen des Wohnungseigentums Nr. 8 sowie der Teileigentumseinheiten Nr. 10 TG und 26 TG zum Stichtag 31.07.2025.

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 sowie der gängigen Wertermittlungsliteratur erstellt.

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienten:

- Einsicht in die Bauakten am 09.07.2025,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 15.07.2025,
- Einsicht in das Grundbuch und die Teilungserklärung am 07.07.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Durch die WEG-Verwaltung eingereichte Unterlagen:

- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 15.08.2023, 22.08.2024 und 01.07.2025.

Durch die anwaltliche Vertretung der WEG-Verwaltung eingereichte Unterlagen:

- Teilungserklärung UR-Nr. 199/2012 Z vom 31.12.2012,
- Änderungen der Teilungserklärung UR-Nr. 712/2012 Z vom 23.04.2012, UR-Nr. 153/2012 Br vom 29.05.2012, UR-Nr. 605/2012 WW vom 26.07.2012,
- Energieausweis vom 06.07.2018,
- Hausgeldabrechnung 2024,
- Wirtschaftsplan 2025,
- Wohnflächenberechnung vom 25.11.2009.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 31.07.2025 in Gegenwart des Eigentümers vom Unterzeichnenden durchgeführt.

WEG-Verwalter: DHV Düsseldorfer Hausverwaltung GmbH,
 Spielberger Weg 46, 40747 Düsseldorf.

Das Gutachten wird in 2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 35 Seiten sowie 12 Seiten Anlagen inkl. 4 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 3, Flurstück 539 mit 3.773 m² Größe.

Wohnungsgrundbuch von Lohausen, Blatt 5378:

34/1.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung, im Erdgeschoss links des Hauses Niederrheinstraße 295 gelegen, nebst Wintergarten sowie ein Kellerraum.

Teileigentumsgrundbuch von Lohausen, Blatt 5408:

4/1.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 TG bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage.

Teileigentumsgrundbuch von Lohausen, Blatt 5424:

4/1.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 TG bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage.

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

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II der Grundbücher bestehen folgende Eintragungen:

Blatt 5378, 5408, 5424 je:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Immissionen und Verzicht auf Geltendmachung von Ansprüchen infolge der Immissionen; Verzicht auf Aktionen und Klagen) für die Stadt Düsseldorf. Bezug: Bewilligung vom 29.09.2011 (UR-Nr. 4388/2011 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Eingebracht am 01.12.2011 in Blatt 3159 und über Blatt 5370 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und in die Blätter 5371 bis mit 5426 übertragen am 04.05.2012.

Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Immissionen und Verzicht auf Geltendmachung von Ansprüchen infolge der Immissionen; Verzicht auf Aktionen und Klagen) für die Flughafen Düsseldorf GmbH, Düsseldorf. Bezug: Bewilligung vom 29.09.2011 (UR-Nr. 4388/2011 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Eingetragen am 01.12.2011 in Blatt 3159 und über Blatt 5370 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und in die Blätter 5371 bis mit 5426 übertragen am 04.05.2012.

Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung, einen bestimmten baulichen Zustand herzustellen) für die Flughafen Düsseldorf GmbH, Düsseldorf. Bezug: Bewilligung vom 29.09.2011 in der Fassung vom 02.03.2012 (UR-Nr. 4388/2011 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf und UR-Nr. 1308/2012 D, Notar Dr. Wilhelm Droste, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Eingetragen am 14.03.2012 in Blatt 5370 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und in die Blätter 5371 bis mit 5426 übertragen am 04.05.2012.

Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung, einen bestimmten baulichen Zustand herzustellen) für die Stadt Düsseldorf. Bezug: Bewilligung vom 29.09.2011 in der Fassung vom 02.03.2012 (UR-Nr. 4388/2011 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf und UR-Nr. 1308/2012 D, Notar Dr. Wilhelm Droste, Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Eingetragen am 14.03.2012 in Blatt 5370 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und in die Blätter 5371 bis mit 5426 übertragen am 04.05.2012.

Lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, 81 K 31/24. Eingetragen am 6. Mai 2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf werden für die Bewertungsobjekte unbelastete Verkehrswerte ermittelt. Die Rechte in Abt. II Nr. 1, 2, 3 und 4 werden separat bewertet. Das Rechte in Abt. II Nr. 6 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 01.08.2025 keine Baulast eingetragen.

Für die ETW Nr. 8 besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 24.06.2025, „*keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)*“.

Für die zu bewertenden TE Nr. 10 TG und 26 TG sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW Nr. 8 ein Sondernutzungsrecht an der mit SN 5 bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche vereinbart.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

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

Der Stadtteil Kaiserswerth befindet sich im Stadtbezirk 5 und liegt rd. 9 km nördlich des Innenstadtbereiches.

Die gewachsenen Strukturen um den mittelalterlichen Kern, die angrenzenden weiten Niederrheinlandschaften sowie die Lage am Rhein mit den vielen Ausflugslokalen und Edel-Gastronomien haben den Stadtteil zu einem gefragten Viertel werden lassen. Verstärkt wird der Eindruck durch die idyllischen Bausubstanzen, die teilw. unter Denkmalschutz stehen.

Bekannt wurde Kaiserswerth durch die frühmittelalterliche Kaiserpfalz (Ruine steht noch) sowie als Gründungsort der Evangelischen Diakonie, wovon ein großes Krankenhaus und Altersheim noch heute zeugen.

Östlich der Niederrhein-/Arnheimer Straße sind in den siebziger Jahren zahlreiche Neubauten entstanden; überwiegend kleinere Miet- oder Eigentumswohnanlagen. Im Bereich des Leuchtenberger Kirchweges sind großzügige Einfamilienhäuser entstanden. Getrübt wird die Kaiserswerther Idylle nur durch die neue nördlich gelegene Startbahn des Flughafens.

Die Versorgung des täglichen Bedarfes erfolgt durch ansässige Geschäfte.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Niederrheinstraße und die Arnheimer Straße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über Stadtbahnen und Buslinien.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 2- bis 3geschossiger geschlossener und offener Bauweise voll bebaut.

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

Für das Bewertungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Es sind lediglich Straßenbegrenzungslinien sowie 6,0 m dahinter verlaufende Baulinien festgelegt. Bauliche Maßnahmen richten sich nach § 34 BauGB und sind im Einzelfall zu entscheiden.

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

Die Niederrheinstraße ist rd. 25,00 m breit.

Bus- und Stadtbahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Kaiserswerth*“ beträgt rd. 1 km.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in angemessener Nähe vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Einflussbereich des Düsseldorfer Flughafens. Im rückwärtigen Grundstücksbereich verläuft die Stadtbahntrasse. Weiterhin befindet sich hier das Sportgelände der Internationalen Schule. Die Niederrheinstraße ist innerstädtische Durchgangsstraße. 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 Kontaminationen wurden optisch nicht festgestellt. Auskünfte aus dem Kataster für Altablagerungen und Altstandorte der Stadt Düsseldorf wurden aufgrund von Unauffälligkeiten nicht eingeholt.

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Das Bewertungsgrundstück hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 104,00 m Frontlänge und rd. 42,50 m Tiefe und ist mit vier voll unterkellerten 3geschossigen Wohnhäusern als 2 Wohnblöcke und einer Tiefgarage bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind, entsprechend Internetabfrage vom 01.08.2025, 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:

Vier im Stadtteil Düsseldorf-Kaiserswerth gelegene voll unterkellerte 3geschossige Wohnhäuser als zwei Wohnblöcke als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 28 Wohneinheiten und 28 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage.

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 2012 begründet worden.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 8, im Erdgeschoss links des Hauses Niederrheinstraße 295 gelegen, mit rd. 94 m² Größe aufgeteilt entsprechend Örtlichkeit in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum sowie ein Kellerraum.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der Wintergarten dem angrenzenden Raum „*Wohnen/Essen*“ räumlich zugeordnet ist. Weiterhin ist die Küche als offene Küche umgebaut worden und der Durchgang von Küche zur Diele wurde geschlossen.

Zu bewertendes Teileigentum Nr. 10 TG, Tiefgaragenstellplatz.

Zu bewertendes Teileigentum Nr. 26 TG, Tiefgaragenstellplatz.

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

Baujahr: Bauzustandsbesichtigung 25.04.1995.

Aufgrund des Baualters (30 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 50 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 kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (3,5 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

4.2 Baubeschreibung: (in Kurzform - es werden nur die dominierenden Ausstattungs- und Ausführungsmerkmale – hier bezogen auf das Haus Niederrheinstraße 295 – aufgeführt)**Baukonstruktion:**

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungsw.:	36,50 cm Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	24,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk sowie Leichtwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschoßdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech. Gauben teilw. verschiefert.
Treppe:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag.
Tiefgarage:	Stahlbetonausführung mit Abluftanlage.

Technische Anlagen:

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

Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Lüftungsanlage.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Stahlzargen und Lackanstrich.
Fußboden:	Wohnung mit Parkett-Belägen. Sanitärbereiche Fliesenbelag.
Heizung:	Über Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Heizung.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küche Fliesenspiegel. Bad und Gäste-WC umlaufend ca. 1,30 m bis raumhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC. Gäste-WC mit Waschtisch. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen guter Qualität.

Außenanlagen: Zuwegung und Hoffläche Unterbau mit Betonverbundsteinpflaster. Einfriedigung. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung, vereinzelt Großbäume. Spielplatzanlage.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an 3- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen.

Bewertungstechnisch relevante Einschränkungen liegen aufgrund der besonderen Zugänglichkeit vor – hier Treppenanlage (2 mal 4 Stufen) von der Straßenebene zum Hauseingangsbereich.

Die innere und äußere Ausstattung des besichtigten Bereiches ist als zweckentsprechend und in mittlerer bis teilw. guter 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-Kaiserswerth in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

Die allgemeine Verwertbarkeit der Räume und die Verkäuflichkeit der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind als gegeben anzusehen.

Entsprechend vorliegender Protokolle zu den Eigentümerversammlungen vom 15.08.2023, 22.08.2024 und 01.07.2025 liegen derzeit keine wertbeeinflussenden Beschlüsse durch die Wohnungseigentümergeinschaft vor.

Entsprechend vorliegender Hausgeldabrechnung für das Jahr 2024 beläuft sich das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 8 inkl. Heizungskostenanteil auf 390,37 EUR und für die TE Nr. 10 TG und 26 TG je auf 24,41 EUR.

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

Ein Energieausweis hat vorgelegen und wird diesem Gutachten als Anlage (Kopie) beigefügt. Ausstellungsdatum des Energieausweises: 06.07.2018.

Berechnet wurde verbrauchsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Primärenergieverbrauch: 135,3 kWh/(m²a), Endenergieverbrauch: 123,0 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.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die ETW Nr. 8 sowie die TE Nr. 10 TG und 26 TG bewohnt bzw. genutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Teilweise wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: innerhalb der ETW Nr. 8: neue Bodenbeläge, Erneuerung des Sanitärbereiches, Überarbeitung der elektrischen Leitungen. Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

Innerhalb der ETW Nr. 8 befinden sich diverse Schrankkombinationen sowie in der Küche eine entsprechende Küchenzeile. Diese Schrankkombinationen und Küchenzeile werden in der weiteren Bewertung als Zubehör nach § 97 Abs. 1 BGB beurteilt und bewertet. Siehe hierzu Amtsgericht Düsseldorf 40 C 65/23.

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 den vorliegenden Bewertungsobjekten handelt es sich um eine Eigentumswohnung und zwei Tiefgaragenstellplätze als Teileigentumseinheiten.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und der zur Verfügung stehenden Daten wird für die Bewertungsobjekte 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 den Bewertungsobjekten handelt es sich um eine Eigentumswohnung und zwei Tiefgaragenstellplätze als Teileigentumseinheiten innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 28 Wohneinheiten und 28 Tiefgaragenstellplätzen.

ETW Nr. 8 mit rd. 94 m² Wohnungsgröße,
Baujahr = 1995, teilmodernisierte Ausstattung und Zustand, Geschosslage = EG, ohne Aufzugsanlage, eigengenutzt.

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 1970/4.100, Stand 01.01.2025, veröffentlicht, somit typisches Baujahr = 1970 mit Gebädefaktor 4.100,- EUR/m² Wohnfläche.

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

„Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden, Wohnungsgröße von ca. 60-120 m², bezugsfrei, Freifinanzierung, modernisiert (neuzeitliche 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 ergeben sich folgende Vergleichspreise:

ETW Nr. 8

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschlag	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	0%*	1,00
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	7%	1,07
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-5%	0,95
Wohnungsgröße	60 - 120m ²	Appart. i.d.R. bis 40m ²	bis -20%	0%	1,00
		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%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	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%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	+10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	+10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,966

* entsprechend Halbjahresbericht des Gutachterausschusses, Stand 01.07.2025

Marktrichtwert 4.100,00 0,966 3.960,60

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswertungen ergeben sich folgende unbelastete vorläufige Vergleichswerte:

ETW Nr. 8 mit rd. 94 m² x 4.000,00 EUR/m² = 376.000,00 EUR

Vergleichbare Kaufpreise bzw. Kaufangebote für Kfz-Stellplätze liegen im Bereich „Vorort“ zwischen 9.000,- und 34.000,- EUR.

Bewertungsobjekt: TE Nr. 10 TG und 26 TG = Tiefgaragenstellplätze

Demnach unbelasteter vorläufiger Vergleichswert je TE: 25.000,00 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,
- Marktanpassung aufgrund der besonderen Zugänglichkeit (-2.000,- EUR),
- pauschaler Zeitwert der Küchenzeile und Schrankkombinationen (25.000,- EUR),
- Wert des Sondernutzungsrechts – siehe Seite 30 (15.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Somit ergeben sich folgende unbelastete Vergleichswerte:

ETW Nr. 8:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert = 376.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 38.000,00 EUR
(= 25.000,- EUR + 15.000,- EUR – 2.000,- EUR)
unbelasteter Vergleichswert = 414.000,00 EUR

TE Nr. 10 TG:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert = 25.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 EUR
unbelasteter Vergleichswert = 25.000,00 EUR

TE Nr. 26 TG:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	25.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>25.000,00 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 1.000,- EUR/m², GFZ * = 1,0, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser, 3geschossig, 40 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2025, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

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

Hinsichtlich der 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 vier 3geschossigen Wohnhäusern in zwei Wohnblöcken sowie einer Tiefgarage bebaut.

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

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. } 3.390}{3.773} = 0,90 \text{ GFZ} *$$

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

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

Demnach: $1.000,00 \text{ EUR/m}^2 - 6 \% = 940,00 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 940,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

3.773 m ² Grundstücksfläche	x 940,00 EUR/m ² =	<u>3.546.620,00 EUR</u>
--	-------------------------------	-------------------------

ETW Nr. 8:

Bodenwertanteil bei

34/1.000 Miteigentumsanteilen =	120.585,08 EUR
---------------------------------	----------------

Bodenwertanteil rd.:	<u>120.600,00 EUR</u>
----------------------	-----------------------

TE Nr. 10 TG:

Bodenwertanteil bei

4/1.000 Miteigentumsanteilen =	14.186,48 EUR
--------------------------------	---------------

Bodenwertanteil rd.:	<u>14.200,00 EUR</u>
----------------------	----------------------

TE Nr. 26 TG:

Bodenwertanteil bei

4/1.000 Miteigentumsanteilen =	14.186,48 EUR
--------------------------------	---------------

Bodenwertanteil rd.:	<u>14.200,00 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 den Bewertungsobjekten handelt es sich um eine Eigentumswohnung und zwei Tiefgaragenstellplätze als Teileigentumseinheiten innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 28 Wohneinheiten und 28 Tiefgaragenstellplätzen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die ETW Nr. 8 und die TE Nr. 10 TG und 26 TG eigengenutzt.

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

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) werden 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.

Unter Berücksichtigung der Lage und Konzeption 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,
- Marktanpassung aufgrund der besonderen Zugänglichkeit (-2.000,- EUR),
- pauschaler Zeitwert der Küchenzeile und Schrankkombinationen (25.000,- EUR),
- Wert des Sondernutzungsrechts – siehe Seite 30 (15.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

8.1 Berechnung:**ETW Nr. 8**

rd. 94 m ² Wohnfläche x	12,50 EUR/m ² =	1.175,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		14.100,00 EUR
./ 14 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-1.974,00 EUR</u>
Jahresreinertrag		12.126,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,7% von 120.600,00 EUR		<u>-3.256,20 EUR</u>
		8.869,80 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,7 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	50 Jahre	
Barwertfaktor:	27,26	
	27,26 x 8.869,80 EUR =	241.790,75 EUR
Ertragswert rd.:		241.800,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>120.600,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		362.400,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (= 25.000,- EUR + 15.000,- EUR - 2.000,- EUR)		<u>38.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>400.400,00 EUR</u></u>

TE Nr. 10 TG und 26 TG

1 Kfz-Stellplatz (Tiefgarage) x 75,00 EUR =	75,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag	900,00 EUR
./ 10 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR	<u>-90,00 EUR</u>
Jahresreinertrag	810,00 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,7% von 14.200,00 EUR	<u>-383,40 EUR</u>
	426,60 EUR
Liegenschaftszinssatz: 2,7 %	
mittlere Restnutzungsdauer: 50 Jahre	
Barwertfaktor: 27,26	
27,26 x 426,60 EUR =	11.629,12 EUR
Ertragswert rd.:	11.600,00 EUR
+ Bodenwertanteil:	<u>14.200,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:	25.800,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert je TE:	<u>25.800,00 EUR</u>

9.0 Wert des Sondernutzungsrechtes:

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten der ETW Nr. 8 ein Sondernutzungsrecht an der mit SN 5 bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche gegen Übernahme der Instandhaltungs- und Pflegekosten vereinbart.

Bewertung:

Der Wert des Sondernutzungsrechtes wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Nutzungswert: 50,00 EUR x 12 = 600,00 EUR

./. Bewirtschaftungskosten sowie Pflege- und
Instandhaltungskosten 10 % -60,00 EUR
540,00 EUR

Vervielfältiger wie vor = 27,26.

27,26 x 540,00 EUR = 14.720,40 EUR
Wert des Sondernutzungsrechtes: 15.000,00 EUR

9.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung der ETW Nr. 8 wird das Vergleichswertverfahren herangezogen, da bei Wohnungseigentumseinheiten entsprechend der hier zu bewertenden Konzeption sowie der üblichen Bewertungspraxis (Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes) der Verkehrswert aus Vergleichspreisen abgeleitet wird.

Aufgrund der Markteinflüsse im Bewertungsbereich orientieren sich Verkehrswerte von Kfz-Stellplätzen überwiegend an der Ertragsfähigkeit.

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 die unbelasteten Verkehrswerte der nachfolgenden Objekte in dem Grundstück

40489 Düsseldorf, Niederrheinstraße 293 - 299

zum Stichtag 31.07.2025 wie folgt:

ETW Nr. 8, Wohnungsgrundbuch von Lohausen, Blatt 5378, auf:

415.000,00 EUR

(in Worten: Vierhundertfünzehntausend Euro)

TE Nr. 10 TG, Teileigentumsgrundbuch von Lohausen, Blatt 5408, auf:

25.000,00 EUR

(in Worten: Fünfundzwanzigtausend Euro)

TE Nr. 26 TG, Teileigentumsgrundbuch von Lohausen, Blatt 5424, auf:

25.000,00 EUR

(in Worten: Fünfundzwanzigtausend 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, 06.08.2025

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

11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II Nr. 1, 2, 3 und 4:

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Immissionen und Verzicht auf Geltendmachung von Ansprüchen infolge der Immissionen; Verzicht auf Aktionen und Klagen) für die Stadt Düsseldorf eingetragen worden.

Entsprechend Bewilligung vom 29.09.2011 dulden die Käufer bzw. die Rechtsnachfolger die durch den Betrieb des Flughafens auf das Bewertungsgrundstück einwirkenden Immissionen und verzichten auf die Geltendmachung aller Entschädigungs-, Unterlassungs-, Kostenerstattungs- und sonstiger Ansprüche, die ihnen infolge von Immissionen zustehen oder zukünftig entstehen werden, insbesondere auf Ansprüche für den Ersatz der Kosten für Schallschutzmaßnahmen und auf den Anspruch auf Außenwohnbereichsentschädigung.

Die ETW Nr. 8 sowie die TE Nr. 10 TG und 26 TG sind von dieser Dienstbarkeit 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. 1

der Blätter Lohausen 5378, 5408 und 5424 je:

50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Immissionen und Verzicht auf Geltendmachung von Ansprüchen infolge der Immissionen; Verzicht auf Aktionen und Klagen) für die Flughafen Düsseldorf GmbH eingetragen worden.

Entsprechend Bewilligung vom 29.09.2011 dulden die Käufer bzw. die Rechtsnachfolger die durch den Betrieb des Flughafens auf das Bewertungsgrundstück einwirkenden Immissionen und verzichten auf die Geltendmachung aller Entschädigungs-, Unterlassungs-, Kostenerstattungs- und sonstiger Ansprüche, die ihnen infolge von Immissionen zustehen oder zukünftig entstehen werden, insbesondere auf Ansprüche für den Ersatz der Kosten für Schallschutzmaßnahmen und auf den Anspruch auf Außenwohnbereichsentschädigung.

Die ETW Nr. 8 sowie die TE Nr. 10 TG und 26 TG sind von dieser Dienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 2
der Blätter Lohausen 5378, 5408 und 5424 je:

50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung, einen bestimmten baulichen Zustand herzustellen) für die Flughafen Düsseldorf GmbH, Düsseldorf eingetragen worden.

Entsprechend Bewilligung vom 29.09.2011 in der Fassung vom 02.03.2012 hat der jeweilige Eigentümer des Kaufgrundstücks es zu unterlassen, einen baulichen Zustand des Objektes herzustellen, der den gesetzlichen Anforderungen aus dem Fluglärmschutzgesetz, der 1. Fluglärmschutzverordnung und der 2. Flughafenschutzverordnung (alle in der jeweils geltenden Fassung) widerspricht – hier sollte das Kaufgrundstück zukünftig in einer Schutzzone nach Fluglärmschutzgesetz oder Betriebsgenehmigung der Flughafen Düsseldorf GmbH liegen.

Die ETW Nr. 8 sowie die TE Nr. 10 TG und 26 TG sind von dieser Dienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 3
der Blätter Lohausen 5378, 5408 und 5424 je:

50,00 EUR

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 4 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung, einen bestimmten baulichen Zustand herzustellen) für die Stadt Düsseldorf eingetragen worden.

Entsprechend Bewilligung vom 29.09.2011 in der Fassung vom 02.03.2012 hat der jeweilige Eigentümer des Kaufgrundstücks es zu unterlassen, einen baulichen Zustand des Objektes herzustellen, der den gesetzlichen Anforderungen aus dem Fluglärmschutzgesetz, der 1. Fluglärmschutzverordnung und der 2. Flughafenschutzverordnung (alle in der jeweils geltenden Fassung) widerspricht – hier sollte das Kaufgrundstück zukünftig in einer Schutzzone nach Fluglärmschutzgesetz oder Betriebsgenehmigung der Flughafen Düsseldorf GmbH liegen.

Die ETW Nr. 8 sowie die TE Nr. 10 TG und 26 TG sind von dieser Dienstbarkeit 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. 4
der Blätter Lohausen 5378, 5408 und 5424 je:

50,00 EUR

40489 Düsseldorf,
Niederrheinstraße 293 - 299

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 31.07.2025



Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen und Örtlichkeit WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]	
ETW. Nr. 8, Erdgeschoss links des Hauses Niederrheinstraße 295				
Zimmer	3,51	4,51	15,83	
Zimmer	2,51 -1,125	4,51 0,80	11,32 -0,90	10,42
Zimmer	3,1975 -0,1875	4,635 1,50	14,82 -0,28	14,54
Zimmer	4,3225 +1,1975 +3,26	3,51 1,00 1,875	15,17 1,20 6,11	22,48
Küche+	2,51	3,01	7,56	
Essplatz	+2,51 +1,00	3,01 0,115	7,56 0,12	15,24
Flur+	3,8225	2,51	9,59	
Abstellraum	+1,01	0,80	0,81	10,40
Bad	3,01	2,01	6,05	
WC	1,45	1,135	1,65	
			96,61	93,71 (./ 3 %)



Stadt Düsseldorf Katasteramt

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 539

Flur: 3

Gemarkung: Lohausen

Niederrheinstraße 299 u.a., Düsseldorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 15.07.2025

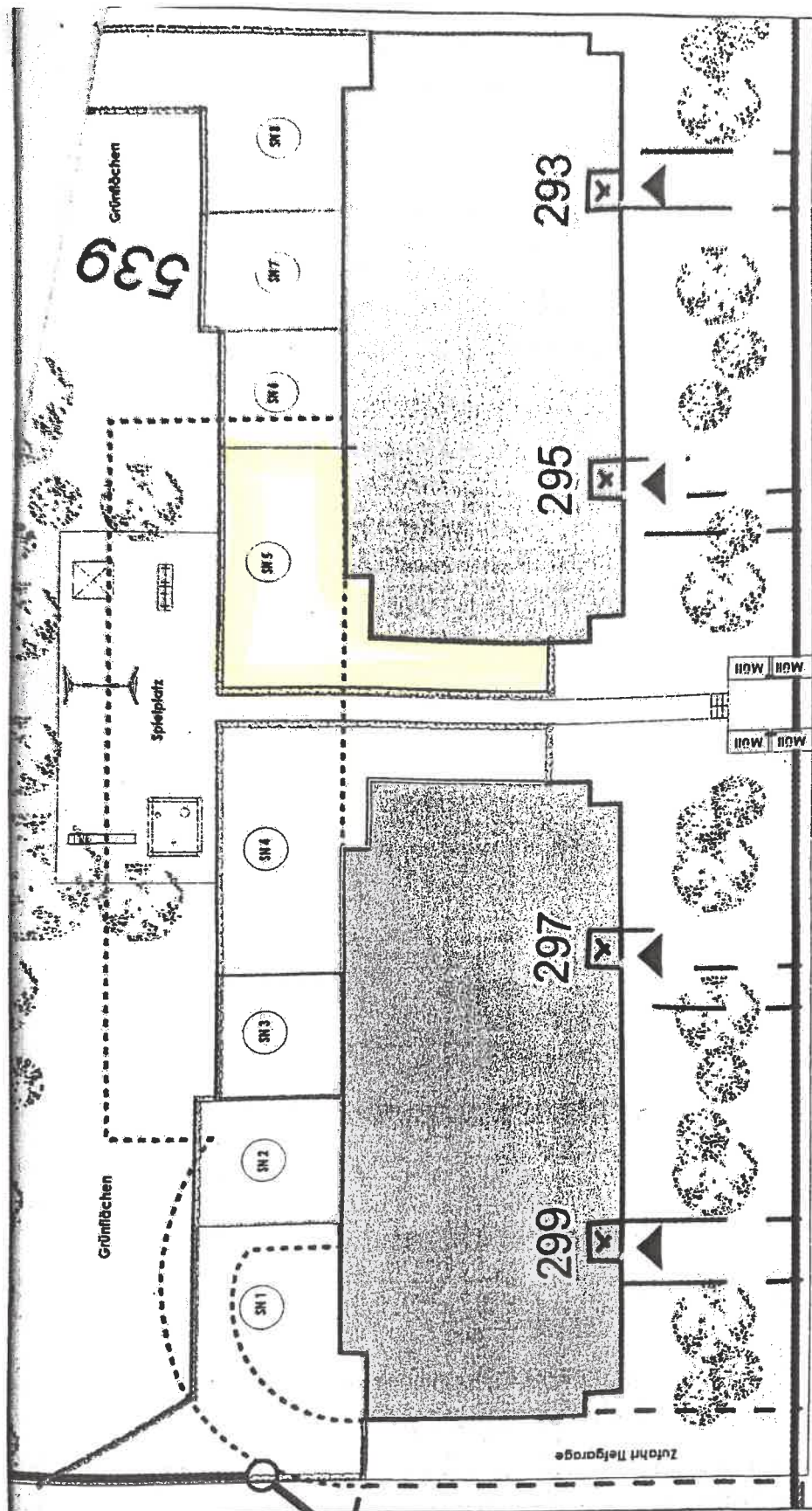
Zeichen: 2025-EI-00581



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.



Sondernutzungsplan

Niedermühlstraße 293, 295, 297, 299

Auftragsgang zur Beantragung einer Abgaskontrollbescheinigung
gemäß der Bestimmungen der Wohnungseigentumsverordnung

Bauherr
Bauherren: Herr Georg Str. 18
40474 Düsseldorf

Planinhalt
Erdgeschoss

Maßstab
1:200

Plan-Nr.
000

Datum
29.05.2012

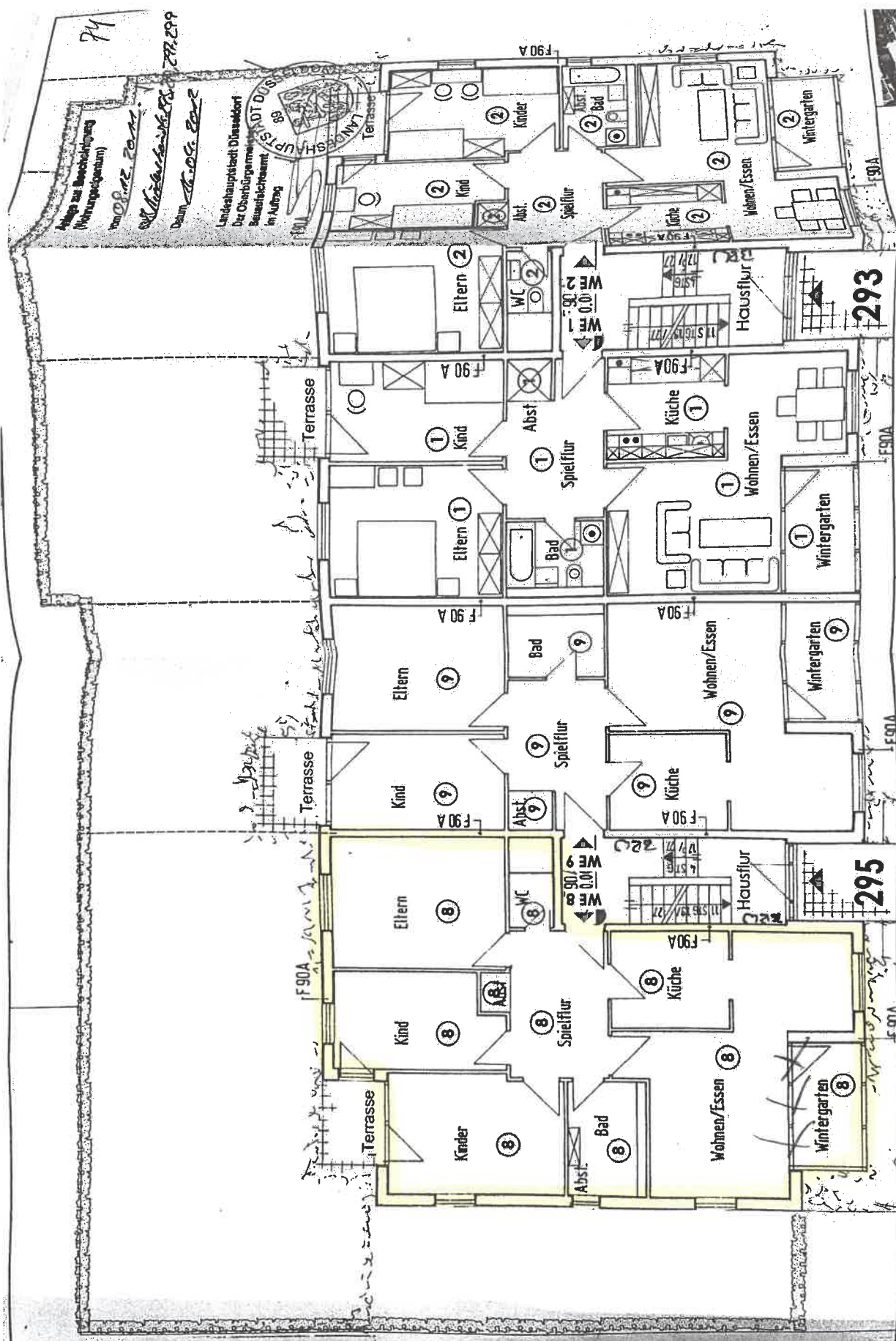
architects
Planungsbüro G. H. H. H.





**Aufteilungsplan zur Beinträchtigung einer Abgeschaffenheitsbescheinigung
gemäß der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes**

Dipl. Ing. Arp
Prinz-Georg
40479 D...



Abgeschlossenheitsbescheinigung

Niederheinstraße 293, 295, 297, 299

Aufteilungsplan zur Bezeichnung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung
gemäß der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes

Bauherr: Rheinische Wohnbau GmbH
Pins-Georg-Str. 98
40479 Düsseldorf

Architekt: Dipl. Ing. Hans-Joachim Wittenberg
40479 Düsseldorf

Unterschrift

Unterschrift

Planinhalt

Maßstab

Grundriss Erdgeschoss Haus 293, 295

1:100

Datum

03.04.2012

architect
planung wittenberg

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 05.07.2028

Registriernummer NW-2018-002014805

1

Gebäude

Kennung	4583231_4318903_sik		Auftrags-Nr.: EAP-3459-1
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Niederheinstraße 295, 40489 Düsseldorf		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger	1996		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	706,99	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:		
	Verwendung:		
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).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



BRUNATA-METRONA GmbH
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

06. Juli 2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-002014805

2

Energiebedarf

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: kWh/(m²a) Anforderungswert: kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudeteile H

Ist-Wert: W/(m²K) Anforderungswert: W/(m²K)

Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN EN ISO 14001-6 und DIN EN ISO 14001-10

☐ Verfahren nach DIN EN 15599

☐ Verfahren nach § 2 Absatz 5 EnEV

☐ Verfahren nach § 2 Absatz 5 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangaben für Neubauten gemäß § 16 EnEV)

Angaben zum EEWärmeG

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

Art:

Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen

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

☐ Die nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 EEWärmeG genannten Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 7 EEWärmeG umgesetzten Ersatzmaßnahmen der EnEV sind eingehalten.

Zusätzlicher Anforderungswert

Primärenergiebedarf

Veranschaulicht Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeteile H

Gleichwerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

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

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist eine Verordnung, die die Berechnung des Energiebedarfs eines Gebäudes festlegt. Sie enthält die Anforderungen an die energetische Qualität eines Gebäudes. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt nach den in der EnEV festgelegten Verfahren. Die Berechnung des Energiebedarfs ist ein wichtiger Bestandteil der Energieeffizienzanalyse eines Gebäudes. Die Berechnung des Energiebedarfs ist ein wichtiger Bestandteil der Energieeffizienzanalyse eines Gebäudes.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

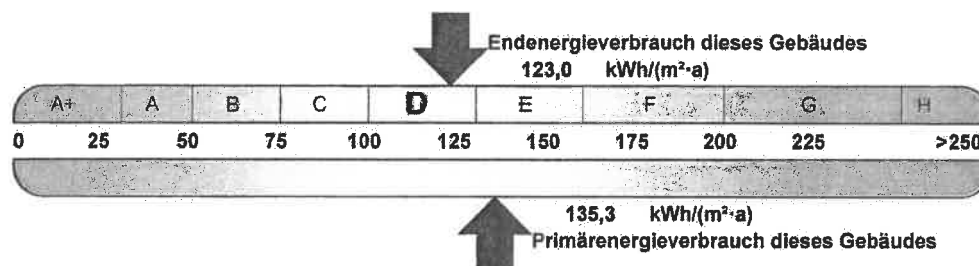
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-002014805

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

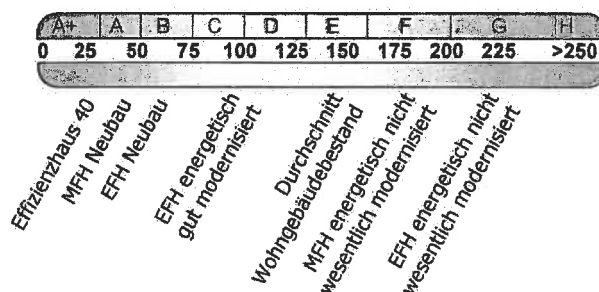
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

123 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas	1,10	233.623	82.165	151.459	1,18

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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 Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2018-002014805

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
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

Hinweis:

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erläuterungen

Registriernummer NW-2018-002014805

5

Gebäudenutzfläche (A_N) - Seite 1

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in der Energieeinsparverordnung festgelegten Umrechnungsfaktor über die beheizte Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt bei reinen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller 1,35 und bei allen übrigen Wohngebäuden 1,2. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Beispiel: Beträgt die beheizte Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus 1000 m², ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von $1000 \text{ m}^2 \times 1,2 = 1200 \text{ m}^2$.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude wird auf Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung oder auf der Grundlage anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht die der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen. Der Endenergieverbrauch in kWh je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m²·a)] 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.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch wird mit einem normativ festgelegten Primärenergiefaktor über den Endenergieverbrauch ermittelt. Dieser Primärenergiefaktor ist wiederum abhängig vom eingesetzten Energieträger und zeigt, welche Menge an Primärenergie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung beim jeweils eingesetzten Energieträger aufzuwenden ist, um eine bestimmte Endenergiemenge bereitzustellen. Beispielsweise betragen die Primärenergiefaktoren für Heizöl und Erdgas 1,1 und für Holz 0,2.

Beispiel: Beträgt der Endenergieverbrauch für ein gasbeheiztes Gebäude 100 kWh/(m²·a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von $100 \text{ kWh/(m}^2\cdot\text{a)} \times 1,1 = 110 \text{ kWh/(m}^2\cdot\text{a)}$.

Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3

Im Fall längerer Leerstände ist nach Energieeinsparverordnung hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch zu bestimmen und in die Verbrauchserfassung einzubeziehen.

Ebenfalls in der Energieeinsparverordnung definiert ist, dass ein Energieausweis immer den Verbrauch von Heizung und Warmwasser berücksichtigen muss. Wird das Warmwasser nicht mit der Heizungsanlage bzw. dezentral erzeugt, wird ebenfalls ein fiktiver Zuschlag als typischer Verbrauch über eine definierte Pauschale vorgesehen, um eine Vergleichbarkeit mit solchen Heizungsanlagen herzustellen, die neben der Beheizung des Gebäudes auch zur Warmwasserbereitung dienen. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung.

Ob und inwieweit die genannten Zuschläge in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Klimafaktor - Seite 3

Der Klimafaktor ist ein u. a. vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dieser wird postleitzahlengenau auf Grundlage der konkreten örtlichen Wetterdaten ermittelt und monatlich aktualisiert. Anhand des Klimafaktors wird der Energieverbrauch für die Heizung auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Damit werden klimatische Schwankungen einzelner Jahre und klimawirksame Standortunterschiede ausgeglichen.

So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter oder an einem kalten Standort nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Klimafaktor kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark voneinander abweichen.

Vergleichswerte – Seite 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.

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Nach der Energieeinsparverordnung besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen, im Folgenden genannten Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen:

- Baujahr des Gebäudes (s. Seite 1)
- Wesentlicher Energieträger für die Heizung und Warmwasser (s. Seite 1)
- Art des Energieausweises (hier: Energieverbrauchsausweis, s. Seite 1)
- Endenergieverbrauch (s. Seite 3)
- Energieeffizienzklasse (s. Seite 3)