

Dipl.-Ing. ANDREAS WEDEMEIER

Von der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

VERMESSUNGINGENIEUR

Ringelsweide 16
40223 Düsseldorf-Bilk
Telefon (0211) 31 44 76
Telefax (0211) 33 48 95

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

28.08.2025

G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert
des Teileigentums Nr. 10 und 11
im Grundstück**

40219 Düsseldorf-Unterbilk, Gilbachstraße 3

Geschäfts-Nr. 81 K 6/25

[Gewerbeeinheiten (Büro)]

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

Folgende Anlagen sind der Internetversion nicht beigefügt: Stadtplan sowie Gebäude-
schnitt- und Ansichtszeichnungen.

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

Internetversion

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite	3
2.0 Grundbuchangaben	Seite	5
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite	6
4.0 Objektbeschreibung	Seite	9
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite	14
6.0 Kaufpreise	Seite	16
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite	16
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite	19
9.0 Wert der Sondernutzungsrechte	Seite	23
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite	24

Anlagen

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

...

1.0 Allgemeine Angaben:

Beschluss vom 5. Mai 2025:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 5. Mai 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung der Teileigentumseinheiten Nr. 10 und 11 zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen der Teileigentumseinheiten Nr. 10 und 11 zum Stichtag 11.08.2025.

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), der Wertermittlungsrichtlinien sowie der gängigen Wertermittlungsliteratur erstellt.

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienten:

- Einsicht in die Bauakten am 19.05.2025 einschl. Kopien der Bauzeichnungen,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 16.05.2025,
- Grundbuchabschriften vom 08.04.2025,
- Einsicht in das Grundbuch und die Teilungserklärung am 14.05.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt und Gutachterausschuss.

Eingereichte Unterlagen durch den Eigentümer:

- Baubeschreibung von Juni 1994,
- Baugenehmigung Nr. 21-BA-0735/21 vom 27.07.2021 bezüglich EG-Nutzungsänderung Büro in Wohnen,
- Energieausweis vom 17.08.2018,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 10.12.2020,
- diverse Grundrisszeichnungen, Aufteilungspläne, Bauzeichnung zur Baugenehmigung,
- Teilungserklärung UR-Nr. 1882/1994 T vom 07.12.1994,
- Änderung der Teilungserklärung UR-Nr. 1863/1995 T vom 15.12.1995.

Ortsbesichtigung.

...

Die Ortsbesichtigung wurde am 22.07. und 11.08.2025 in Gegenwart des Eigentümers vom Unterzeichnenden durchgeführt.

WEG-Verwalter: Immobilien-Verwaltung Pierlings GmbH,
Grefrather Straße 2, 41564 Kaarst.

Das Gutachten wird in 2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 25 Seiten sowie 15 Seiten Anlagen inkl. 17 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertenden Teileigentumseinheiten sind eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 757 mit 601 m² Größe.

Teileigentumsgrundbuch von Unterbilk, Blatt 14332:

223.410/1.000.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss gelegen nebst einem Kellerraum.

Teileigentumsgrundbuch von Unterbilk, Blatt 14333:

149.512/1.000.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss gelegen nebst einem Kellerraum.

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

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II der Grundbücher besteht je folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, 81 K 6/25. Eingetragen am 8. April 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 23.07.2025 keine Baulast eingetragen.

Ausweislich der Teilungserklärung sind zugunsten der TE Nr. 10 und 11 je ein Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 10 bzw. Nr. 11 vereinbart.

...

3.0 Grundstücksbeschreibung:

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

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

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

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

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

Die Versorgung des täglichen Bedarfes erfolgt durch ansässige Geschäfte.

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

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Straßenbahnen und Buslinien.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 3- bis 4geschossiger geschlossener Bauweise voll bebaut.

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

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

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

Die Gilbachstraße ist rd. 15,00 m breit.

...

Bus- und Straßenbahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Unterbilk*“ beträgt rd. 500 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart.

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

Als Baugrund ist, soweit feststellbar, tragfähiger sandiger Kiesboden vorhanden. Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen möglicher Altlasten sind nicht durchgeführt. Auffälligkeiten hinsichtlich Kontaminierungen wurden optisch nicht festgestellt. Auskünfte aus dem Kataster für Altablagerungen und Altstandorte der Stadt Düsseldorf wurden aufgrund von Unauffälligkeiten nicht eingeholt.

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen – hier Abzeichnung der Flurkarte vom 16.05.2025 – ist es an der nordwestlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks zu einem sogenannten Überbau (§ 912 BGB) auf das Flurstück 67 gekommen. Bei dem Überbau handelt es sich um die Tiefgarage des Flurstücks 757. Der Überbau wird nicht wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks (Flurstück 67), sondern des Flurstücks 757 (Bewertungsgrundstück), von dem aus die Grenze baulich überschritten wurde. Der Überbau bleibt im Eigentum des Überbauers und ist somit mit zu bewerten.

Dem Unterzeichnenden liegen keine Angaben über eine Überbaurente vor. Es bestehen im vorgenannten Grundbuch keine Reallasteneintragungen bezüglich einer Überbaurente.

Das Bewertungsgrundstück hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 34,50 m Frontlänge und rd. 18,50 m Tiefe und ist mit einem voll unterkellerten 4geschossigen Wohn- und Bürohaus mit Tiefgarage bebaut.

...

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 12.08.2025 nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben (Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabegesetz) -Erweiterung und Verbesserung von Straßen- bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

...

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Unterbilk gelegenes voll unterkellertes 4geschossig Wohn- und Bürohaus mit Tiefgarage als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 9 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten sowie 13 Kfz-Einstellplätzen in einer Tiefgarage.

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 1995 begründet worden.

Zu bewertendes Teileigentum Nr. 10, im Erdgeschoss links gelegen, mit folgender Aufteilung und Nutzfläche entsprechend Zeichnungen der Abgeschlossenheit: 4 Büroräume, Besprechungsraum, Empfang, Garderobe, WC-Anlagen, Vorraum mit rd. 262 m² Größe sowie ein Kellerraum.

Zu bewertendes Teileigentum Nr. 11, im Erdgeschoss rechts gelegen, mit folgender Aufteilung und Nutzfläche entsprechend Zeichnungen der Abgeschlossenheit: 4 Büroräume, Besprechungsraum, Küche, WC-Anlagen, Vorraum mit rd. 172 m² Größe sowie ein Kellerraum.

Bei der Ortsbesichtigung am 11.08.2025 wurde festgestellt, dass die überwiegenden Innenwände abgebrochen sind und im Bereich über den Sanitärbereichen der Einheiten ein Wanddurchbruch vorhanden ist. In der weiteren Bewertung werden anteilige Rückbaukosten zur Schließung des Durchbruches entsprechend § 8 ImmoWertV berücksichtigt.

Baujahr: Gebrauchsabnahme 23.03.1960, Umbau und Aufstockung Bauzustandsbesichtigung 31.08.1994 sowie spätere Teilmordenisierungen.

Aufgrund des Baualters (65/31 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren ermittelt.

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

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

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungsw.:	36,50 cm – 30,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	24,00 cm Stahlbeton, Mauerwerk und Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Straßenseitig Klinkerverblendung.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.
Treppe:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag.

Technische Anlagen:

Heizung:	Gasgefeuerte Zentralheizung.
Versorgungsltg.:	Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in guter Ausführung entsprechend dem Standard des Baujahres.
Sonst. Anlagen:	Personenaufzugsanlage. PKW-Aufzugsanlage.

Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Naturholztüren mit Stahlzargen.
Fußboden:	Nutzungsbereiche mit Parkett-Belag. Sanitärbereiche Fliesenbelag.
Heizung:	Über Zentralheizung mit Stahlradiatoren und Thermostatventilen – hier demontiert.
Warmwasser:	Keine Angaben.

- Wandflächen: Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Teeküche TE Nr. 11 mit Fliesenspiegel. Sanitärbereiche ca. türhoch verfließt.
- Elt.-Install.: Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung.
- Sani-Install.: Teeküche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. WC-Anlagen mit Waschtisch. Alle Objekte weiss mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

Außenanlagen: Keine Außenanlagen.

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

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

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

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

Für den Bereich von Baumängel und Bauschäden wurden folgende Feststellungen getroffen: Im Tiefgaragenbereich sind teilw. Verfärbungen an den Außenwänden erkennbar. Teilw. ist der Parkett-Belag schadhaft – hier durch Entfernung und Feuchtigkeitschäden durch undichte Heizkörper.

Innerhalb der beiden Einheiten sind zum Besichtigungstermin Abbrucharbeiten erkennbar. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um: Demontage der Heizkörper, der abgehängten Decken, der Steckdosen und Lichtschalter. Vorgenannte Baumängel und Bauschäden werden in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

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

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

...

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

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

Die allgemeine Verwertbarkeit der Räume und die Verkäuflichkeit der Teileigentums-einheiten sind als gegeben anzusehen.

Entsprechend schriftlicher Auskunft durch die WEG-Verwaltung vom 27.08.2025 liegen derzeit keine wertbeeinflussenden Beschlüsse durch die Wohnungseigentümergemeinschaft vor.

Entsprechend schriftlicher Auskunft durch die WEG-Verwaltung vom 27.08.2025 beläuft sich das monatliche Hausgeld für das TE Nr. 10 auf 661,- EUR und für das TE Nr. 11 auf 478,- EUR jeweils inkl. Heizungskostenanteil.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmisionsschutzgesetzes (BlmSchG), 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: 17.08.2018.

Berechnet wurde verbrauchsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Primärenergieverbrauch: 147,8 kWh/(m²a), Endenergieverbrauch: 134,4 kWh/(m²a).

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

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

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

Nach „*Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung*“ des Energieausweises sind als Maßnahmen aufgelistet: Dämmung des Daches bzw. oberste Geschossdecke, Dämmung der unteren Geschossdecke, Dämmung der Außenwände, Überprüfung der energetischen Qualität der Fensteranlagen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren das TE Nr. 10 und 11 ungenutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Modernisierungsmaßnahmen wurden mit dem Umbau und der Aufstockung 1994 durchgeführt: Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

...

5.0 Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren: Bodenwertanteile,
unbebaute Grundstücke,
Eigentumswohnungen,

Ertragswertverfahren: Mietwohnhäuser,
gemischt genutzte Grundstücke,
gewerblich-industriell genutzte Grundstücke,

Sachwertverfahren: Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Bei den vorliegenden Bewertungsobjekten handelt es sich um zwei gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und eines unzureichenden Datenmaterials wird für die Bewertungsobjekte das Ertragswertverfahren 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 2.650,- EUR/m², GFZ * = 2,5, Mischgebiet, Wohn- und Geschäftshäuser, 4geschossig, 35 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2025, 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 Lagequalität, der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz und dem Erschließungszustand ist das Bewertungsgrundstück mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 4geschossigen Wohn- und Bürohaus mit Tiefgarage bebaut.

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. 1.551}}{601} = 2,58 \text{ GFZ} *$$

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

Der geringere Unterschied zwischen der Geschossflächenzahl des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks sind vernachlässigbar.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 2.650,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

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

7.3 Bodenwertanteil:

601 m² Grundstücksfläche x 2.650,00 EUR/m² = 1.592.650,00 EUR

TE Nr. 10:

Bodenwertanteil bei
223.410/1.000.000 Miteigentumsanteilen = 355.813,94 EUR
Bodenwertanteil rd.: 355.800,00 EUR

TE Nr. 11:

Bodenwertanteil bei
149.512/1.000.000 Miteigentumsanteilen = 238.120,29 EUR
Bodenwertanteil rd.: 238.100,00 EUR

11

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um zwei Büroeinheiten als Teileigentums-einheiten innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 9 Wohneinheiten, 4 Gewerbeeinheiten und 13 Kfz-Einstellplätzen in einer Tiefgarage.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren das TE Nr. 10 und 11 ungenutzt.

In der folgenden Ertragswertberechnung werden Mietwerte in Ansatz gebracht, die entsprechend der Lage, Größe und Ausstattung der Räume unter Berücksichtigung der Gewerbemietspiegel für die Stadt Düsseldorf und RDM-Preisspiegel als orts- und marktüblich erzielbar (§ 27 ImmoWertV) anzusehen sind.

Durchschnittliche Miete für Büroflächen:

nach Gewerbemietspiegelkarte (2023): 18,70 bis 20,80 EUR/m²

nach RDM-Preisspiegel (2025): 9,50 bis 25,00 EUR/m²

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

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 sind für Teileigentums-einheiten keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung des für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil $\leq 20\%$) Bau-jahr bis 1947 (durchschnittliche Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) veröffentlichten durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes von 3,30 %; Baujahr ab 1948 veröffentlichten durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes von 4,20 %, der Lage sowie der Kon-zeption wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,50 % be-rechnet.

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

...

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Kostenpauschale zur Herstellung in einen wirtschaftlich nutzbaren Zustand – hier nur Maßnahmen die üblicherweise durch den Eigentümer herzustellen sind (rd. - 45.000,- EUR bzw. - 27.000,- EUR),
- anteilige Kostenpauschale zur Schließung des Wanddurchbruches (je - 2.000,- EUR),
- Werte der Sondernutzungsrechte – siehe Seite 23 (je 25.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

...

8.1 Berechnung:**TE Nr. 10**

rd. 262 m ²	Nutzfläche x	12,50 EUR/m ² =	3.275,00 EUR
	geschätzter Jahresrohertrag		39.300,00 EUR
./. 13 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach WertR			<u>-5.109,00 EUR</u>
	Jahresreinertrag		34.191,00 EUR
./. Bodenertragsanteil: 3,50% von 355.800,00 EUR			<u>-12.453,00 EUR</u>
			21.738,00 EUR
Liegenschaftszinssatz: 3,50 %			
mittlere Restnutzungsdauer: 30 Jahre			
Barwertfaktor: 18,39			
18,39 x 21.738,00 EUR =			399.761,80 EUR
Ertragswert rd.:			399.800,00 EUR
+ Bodenwertanteil:			<u>355.800,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:			755.600,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (= - 45.000,- EUR - 2.000,- EUR + 25.000,- EUR)			<u>-22.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:			<u>733.600,00 EUR</u>

TE Nr. 11

rd. 172 m ²	Nutzfläche x	12,50 EUR/m ² =	2.150,00 EUR
	geschätzter Jahresrohertrag		25.800,00 EUR
./. 13 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach WertR			<u>-3.354,00 EUR</u>
	Jahresreinertrag		22.446,00 EUR
./. Bodenertragsanteil: 3,50%	von 238.100,00 EUR		<u>-8.333,50 EUR</u>
			14.112,50 EUR
Liegenschaftszinssatz: 3,50 %			
mittlere Restnutzungsdauer: 30 Jahre			
Barwertfaktor: 18,39			
18,39 x 14.112,50 EUR =			259.528,90 EUR
Ertragswert rd.:			259.500,00 EUR
+ Bodenwertanteil:			<u>238.100,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:			497.600,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (= - 27.000,- EUR - 2.000,- EUR + 25.000,- EUR)			<u>-4.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:			<u>493.600,00 EUR</u>

9.0 Wert der Sondernutzungsrechte:

Ausweislich der Teilungserklärung sind zugunsten der TE Nr. 10 und 11 je ein Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 10 bzw. Nr. 11 gegen Übernahme der Instandhaltungs- und Pflegekosten vereinbart.

Bewertung:

Die Werte der Sondernutzungsrechte werden aus dem Ertragswert abgeleitet.

Nutzungswert: 125,00 EUR x 12 = 1.500,00 EUR

./. Bewirtschaftungskosten sowie Pflege- und Instandhaltungskosten 12 %
1.500,00 EUR
1.320,00 EUR

Vervielfältiger wie vor = 18,39.

18,39 x 1.320,00 EUR = 24.274,80 EUR
Wert des Sondernutzungsrechtes je: 25.000,00 EUR

...

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

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

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

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

40219 Düsseldorf, Gilbachstraße 3

zum Stichtag 11.08.2025 wie folgt:

TE Nr. 10, Teileigentumsgrundbuch von Unterbilk, Blatt 14332, auf:

735.000,00 EUR

(in Worten: Siebenhundertfünfunddreißigtausend Euro)

TE Nr. 11, Teileigentumsgrundbuch von Unterbilk, Blatt 14333, auf:

495.000,00 EUR

(in Worten: Vierhundertfünfundneunzigtausend Euro)

In den vorgenannten Verkehrswerten ist jeweils der Barwert des Sondernutzungsrechtes berücksichtigt.

...

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

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

Düsseldorf, 28.08.2025

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.

...

40219 Düsseldorf,
Gilbachstraße 3

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 11.08.2025



40219 Düsseldorf,
Gilbachstraße 3

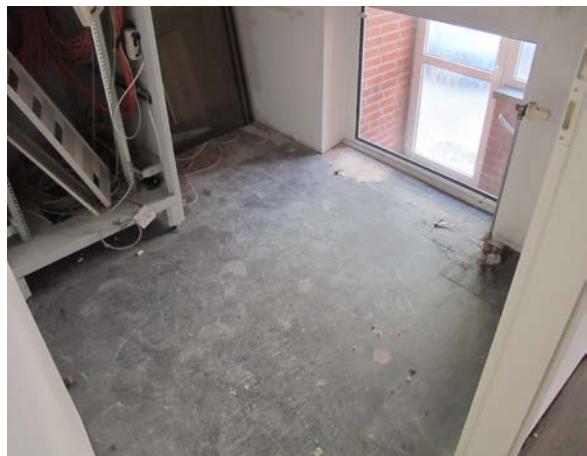
exemplarische Innenaufnahmen TE Nr. 10



exemplarische Innenaufnahmen TE Nr. 11



40219 Düsseldorf,
Gilbachstraße 3



Berechnung der Nutzfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFlV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m ²]
TE Nr. 10, Erdgeschoss links des Hauses Gilbachstraße 3			
Büro	20,47	7,70	157,62
	+4,00	1,875	7,50
	-2,47	0,85/2	-1,05
	+3,00	0,35/2	0,53
	+11,485	8,635	99,17
			263,77
WC	2,17	2,94	
			<u>6,38</u>
			270,15
			262,05
			(./. 3 %)

TE Nr. 11,
Erdgeschoss rechts des Hauses Gilbachstraße 3

Büro	13,985	8,335	116,56
	-2,80	1,80	-5,04
	-2,80	4,19	-11,73
	+(7,00+4,50)/2	10,68	61,41
	-1,20	0,50/2	-0,30
	-3,00	0,35/2	-0,53
			160,37
Küche	2,50	4,09	10,23
WC	2,17	2,94	
			<u>6,38</u>
			176,98
			171,67
			(./. 3 %)



**Stadt Düsseldorf
Katasteramt**

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 757

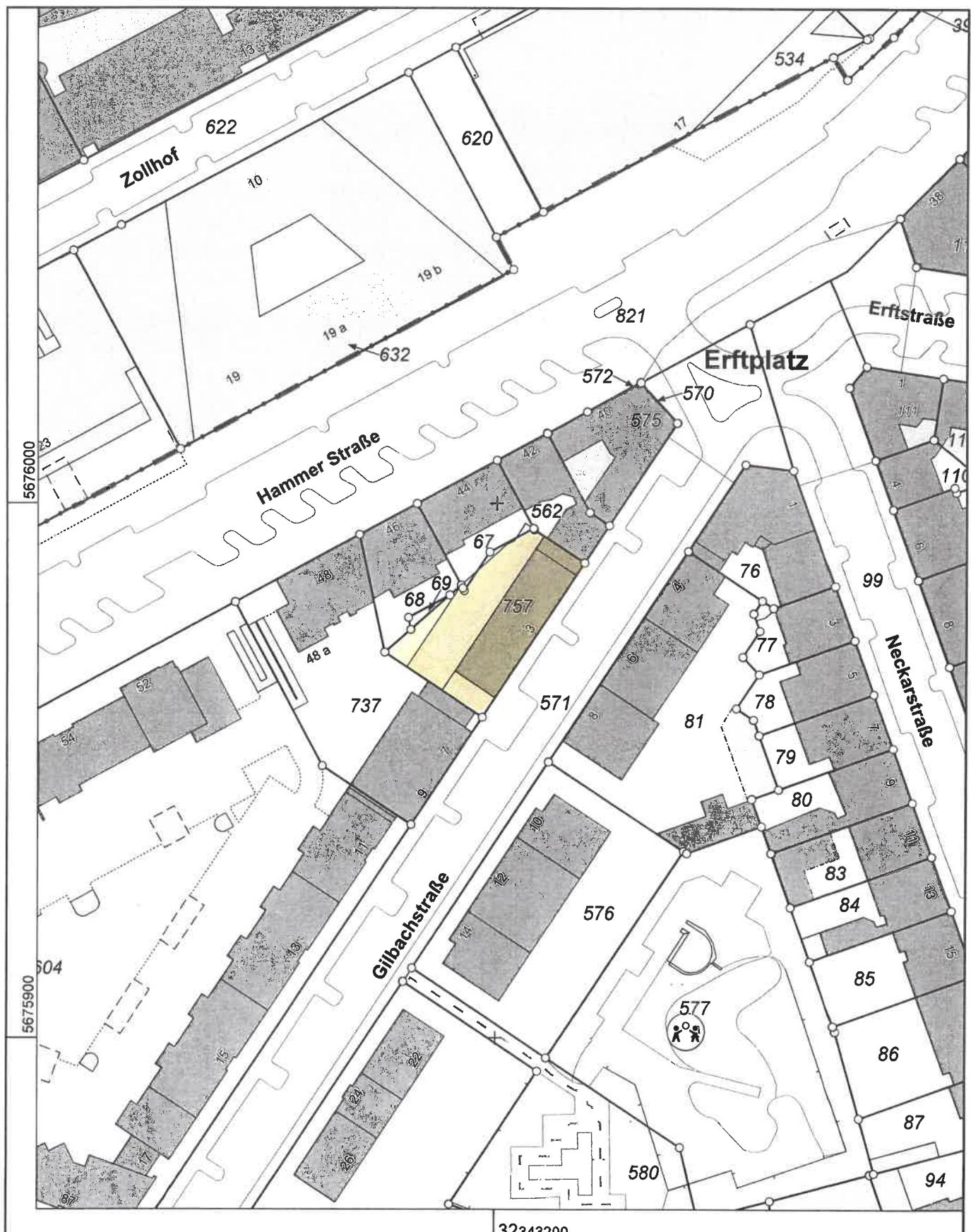
Flur: 1

Gemarkung: Unterbilk
Gilbachstraße 3, Düsseldorf

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

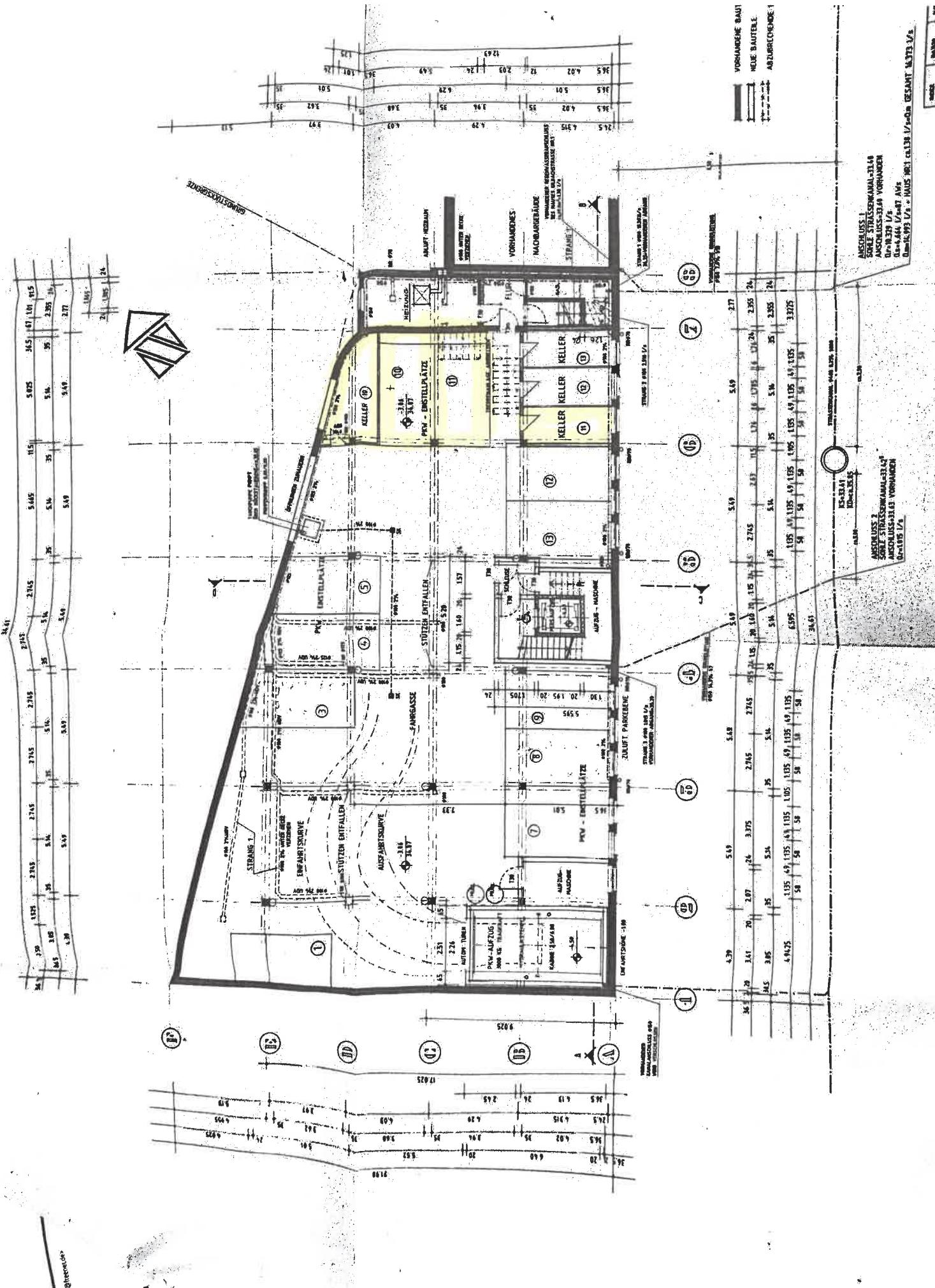
Erstellt: 16.05.2025

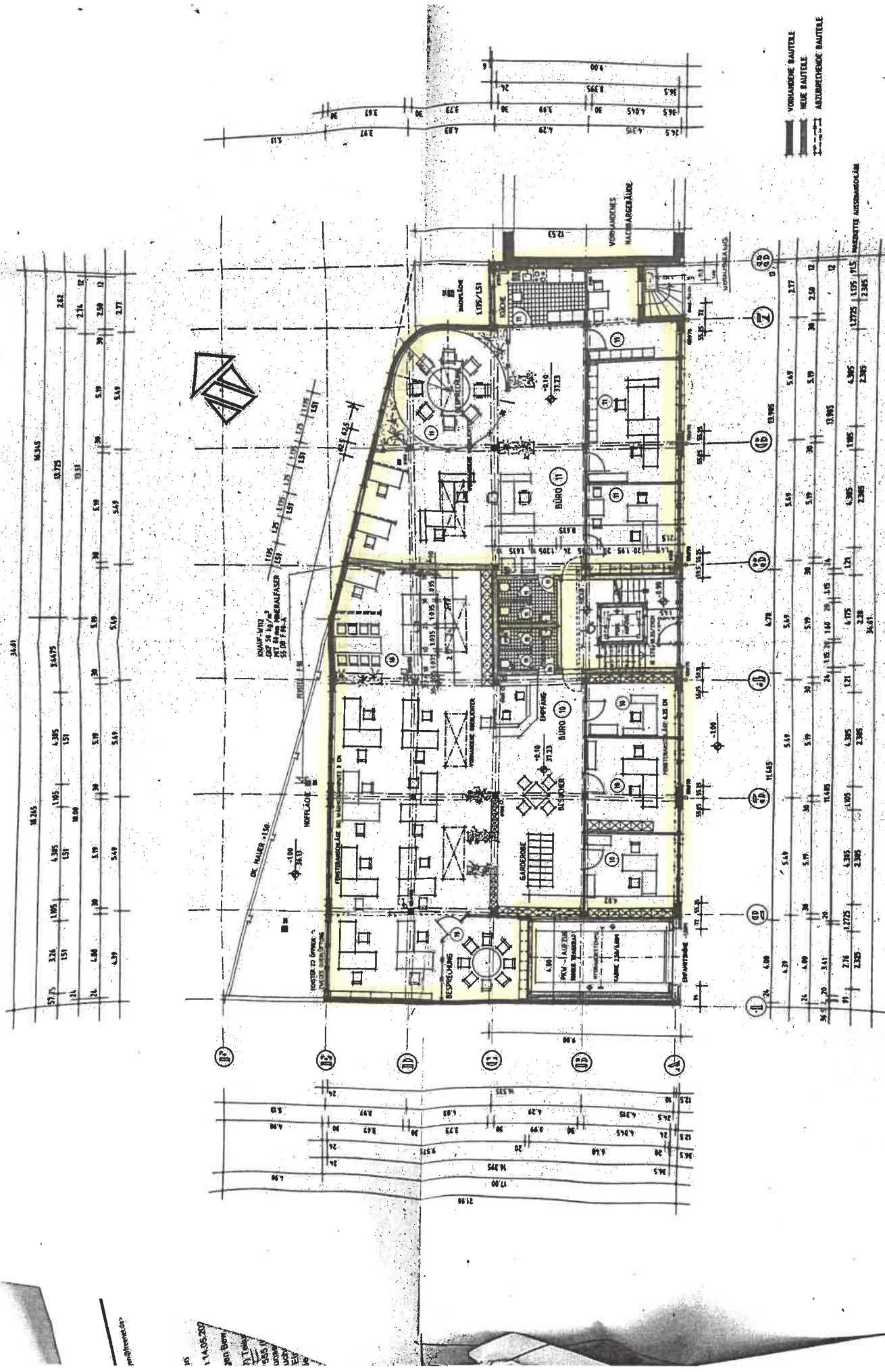


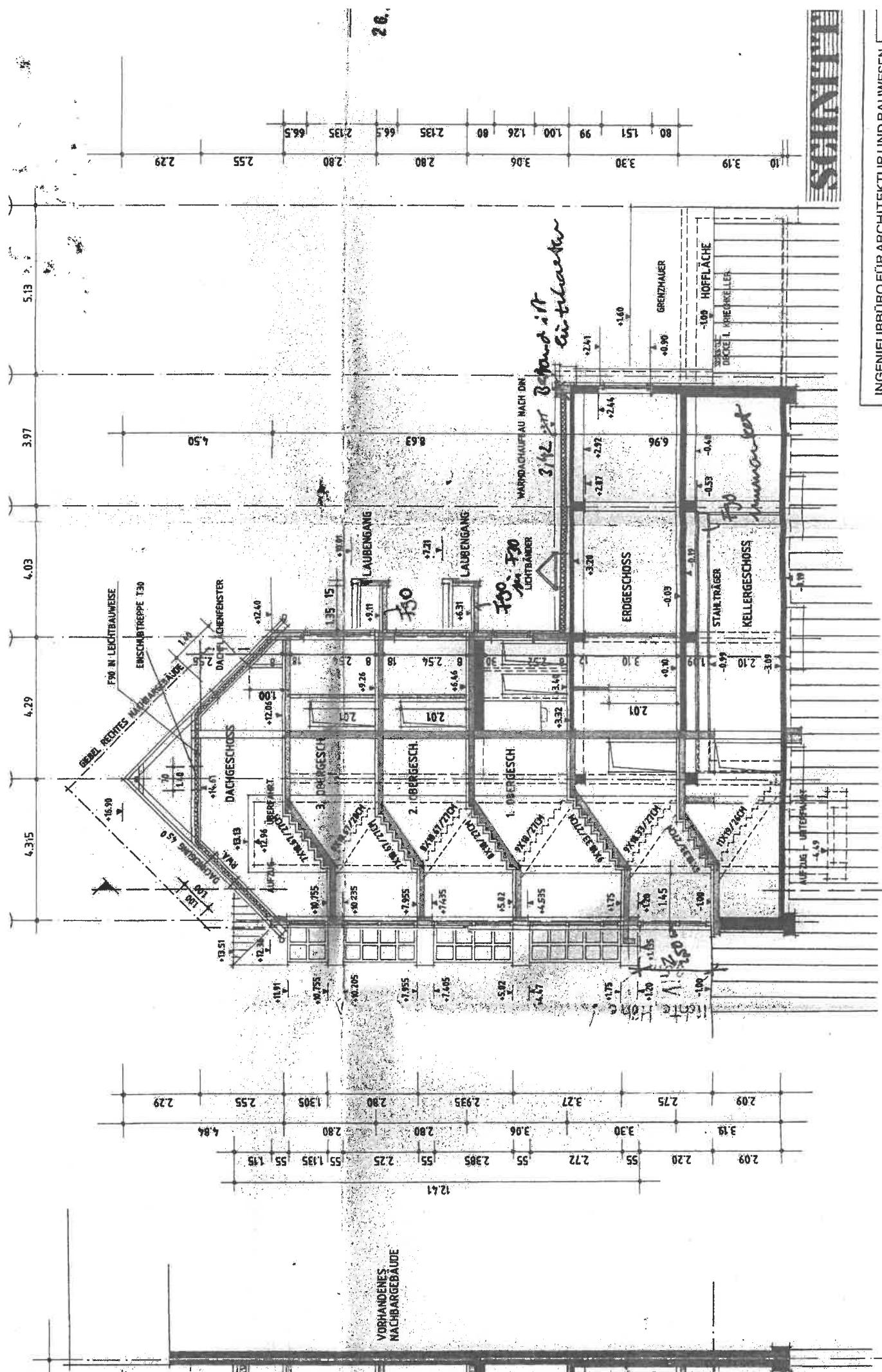
Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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







INGENIEURBÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAUWESEN
DIPL. ING. CLAUS D. BÖLLINGHAUS
ARCHITEKT UND BERATENDER INGENIEUR VFA-VBI
BAUHERR
BAUHERRENGEMEINSCHAFT GILBACHSTRASSE
DURCH FA. E.U.H. SCHÜLER, 58190 WITTEN, BE

SCHNITT C-D

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis: 16.08.2028

Registriernummer NW-2018-002130726

1

Gebäude

Kennung	2626794_3209426_sik		Auftrags-Nr.: EAP-4011-38
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Gilbachstr. 3, 40219 Düsseldorf		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude	1992		
Baujahr Wärmeerzeuger	2016		
Anzahl Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (A _n)	1438,2	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:		
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 6). 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

17. August 2018

Ausstellungsdatum

Mundry
Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-002130726

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen kg/(m²a)

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

>250

Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_r

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Für Energiebedarf, Preisrichtungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Verfahren nach § 9 Abs. 2 EnEV

Angaben zum EEGärmeG

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

Art:

Deckungsanteil:

gleichwerte Endenergie

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

Effizienzhaus 40	Effizienzhaus	EFH Neubau	EFH energetisch gut modernisiert	Durchschnittsbau	Wohngebäudebestand	MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
------------------	---------------	------------	----------------------------------	------------------	--------------------	---	---

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 verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_r W/(m²K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

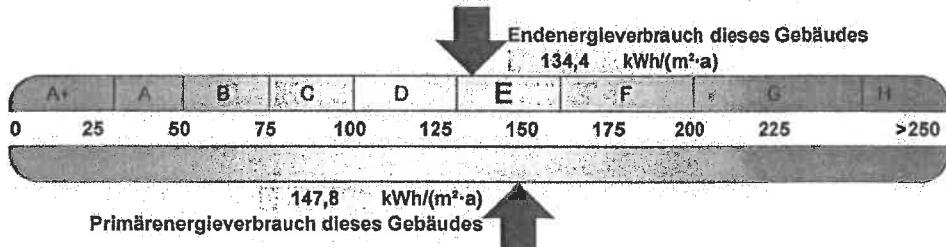
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-002130726

3

Energieverbrauch



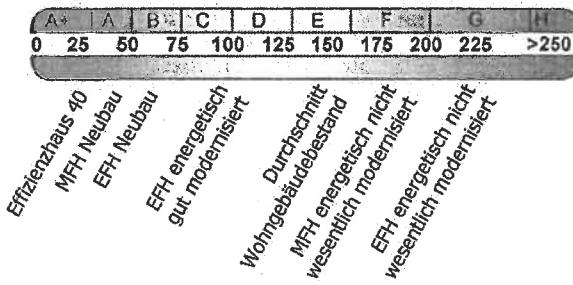
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

134,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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 Nutzerverhalten 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-2018-002130726

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- & oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach / oberste Geschossdecke	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke von Schrägdächern bzw. obersten Geschossdecken auf ca. 16 cm und von Flachdächern auf 18 cm, jeweils mit Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller / unterer Gebäudeabschluss	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken auf ca. 9 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 028.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke auf ca. 14 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (Fachwerkhäuser, Klinkerfassaden, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Registriernummer NW-2018-002130726

5

4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert des Fensters je 1,1 W/m ² K).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Registriernummer NW-2018-002130726

6

Gebäudenutzfläche (An) - 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 m² x 1,2 = 1200 m².

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 kWh/(m²·a) x 1,1 = 110 kWh/(m²·a).

Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3

Im Fall langerer 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 Endenergiedecke 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)