

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

25.02.2025

G u t a c h t e n

über die Verkehrswerte

der Grundstücke

40470 Düsseldorf-Mörsenbroich,
Münsterstraße 304, 306
sowie die Flurstücke 220 und 73

Geschäfts-Nr. 84 K 17/24

[gewerblich genutzte Grundstücke]

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.

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite	3
2.0 Grundbuchangaben	Seite	5
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite	7
4.0 Objektbeschreibung	Seite	11
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite	17
6.0 Kaufpreise	Seite	19
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite	19
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite	24
9.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite	32

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 15. Oktober 2024:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 15. Oktober 2024 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung der Grundstücke zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024.

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 dienen:

- Einsicht in die Bauakten am 06.11.2024 einschl. Kopien der Bauzeichnungen,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 25.10.2024,
- Einsicht in das Grundbuch am 04.11.2024,
- Baubeschreibung vom 22.09.1980,
- Rückfrage beim Planungsamt und Gutachterausschuss.

Durch den Gläubiger eingereichte Unterlagen:

- diverse Bauzeichnungen,
- diverse Nutzflächenberechnungen und Berechnungen des umbauten Raumes,
- diverse Baubeschreibungen Genehmigungen und Nachweise,
- Energieausweis vom 29.04.2015,
- Mietangaben, Mieterlisten und Mietverträge.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 28.11.2024 in Gegenwart eines Vertreters des Eigentümers, eines Vertreters des Gläubigers und der Mieter vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Bis auf vereinzelte Nutzungsbereiche konnte das Bewertungsobjekt ausreichend im Inneren besichtigt werden. Für die Bewertung wird unterstellt, dass der in den besichtigten Bereichen vorgefundene Standard auf das Gesamtobjekt übertragbar ist.

Das Gutachten wird in 2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 33 Seiten sowie 98 Seiten Anlagen inkl. 34 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertenden Grundstücke sind eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Mörsenbroich, Blatt 2666:

lfd. Nr. 1, Flur 5, Flurstück 222 mit 3.424 m² Größe,

lfd. Nr. 2, Flur 5, Flurstück 220 mit 2.482 m² Größe,

lfd. Nr. 3, Flur 5, Flurstück 163 mit 4.394 m² Größe,

lfd. Nr. 4, Flur 5, Flurstück 73 mit 36 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5: Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für die – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet –, Berlin – Amtsgericht Charlottenburg HRB – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet –. Es ist eine Abtretungsbeschränkung vereinbart. Es besteht ein bedingter Vorrangsvorbehalt – mehrfach ausnutzbar – für Grundpfandrechte bis zu 61.200.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % Nebenleistungen einmalig. Bezug: Bewilligung vom 20. und 21.04.2021 (UR-Nr. 820/2021 H, Notar Dr. Henryk Haibt, Düsseldorf). Eingetragen am 06.05.2021.

Lfd. Nr. 6: Verfügungsbeschränkung der – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet –, Düsseldorf, - Amtsgericht Düsseldorf, HRB – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet –, gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Düsseldorf, 501 IN 141/23). Eingetragen am 04.09.2023.

Lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, 84 K 7/24. Eingetragen am 2. September 2024.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf werden für die Bewertungsobjekte unbelastete Verkehrswerte ermittelt. Die Rechte in Abt. II werden als wertneutral angesehen und bleiben 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 den Bewertungsgrundstücken – Flurstücke 73, 163 und 222 – sind entsprechend Internetabfrage vom 29.11.2024 keine Baulasten eingetragen.

Für das Bewertungsgrundstück Flurstück 220 ist eine Baulast eingetragen. Der genaue Wortlaut der Verpflichtungserklärung ist den diesem Gutachten beigefügten Kopien zu entnehmen. Bei der Baulast handelt es sich um die Verpflichtung eine Teilfläche frei von Bebauung zu halten und der Stadt Düsseldorf das Recht zu gewähren hier eine Kanalisationsanlage sowie Kabelanlagen liegen zu haben, zu betreiben und zu unterhalten.

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

Bis auf das unbebaute Flurstück 73 bilden die übrigen Flurstücke (Flurstücke 163, 220 und 222) aufgrund ihrer Bebauung und erschließungstechnischen Verflechtung eine sogenannte wirtschaftliche Einheit und werden dementsprechend bewertet.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Die Bewertungsgrundstücke liegen in einem voll erschlossenen Geschäftsgebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Mörsenbroich.

Der Stadtteil Mörsenbroich befindet sich im Stadtbezirk 6 und liegt rd. 4 km nordöstlich des Innenstadtbereiches.

Der Stadtteil ist überwiegend geprägt durch mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie im Bereich des Autobahnzubringers „*Mörsenboicher Ei*“ durch Büro-, Hotel- und Gewerbenutzung. Im östlichen Bereich befindet sich das Naherholungsgebiet „*Grafenberger Wald*“.

Die Nahversorgung erfolgt in den angrenzenden Stadtteilen Rath und Derendorf.

Die Hauptverbindung zur City dient die Brehmstraße mit dem sogenannten „*Mörsenboicher Ei*“, das den um die Innenstadt führenden Lastring mit der A52 verbindet.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Straßenbahnen und Buslinien.

Das „*Mörsenbroicher Ei*“ markiert einen der wichtigsten nördlichen Verkehrsknotenpunkte mit der Zusammenführung von diversen Straßen aus allen vier Himmelsrichtungen.

Geprägt ist der direkte Bewertungsbereich durch vielfältige bestehende und geplante Büro-, Hotel- und Gewerbenutzung.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 5- bis 7geschossiger geschlossener Bauweise voll bebaut.

Die Lagequalität des Bewertungsbereiches wird durch die Einbettung innerhalb eines Verkehrsknotenpunktes mit den Straßen Heinrichstraße, Münsterstraße, Grashofstraße und nördlicher Zubringer mit Rampe negativ beeinflusst. Es ist mit erheblichen Verkehrsimmissionen zu rechnen.

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

Für das Bewertungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Es besteht ein Durchführungsplan Nr. 5580/007, der für den Bewertungsbereich keine Ausweisungen aufweist.

Für den Bewertungsbereich wurde durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im November 2021 ein Wettbewerbsverfahren zur Neubebauung ausgeschrieben. Anfang April 2022 wählte ein Preisgericht aus Vertreter*innen von Architekt*innen, Fachverwaltung, Politik und Ausloberin zwei der fünf vorgestellten Entwürfe für eine weitere Überarbeitung aus. Ende August 2022 prämierte dann das Preisgericht den Entwurf des Teams Kadawittfeldarchitektur GmbH mit Greenbox Landschaftsarchitekten Schäfer+Pieper PartG mbB mit dem 1. Platz.

Das prämierte städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines urbanen, gemischtgenutzten Stadtquartiers mit zwei prägenden Hochhauspunkten und besonderer Fernwirkung vor. Durch die Positionierung der zwei schlanken Hochhausscheiben wird eine größtmögliche Besonnung des grünen Innenhofs und möglichst geringe Verschattung der umliegenden Wohnbebauung gewährleistet. Das Konzept setzt mithilfe einer Mantelbebauung die 5geschossige bestehende Blockrandbebauung fort, um einen angemessenen städtebaulichen Übergang zu ermöglichen. In den Bereichen der Bestandsbäume weicht die neue Mantelbebauung zurück, sodass Vorplätze entstehen und Bäume erhalten werden können. Im Inneren des neuen Quartiers entsteht ein von Lärm geschützter und öffentlich zugänglicher Innenraum.

Im begrünten Innenhof sind über kaskadenartigen Terrassen nutzbare Dachflächen zu erreichen. Ferner ist eine breite Nutzungsmischung vorgesehen. Hierunter zählen eine Büro- und Hotelnutzung, Wohnnutzung, Boardinghouses, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, Cafés, Gastronomie- und Handwerksbetriebe, eine Kindertagesstätte und ergänzende öffentliche Nutzungen.

Die beiden Hochhäuser sollen in Anlehnung an die benachbarten Hochhäuser sowie in Bezug auf die Hochhausstradition als „Scheiben“ konzipiert werden. Die neuen Hochhäuser sollen sich in die bereits vorliegenden Clusterung von Hochpunkten z.B. ARAG Turm und der geplanten Hochhäuser PULSAR, YRDS, Upper Nord Tower, ANDO Tower in das vorhandene Umfeld einfügen.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschloss im November 2022 die Überprüfung des Wettbewerbsergebnisses im Hinblick auf die maximale Gebäudehöhe und Vernetzungsmöglichkeiten. Die Prüfergebnisse wurden im Februar 2023 politisch beraten und folgender Beschluss gefasst: der städtebauliche Entwurf ist zu überarbeiten und der Büroturm auf eine Höhe von 139,90 m zu reduzieren.

Dieser Entwurf soll nun die Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren bilden.

Auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes sowie der Beschlüsse des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung [APS] vom 30. November 2022 sowie vom 15. Februar 2023 wurden die ersten Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorbereitet.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit vom 16. Mai 2023 bis zum 16. Juni 2023 Anregungen in das Verfahren einzubringen. Zudem wurden der Entwurf und das Planverfahren der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Durch die Neuentwicklung bietet sich die Chance, an dieser prominenten Stelle das entstehende städtebauliche Umfeld zu ergänzen und zugleich die städtebauliche Situation rund um den stark verkehrlich geprägten Raum am Nördlichen Zubringer zu verbessern sowie den Freiraum zu qualifizieren. Der Übergang des neuen Gebäudekomplexes zur bestehenden Nachbarbebauung soll auf diese Rücksicht nehmen und sich in der Höhe an diese anpassen.

Geplant ist ein gemischt genutztes Gebäude mit unter anderem Büros, Gastronomie, KiTa und sonstiger ergänzender Infrastruktur. Ein Angebot zur Wohnnutzung soll im Rahmen des Verfahrens überprüft werden.

Entsprechend Mail-Schreiben der Stadt Düsseldorf (Planungsamt) vom 29.01.2025 sind derzeit folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 16.05. - 16.06.2023 sowie einem Öffentlichkeitstermin am 23.05.2023,
- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vom 26.06. - 26.07.2023.

Seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf ist hiernach ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen.

Weitere Informationen liegen nicht vor.

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

Die Bewertungsgrundstücke werden im Süden teilw. durch die rd. 60,00 m breite Grashofstraße, im Osten durch die rd. 24,00 m breite Münsterstraße und im Westen und Norden durch den rd. 58,00 m bzw. rd. 22,00 m bis 13,00 m breiten nördlichen Zubringer begrenzt.

Bus- und Straßenbahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „Münsterstraße“ beträgt rd. 1,2 km.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Höhenlage der Grundstücke 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 die Bewertungsgrundstücke wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Das Bewertungsobjekt – Flurstücke 163, 220 und 222 – hat eine unregelmäßige Grundstücksform mit rd. 28,50 m Frontlänge entlang der Münsterstraße, rd. 157,00 m Frontlänge entlang des östlichen Nördlichen Zubringers, rd. 181,00 m Frontlänge entlang des westlichen nördlichen Zubringers und rd. 13,00 m Frontlänge entlang der Grashofstraße und ist mit drei voll unterkellerten 5- bis 7geschossigen Büro- und Hotelgebäuden (mit teilw. Staffelgeschossen) und einer Tiefgarage bebaut.

Die Grundstücke sind im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 29.11.2024 nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) -Erweiterung und Verbesserung von Straßen- bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Mörsenbroich gelegener voll unterkellertes 5- bis 7geschossiger Gebäudekomplex (mit teilw. Staffelgeschossen) mit Büro- und Hotelnutzung sowie Tiefgarage mit folgender Nutzung entsprechend Örtlichkeit:

Bereich - Münsterstraße 304 (Bürotrakt):

KG: Haustechnische und Vorratsräume.

EG-4.OG: Kindergarten sowie Büroflächen mit entsprechenden Nebenräumen.

Bereich - Münsterstraße 306 (Bürotrakt):

KG: Haustechnische und Vorratsräume.

EG-6.OG: Büroflächen mit entsprechenden Nebenräumen.

Bürotrakte mit rd. 9.718 m² Nutzfläche aufgeteilt in rd. 8.706 m² Bürofläche und rd. 1.012 m² Lagerfläche (unter Berücksichtigung von nachträglichen Grundrissänderungen).

Bereich – Nördlicher Zubringer (Hoteltrakt):

KG: Haustechnische und Vorratsräume.

EG-Staffelg. Hotel.

Hoteltrakte mit rd. 12.815 m² Nutzfläche (unter Berücksichtigung von nachträglichen Grundrissänderungen).

Zum Besichtigungstermin sind für den Hoteltrakt die nutzungsspezifischen Zubehörteile und Einbauten (wie z.B. Betten, Schränke, Tische, Stühle, Küchengeräte) – bis auf die Sanitärbereiche – entfernt.

Tiefgarage mit ca. 337 Kfz-Stellplätzen.

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

Baujahr: Schlussabnahme Hotel- und Bürogebäude 22.09.1983. Schlussabnahme Bürogebäude 22.10.1987 und 28.04.1988.

* Die Abgaben zur Nutzfläche entstammen der Nutzflächenberechnung vom 10.11.1980 und der Mietaufstellung vom 26.11.2024. Diese wurde stichprobenartig kontrolliert.

Die Gesamtnutzungsdauer wird abgeleitet aus den Veröffentlichungen in Kleiber „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 9. Auflage, Seite 893.

Büro- und Verwaltungsgebäude (Bürogebäude):

Gesamtnutzungsdauer nach	nach SachwertR	=	60 Jahre +/- 10 Jahre,
	Empfehlungen	=	30 Jahre - 70 Jahre,
	BeWertV	=	30 Jahre - 60 Jahre,
	BewG	=	60 Jahre.

Beherbergungsstätten (Hotels):

Gesamtnutzungsdauer nach	nach SachwertR	=	./.,
	Empfehlungen	=	40 Jahre - 50 Jahre,
	BeWertV	=	15 Jahre - 40 Jahre,
	BewG	=	40 Jahre.

Aufgrund des Baualters (41 bzw. 37 und 36 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren für die Bürotrakte ermittelt. Für den Hoteltrakt ist aufgrund der vorgenannten Gesamtnutzungsdauern, des baulichen Zustandes sowie der überwiegenden Entkernung der nutzungsspezifischen Zubehörteile und Einbauten keine Restnutzungsdauer mehr in Ansatz zu bringen.

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 Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier nicht modernisiert (0 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

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

Siehe auch beigelegte Baubeschreibung vom 22.09.1980.

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungswände:	Stahlbeton-Skelettkonstruktion.
Innenwände:	Stahlbeton-Skelettkonstruktion.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschoßdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Vorgehängte Alu-Elemente, teilw. Natursteinverblendung.
Bedachung:	Flachdächer, entsprechend Baubeschreibung als Warmdach auf Stahlbetondecke mit Bitumendeckung und Kiesschüttung.
Treppe:	Stahlbeton mit Kunststein- und Fliesenbelag.

Technische Anlagen:

Heizung:	Gasgefeuerte Zentralheizungen.
Versorgungsltg.:	Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrestypischer Ausführung und betrieblichen Erfordernissen, entsprechend Baubeschreibung Mittelspannungseinspeisung.
Sonstige Anlagen:	Hoteltrakt – Be- und Entlüftungsanlagen zum Teil als Teilklimaanlage mit Kühlung und Heizung. Bürotrakte – 4 Personenaufzugsanlagen. Hoteltrakt – 3 Personenaufzugsanlagen sowie 2 Service-Aufzüge. Feuerlöschtrockensteigleitungen. Schwimmbadtechnik. Abluftanlage Tiefgarage. Sprinkleranlage.

Innenausbau:

Fenster:	Alufenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren, Stahlzargen, Stahl-/Alutüren, Feuer-schutztüren.
Fußboden:	Nutzungsbereiche mit Parkett-, Naturstein-, Textil-, Fliesen-, PVC- und Vinyl-Belägen. Sanitär- und Küchenbereiche Fliesenbelag.
Heizung:	Über Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Heizungsanlage bzw. Untertischgeräte.

- Wandflächen:** Verputzt, tapeziert und gestrichen. Teilw. Holztäfelung. Arbeitsbereich Tee-Küchen bzw. Restaurant-Küchen Fliesenspiegel bzw. raumhoch gefliest. Bäder und WC Fliesenspiegel bzw. umlaufend ca. 1,50 m bis raumhoch verflies. Teilw. abgehängte Decken.
- Elt.-Install.:** Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung und betrieblichen Erfordernissen, entsprechend Baubeschreibung Mittelspannungseinspeisung.
- Sani.-Install.:** Tee-Küchen und Restaurants-Küchen mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse und betrieblichen Erfordernissen. Sanitärbereich: Bürotrakte – überwiegend WC-Anlagen mit Waschtischen. Hoteltrakt – Bäder mit Einbauwanne bzw. Einbaudu-sche, Waschtisch und WC. Schwimmbadbereich, Saunabereich. Alle Objekte weiß bzw. farbig mit verchromten Armaturen einfacher bis mittlerer Qualität.

Außenanlagen: Hoffläche Unterbau mit Betonverbundsteinpflaster, Rasenschutzwaben. Einfriedigung. Geringfügige Bepflanzung.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist überwiegend als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an Büro- und Hotelnutzung.

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

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

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

Besondere sichtbare Baumängel und Bauschäden wurden optisch nicht festgestellt.

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

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis hat vorgelegen und wird diesem Gutachten als Anlage (Kopie) beigefügt. Ausstellungsdatum des Energieausweises: 29.04.2015.

Berechnet wurde verbrauchsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Endenergieverbrauch Wärme: 193,9 kWh/(m²a), Endenergieverbrauch Strom: 130,9 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 war das Bewertungsobjekt bis auf einzelne Büroflächen und einzelne Tiefgaragenstellplätze ungenutzt.

Nach „*Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung*“ des Energieausweises sind als Maßnahmen aufgelistet: hydraulischer Abgleich der Heizung, Anpassung der Heizkurven an tatsächlichen Verbrauch, Einbau von Hocheffizienzpumpen für Heizung, Einsatz von LED in Bereichen mit langen Brenndauern, Einbau von Präsenzmeldern in Innenräumen, Einsatz von energieeffizienten Filtern für Lüftung.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Wertbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeit-typischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren: Bodenwertanteile,
unbebaute Grundstücke,
Eigentumswohnungen,

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

Sachwertverfahren: Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück – Büro- und Hotelnutzung.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und eines unzureichenden Datenmaterials wird für das Bewertungsobjekt 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 Vergleichsverfahren (§ 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 880,- EUR/m², GFZ * = 2,2, Gewerbe-/ Industrie-/ Sondergebiet, Bemerkung: Gewerbegebiet, überwiegend Grundstücke für hochwertige Büro- und Handelsnutzung, erschließungsbeitragsfrei, Fläche = 5.000 m², Stand 01.01.2024, ausgewiesen. Das typische Richtwertgrundstück liegt im Bereich „Vogelsanger Weg“.

7.2 Auswertung:

Obwohl die Bewertungsgrundstücke innerhalb der vorgenannten Bodenrichtwertzone liegen, spiegelt sich die Wertigkeit durch die Büro- und Hotelnutzung nicht ausreichend im Bodenrichtwert wider.

Der Gutachterausschuss weist über das ganze Stadtgebiet sechs Bodenrichtwerte von Kerngebieten (MK) außerhalb des Innenstadtbereiches aus.

Diese sind:

„Klaus-Bungart-Straße“	1.650,- EUR/m ² , GFZ * = 3,0,
„Am Seestern“	2.300,- EUR/m ² , GFZ * = 2,4,
„Moskauer-Straße“	3.750,- EUR/m ² , GFZ * = 4,0,
„Kennedydamm“	4.200,- EUR/m ² , GFZ * = 3,0,
„Fischerstraße“	5.600,- EUR/m ² , GFZ * = 3,5,
„Kaistraße (Westseite)“	5.800,- EUR/m ² , GFZ * = 3,0.

Aufgrund ihrer lagespezifischen Eigenschaften sind die Bodenrichtwertzonen „Fischerstraße“ und „Kaistraße (Westseite)“ für die weitere Bodenwertermittlung als nicht marktgerecht zu beurteilen.

Der Bodenwert der Bewertungsgrundstücke wird von vorgenannten Richtwerten „Klaus-Bungart-Straße“, „Am Seestern“, „Moskauer-Straße“ und „Kennedydamm“ abgeleitet. Die Abweichungen der wertbestimmenden Eigenschaften werden durch Zu- und Abschläge zum/vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

Hinsichtlich der Lagequalität und der Ausnutzung (GFZ *) werden die vorgenannten vier Bodenrichtwertzonen an die Lagequalität und Ausnutzung angepasst.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem voll unterkellerten 5- bis 7geschossiger Gebäudekomplex (mit teilw. Staffelgeschossen) mit Büro- und Hotelnutzung sowie Tiefgarage bebaut.

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. } 29.354}{10.300 \text{ (ohne Flurstück Nr. 73)}} = 2,85 \text{ GFZ } *$$

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

Demnach:

„Klaus-Bungart-Str“	1.650,- EUR/m ²	x 0,955 (GFZ *)	x 0,90 (Lage)	=	1.418,18 EUR/m ² ,
„Am Seestern“	2.300,- EUR/m ²	x 1,125 (GFZ *)	x 0,70 (Lage)	=	1.811,25 EUR/m ² ,
„Moskauer-Straße“	3.750,- EUR/m ²	x 0,75 (GFZ *)	x 0,70 (Lage)	=	1.968,75 EUR/m ² ,
„Kennedydamm“	4.200,- EUR/m ²	x 0,955 (GFZ *)	x 0,60 (Lage)	=	2.406,60 EUR/m ² .

Aus vorgenannten angepassten Bodenrichtwerten wird das einfache arithmetische Mittel zu rd. 1.900,- EUR/m² (bzw. 1.901,20 EUR/m²) ermittelt.

Die Baulast sowie die unregelmäßige Grundstücksform werden sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

$$\text{Demnach: } 1.900,00 \text{ EUR/m}^2 - 5 \% = 1.805,00 \text{ EUR/m}^2.$$

Eine zwischenzeitliche Immobilienmarktentwicklung konnte, unter Berücksichtigung einer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss sowie dem zu 2025 veröffentlichten Bodenrichtwert, nicht ermittelt werden.

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

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Baulast, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 1.800,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

Das Flurstück 73 ist unbebaut und dient derzeit teilw. als Feuerwehruzufahrtsfläche. In der weiteren Bewertung wird das Flurstück als Arrondierungs- und Zukaufsfläche beurteilt und bewertet.

Als Arrondierungs- und Zukaufsflächen wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche häufig als Sammelbezeichnung verwendet und nicht weiter differenziert.

Entsprechend Grundstücksmarktbericht, Stand 01.02.2024, sind für Arrondierungs- und Zukaufsflächen keine Angaben veröffentlicht. Hilfsweise werden die im Grundstücksmarktbericht des Kreises Mettmann, Stand 01.01.2024, veröffentlichten Werte – hier für diese Art von Arrondierungs- und Zukaufsfläche durchschnittlich 21 % bis 87 % des Baulandwertes – zugrunde gelegt. In der weiteren Bewertung wird das Flurstück 73 mit rd. 5 % des ausgewiesenen und lageangepassten Baulandwertes berücksichtigt.

Demnach: $1.800,00 \text{ EUR/m}^2 \times 5 \% = 90,00 \text{ EUR/m}^2$.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 90,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:Flurstücke 222, 220 und 163:10.300 m² Grundstücksflächex 1.800,00 EUR/m² =

18.540.000,00 EUR

Bodenwert rd.:

18.540.000,00 EURFlurstück 73:36 m² Grundstücksflächex 90,00 EUR/m² =

3.240,00 EUR

Bodenwert rd.:

3.200,00 EUR

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 5- bis 7geschossigen Gebäudekomplex (mit teilw. Staffelgeschossen) mit Büro- und Hotelnutzung sowie Tiefgarage.

Zur Marktsituation:

Entsprechend Ministerium für Wirtschaft und Klimaschutz ist die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland im dritten Quartal etwas günstiger verlaufen als allgemein erwartet. Laut Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes vom 30. Oktober 2024 ist das preis-, kalender- und saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal leicht um 0,2 % gestiegen. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal lag es in Ursprungswerten um 0,2 % höher. Der von vielen Beobachtern erwartete zweimalige Rückgang des BIP als Definition für eine „*technische Rezession*“ ist damit ausgeblieben. Allerdings wurde das BIP im zweiten Quartal um 0,2 Prozentpunkte auf -0,3 % nach unten revidiert.

Wachstumsimpulse gingen im dritten Quartal vor allem vom staatlichen, aber auch vom privaten Konsum aus. Belastend dürfte dagegen erneut der Außenbeitrag (Exporte minus Importe) gewirkt haben. Auf der Entstehungsseite dürfte das Wachstum einmal mehr von den Dienstleistungsbereichen getragen worden sein, während die Industrieproduktion nach wie vor mit unterausgelasteten Kapazitäten und einer schwachen Auftragslage konfrontiert ist.

Zu Beginn des vierten Quartals ist der ifo Geschäftsklimaindex erstmals seit Mai wieder gestiegen. Insgesamt beurteilten die Unternehmen sowohl ihre aktuelle Lage als auch die Geschäftsaussichten besser als im Vormonat. Laut GfK setzt die Verbraucherstimmung in Deutschland im Oktober ihre im Vormonat begonnene vorsichtige Erholung weiter fort. Insbesondere die Erwartungen an die künftige finanzielle Lage wurden erneut etwas optimistischer eingeschätzt und sorgten bei der Anschaffungsneigung für Rückenwind, so dass diese auf den höchsten Wert seit mehr als zweieinhalb Jahren kletterte. Auch das HDE-Konsumbarometer hellte sich im November erstmals nach sechs Monaten mit Rückgängen wieder auf.

Die leicht positive konjunkturelle Entwicklung im dritten Quartal zusammen mit den verbesserten Stimmungsindikatoren am aktuellen Rand spricht für eine Bodenbildung der konjunkturellen Schwächephase zur Jahreswende 2024/25.

Beeinflusst werden können die vorliegenden Indikatoren jedoch durch die jüngsten Entwicklungen zum Ausgang der US-Präsidentschaftswahl und innenpolitische Ereignisse.

Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass es in den kommenden Monaten zu einer erneut steigenden Unsicherheit bei privaten Haushalten und in Unternehmen mit einer entsprechenden Konsum- und Investitionszurückhaltung kommt, die die erwartete konjunkturelle Erholung weiter verzögern könnte.

Als Gewerbeimmobilienstandort zählt Düsseldorf in jeder Hinsicht zu den interessantesten Märkten in Deutschland.

Die Stadt ist eines der bedeutendsten deutschen Handelszentren, zahlreiche große nationale und internationale Handelsfirmen haben hier ihren Sitz. Ebenso finden sich Industriebetriebe von Weltmarktführerformat in der Stadt und machen sie zum zweitwichtigsten Industriestandort in NRW.

Bekannt ist Düsseldorf zudem für seine Mode- und Beauty-Kompetenz. Weitere wichtige Kernbranchen sind Kreativ- und digitale Wirtschaft. Die Stadt ist auch der deutsche Spitzenstandort für Beratungsunternehmen und als Messestandort zählt die Stadt zu den stärksten in Europa. Zudem ist der Großraum Düsseldorf attraktiver Absatzmarkt, denn dort leben die zahlungskräftigsten Einwohnern Deutschlands, eingebettet in einen Verdichtungsraum mit über 11 Millionen Menschen. Als Gewerbeimmobilienstandort zählt Düsseldorf in jeder Hinsicht zu den interessantesten Märkten in Deutschland.

Nach der aktuellsten Auswertung von JLL (Q3/2024) ist das dritte Quartal das bisher umsatzschwächste Quartal des Jahres im Bürosegment. Die Leerstandquote liegt bei rd. 10,6 %. Die meisten Büroflächen stehen in den Teilmärkten Ratingen (132.700 m²) und Kennedydamm (129.500 m²) leer. Im Bau befinden sich aktuell 318.700 m², 54 % dieser Flächen werden in den Teilmärkten Flughafen, CBD und Kennedydamm errichtet.

Der Düsseldorfer Büromarkt blickt auf ein verhaltenes Dreivierteljahr zurück. Das Anmietungsgeschehen präsentiert sich im Vergleich zum langjährigen Schnitt weiterhin weniger dynamisch. Die schwächelnde gesamtwirtschaftliche Situation wirkt sich nach wie vor spürbar dämpfend auf die Nachfrage am Düsseldorfer Büromarkt aus, insbesondere im großflächigen Segment. Kleine und mittlere Flächenumsätze dominieren im aktuellen Marktumfeld.

Angebotsseitig ist ein weiterer, wenngleich moderaterer Anstieg des Leerstands vorerst nicht auszuschließen.

Teilweise wird von einem 20-Jahres Tief für Büromakler gesprochen. Aktuelle Zahlen zum Flächenumsatz als zentrale Kennzahl für die Lage des gewerblichen Vermietungsmarktes liegen bei rd. 200.000 Quadratmetern (2024) zu dem Rekordjahr 2019 mit rd. 500.000 Quadratmetern Flächenumsatz.

Auch das Thema Homeoffice hat zu einer Veränderung auf dem Büromarkt geführt. Es werden weniger Arbeitsplätze als früher benötigt. Zahlen sprechen von rd. 30 % Anteil beim Homeoffice. Auch hat sich das Arbeitsumfeld verändert. Es wird mehr Flexibilität bei der Flächennutzung gefordert, also nicht nur Büroflächen, sondern auch Zonen für Kommunikation und Zusammenarbeit.

Dies alles führt auf einen Nachfragefokus auf qualitativ hochwertige Büroflächen mit der Auswirkung auf einen weiteren Leerstandanstieg gerade im Segment der älteren und nicht ESG-konformen Büroimmobilien.

Aktuell scheuen größere Unternehmen einen Umzug aufgrund des aktuellen Wirtschaftsumfeld bzw. Konjunkturkrise.

Gleichzeitig dürften die immer noch herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwickler mittel bis langfristig zu einem Rückgang der Neubautätigkeit führen.

Aktuell stehen in Düsseldorf rd. 47 Neubau-Projekte von Bürogebäuden an. Mit verlängerten Anmietungsentscheidungen bzw. einer eventuell spekulativen Fertigstellung ist dementsprechend zu rechnen.

Bezogen auf die Asset-Klasse Hotel ist der Wettbewerbsdruck in Düsseldorf weiterhin sehr hoch. Viele neue Hotels haben eröffneten, stehen in den Startlöchern oder sind geplant.

Bereits vor der Corona-Krise wurden zahlreiche Markenhotels projektiert und gebaut. In den Pandemie Jahren kam es zu großen Eröffnungen: ein «Ruby Lana» mit 455 Zimmern, ein «niu» mit 438 Zimmern, ein Holiday Inn Express mit 455 Einheiten, zudem ein Novotel am Flughafen, ein Hampton by Hilton und ein Premier Inn. Auch ein Hotel der Marke «Acora Living in the city» steht in den Startlöchern. Geplant werden Eröffnungen zudem von Hyatt Place und Essential by Dorint. Auch am Flughafen entstehen neue Häuser, unter anderem von Motel One.

Die Zahl der Betten liegt aktuell (2023) bei rund 31.000. Bis 2024 sind in Düsseldorf über zwanzig Hotelprojekte in der Pipeline. Die Kapazität dürfte in den nächsten Jahren um mindestens 4000 Zimmer zunehmen.

Die Beherbergungsbetriebe in Düsseldorf sind stark von Geschäftsreisenden, Kongressteilnehmern und Messebesuchern abhängig. Die Hoteliers waren härter von Corona getroffen als ihre Kollegen in Städten, in denen die rasche Rückkehr von Freizeitgästen für einen gewissen Ausgleich sorgte. Großveranstaltungen wurden, selbst wenn sie stattfinden konnten, von vielen Firmen gemieden, um das Ansteckungsrisiko zu minimieren.

Der Hotelmarkt in Düsseldorf bleibt allgemein schwierig und das trotz zweier Rekordjahre.

Zur Berechnung:

Entsprechend Mietaufstellung vom 26.11.2024 beträgt die Monatsmiete = 11.224,43 EUR für 8 Büro- bzw. Lagereinheiten zzgl. 4.039,66 EUR Nebenkosten und 12.691,22 EUR für insgesamt 227 Tiefgaragenstellplätze. Die übrigen Nutzflächen und Tiefgaragenstellplätze sind nicht vermietet.

Nach Mietaufstellung beträgt die Leerstandquote rd. 92,2 % bezogen auf m²-Nutzfläche.

Teilw. liegen Mietverträge vor. Hiernach sind die Mietdauern für 5 Verträge auf den 31.12.2023 befristet – mit Verlängerung auf unbestimmte Zeit bei 2 monatiger Kündigungsfrist. Ein Vertrag endet am 15.02.2025 ohne Verlängerungsoption. 2 Verträge (inkl. Mietvertrag für 220 Tiefgaragenstellplätzen) laufen auf unbestimmte Zeit mit 4 bzw. 6 Wochen Kündigungsfrist. Ein weiterer Vertrag läuft auf 5 Jahre (seit 2017) mit Verlängerungsoption von wiederholt 24 Monaten bei 12 monatiger Kündigungsfrist.

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

Die Mietwerte für die Büroflächen werden unter Berücksichtigung des Düsseldorfer-Gewerbemietenspiegel 2023 und RDM-Preisspiegel 2024 ermittelt.

Durchschnittliche Mieten für Büroflächen:

nach Düsseldorfer-Gewerbemietenspiegel (2023):

„Düsseldorf-Nord“ 15,40 bis 17,30 EUR/m²

bzw.

„Innenstadt-Nord“ 19,40 bis 21,30 EUR/m²

nach RDM-Preisspiegel (2024)

(ganzer Stadtbereich): 6,50 bis 14,00 EUR/m²

Mieten für die Hotelflächen werden, aufgrund des baulichen Zustandes, der überwiegenden Entkernung der nutzungsspezifischen Zubehöerteile und Einbauten, dem damit verbundenen Investitionsbedarf sowie der Lage auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt nicht in Ansatz gebracht.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) werden differenziert berechnet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2024 ist für Büro- und Geschäftsgebäude ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,50 % bis 5,50 % veröffentlicht worden. Liegenschaftszinssätze, Stand 01.01.2025, sind noch nicht veröffentlicht worden.

Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind die Abweichungen der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks von den Grundstücksmerkmalen des (fiktiven) Liegenschaftsgrundstücks durch Zu- und Abschläge angemessen zu berücksichtigen – siehe hierzu „Kleiber, *Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Seite 1317, 7. Auflage – Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes*“.

Unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption, der Größe, der Preisentwicklung und dem Vermietungsstatus wird ein angemessener Liegenschaftszinssatz von 5,50 % berechnet.

Berechnung des Liegenschaftszinssatzes im Detail:

Büro- und Geschäftsgebäude (aufgrund der Immobilienlage):	3,25 %
Zuschlag wegen geringer Nachfrage und abnehmendem Wirtschaftswachstum:	+0,75 %
Zuschlag wegen erhöhtem Leerstand:	+0,75 %
Zuschlag wegen teilw. geringer Drittverwendbarkeit und Größe:	<u>+0,75 %</u>
	5,50 %

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,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd. 1.012 m ² Lagerfl. x	3,50 EUR/m ² =	3.542,00 EUR
rd. 8.706 m ² Bürofl. x	9,75 EUR/m ² =	84.883,50 EUR
rd. 12.815 m ² Hotelfl. x	0,00 EUR/m ² =	0,00 EUR
337 Tiefgaragenstellplätze x	70,00 EUR/St. =	23.590,00 EUR
		<u>112.015,50 EUR</u>

geschätzter Jahresrohertrag 1.344.186,00 EUR

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

Mietausfallwagnis:

4,0% von 1.344.186,00 EUR = -53.767,44 EUR

Verwaltung:

3,0% von 1.344.186,00 EUR = -40.325,58 EUR

Instandhaltung:

1.012 m² Nutzfl. Lager x 2,50 EUR/m² = -2.530,00 EUR

8.706 m² Nutzfl. Büro x 13,50 EUR/m² = -117.531,00 EUR

12.815 m² Nutzfl. Hotel x 1,50 EUR/m² = -19.222,50 EUR

(hier nur zwingend notwendige Maßnahmen)

337 Kfz-Stellplätze x 102,00 EUR = -34.374,00 EUR

-267.750,52 EUR

Jahresreinertrag 1.076.435,48 EUR

./.. Bodenertragsanteil: 5,50% von 18.540.000,00 EUR -1.019.700,00 EUR

56.735,48 EUR

Liegenschaftszinssatz: 5,50 %

mittlere Restnutzungsdauer: 23 Jahre

Barwertfaktor: 12,88

12,88 x 56.735,48 EUR 730.753,00 EUR

Ertragswert rd.: 730.800,00 EUR

+ Bodenwert: 18.540.000,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 19.270.800,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 19.270.800,00 EUR

Verfahren zur Preis-/ Wertbestimmung für Investitionsentscheidungen werden an dieser Stelle nicht durchgeführt, da zum einen diese Verfahren von einzelfallspezifischen (projektbezogenen) Wertermittlungsparametern sowie auch besonderen individuelle Kosten (z.B. Finanzierungs-, Grundstückstransaktions- und Verwertungskosten) abhängig sind und zum anderen die planungsrechtliche Situation mit erheblichen Imponderabilien belegt ist.

9.0 Ableitung zum Verkehrswert:

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

Der Verkehrswert für das Flurstück 73 wird, aufgrund des unbebauten Zustandes und der Beurteilung als Arrondierungs- und Zukaufsfläche, aus der Bodenwertermittlung abgeleitet.

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.

Aufgrund ihrer Bebauung und erschließungstechnischen Verflechtung werden die Flurstücke 163, 220 und 222 als eine wirtschaftliche Einheit beurteilt und bewertet.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungen und Feststellungen sowie den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs schätze ich daher die unbelasteten Verkehrswerte der Grundstücke

**40470 Düsseldorf, Münsterstraße 304, 306
sowie die Flurstücke 220 und 73**

zum Stichtag 28.11.2024 wie folgt:

1. Flurstücke 163, 220 und 222 auf:

19.300.000,00 EUR

(in Worten: Neunzehnmillionendreihunderttausend Euro)

2. Flurstück 73 auf:

3.000,00 EUR

(in Worten: Dreitausend 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, 25.02.2025

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.

40470 Düsseldorf,
Münsterstraße 304, 306 sowie Flurstücke 220 und 73

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 28.11.2024



40470 Düsseldorf,
Münsterstraße 304, 306 sowie Flurstücke 220 und 73



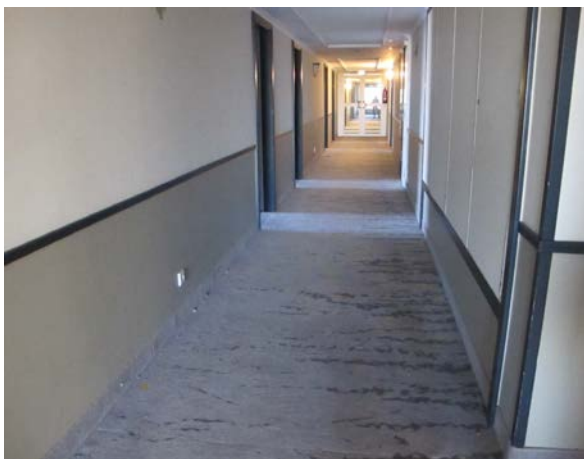
technische Anlagen exemplarisch



40470 Düsseldorf,
Münsterstraße 304, 306 sowie Flurstücke 220 und 73



Hotelbereich exemplarisch



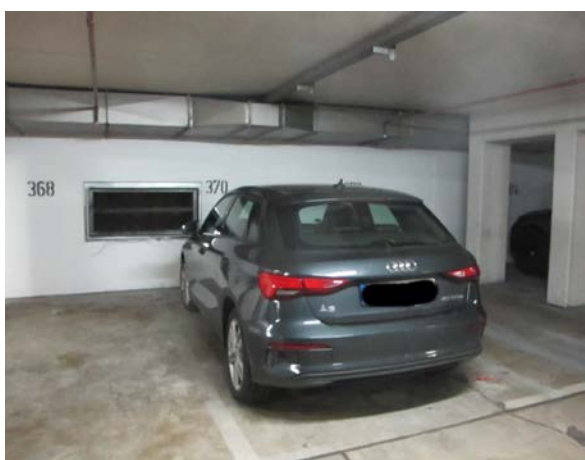
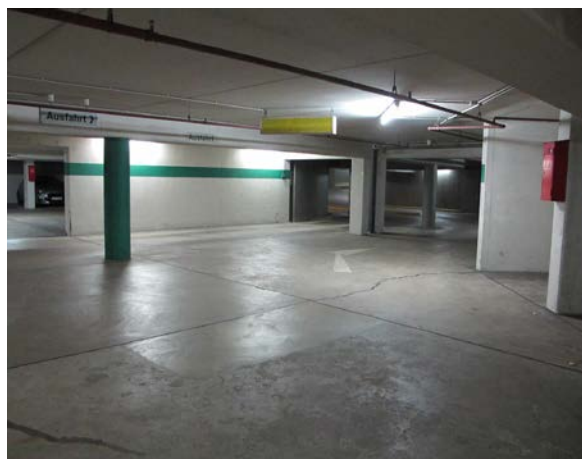
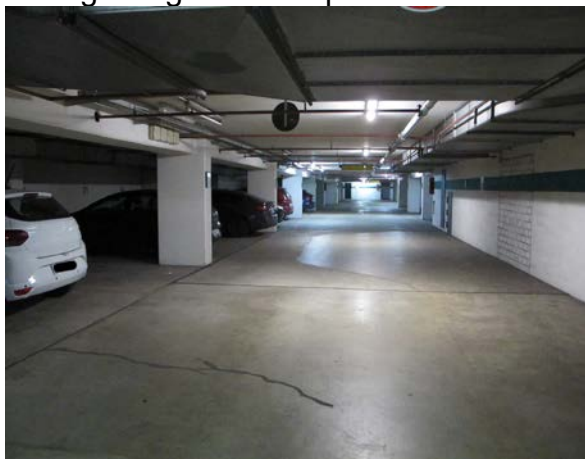
40470 Düsseldorf,
Münsterstraße 304, 306 sowie Flurstücke 220 und 73



Bürobereich exemplarisch



40470 Düsseldorf,
Münsterstraße 304, 306 sowie Flurstücke 220 und 73
Tiefgarage exemplarisch



Düsseldorf, den 2.7.1981 re/sp

BETRIEBSBESCHREIBUNG

Das gesamte Bauvorhaben gliedert sich in folgende Nutzungsbereiche:

1. a) Bürogebäude B 1 zur Münsterstraße und dem östlichen Teil des Nördlichen Zubringers gelegen.
- b) Bürogebäude B2 zur Grashofstraße und der Hochstraße des Nördlichen Zubringers gelegen.

Die Aufteilung der Büroräume in den einzelnen Geschossebenen erfolgt im Achsmaß von einem Vielfachen von 1,20 m.

2. a) Tiefgarage für das Hotel, die Bürogebäude und den Nutzungsbereich Fitness, gelegen im 1. und 2. Untergeschoß mit ca. 310 Einstellplätzen, vorgerüstet für einen vollautomatischen Parkbetrieb mit Kassen- und Schrankenautomaten.
- b) Im Staffelgeschoß des Hotelgebäudes ist ein Fitnesszentrum gelegen. Das Angebot umfaßt ein Nichtschwimmerbecken mit angegliederter Sonnenterrasse, bei Nutzerwunsch wird ein Whirlpool ausgebaut.

In der Eingangszone ist eine kleine Bar mit Warte- und Grillplatz vorgesehen.

Des weiteren ist ein Raum für Massage und Solarium eingeplant. Die Umkleide-, Dusch- und WC-Einheit ist für ca. 30 bis 50 Personen ausgelegt.

Der Saunabereich mit Ruheraum und kleinem Freilufthof rundet das Fitnessangebot ab. Gemäß den Nutzervorstellungen soll in diesem Bereich durch Raumumstellungen evtl. noch eine zweite Saunakabine eingebaut werden.

- c) Das Hotel besteht aus zwei Bereichen:
- Hotelbereich mit ca. 250 Zimmern vom 1. - 6. Obergeschoß (ca. 386 Betten),
 - Gastronomischer und Veranstaltungsbereich im 1. UG und EG.

Für die beiden Bereiche gibt es eine der Hotelreception angegliederte Verwaltung im Erdgeschoß.

3. Hotelbereich

Ab dem 3. Betriebsjahr ist von einer Vollauslastung der 250 Zimmer auszugehen. Pro Etage werden 1 - 2 Personen an Personal eingesetzt. Als Kalkulationsbasis werden pro Zimmermädchen ca. 20 Hotelzimmer gerechnet.

4. Gastronomischer und Veranstaltungsbereich

Neben dem ständig geöffneten Restaurant mit ca. 120 Plätzen werden abend- und wochenendliche Veranstaltungen im dreiteilbaren Bankettsaal im 1.UG stattfinden (ca. 350 Personen).

Coffeeshop, Bar und die Konferenzräume im EG werden fast ausschließlich den Hotelgästen und den Nutzern der beiden Bürogebäude zur Verfügung stehen.

5. Mitarbeiterzahl

Bei der derzeitigen Planung wird ab dem 3. Betriebsjahr von max. 150 festangestellten Mitarbeitern ausgegangen. Es werden eine Früh-, Nachmittags-, Spät- und Nachtschicht gefahren, dabei sind bei der Maximalbelegung nicht mehr als 75 Mitarbeiter zur selben Zeit anwesend. Zur Zeit wird von 50 % männlichen und 50 % weiblichen Mitarbeitern bei der Gesamtbelegschaft ausgegangen. Ab dem 3. Jahr werden davon ca. 25 Jugendliche als Auszubildende beschäftigt sein.

Das Küchenpersonal wird aus den vorgenannten Zahlen mit 35 Personen in Ansatz gebracht, bei einem Prozentsatz von 80 % männlichen und 20 % weiblichen Personal.

Die Umkleide- und Sanitärräume sind für das Personal getrennt nach Geschlechtern zentral im 1. UG untergebracht.

Für die Beschäftigten steht sowohl die Personal-Kantine als auch teilweise Plätze des Coffee-Shops zum Einnehmen der Mahlzeiten zur Verfügung. Es wird Frühstück, Mittag- und Abendessen geben. In den anderen Zeiten steht die Personalkantine als Aufenthaltsraum zur Verfügung.

KAP KIMBLE KREIDT UND PARTNER
ARCHITECTEN UND INGENIEURE
DUSSELDORF-OBERKASSEL
ADRIENSTR. 10, TEL. (0211) 57 2134-37

(K.-J. Recker)

IDENTISCH MIT EINEM ABGEMACHTEN SCF

REAL-GENOS 32

Düsseldorf, Grashofstraße GbR

BEZEICHNUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE UND DES UMSAITER RAUMES

Seite: 1

Geschoß/Bereich	Länge x Breite (m)	Fläche (qm)	Höhe (m)	Ums. Raum (cbm)
A. TIEFGARAGE				
Rampe	13,90 x 13,90 x 3,14	606,68	m.H. 5,10	3.094,06
2. UNTERGESCHOSS				
Westl. Parkspur	99,12 x 16,60	1.645,39		
Südl. Parkspur	17,10 x 38,70	661,77		
	- 0,50 x 17,315	- 8,66		
	11,00 x 3,00	33,00		
	15,50 x 3,32	51,46		
	17,10 x 20,90	357,39		
Ostl. Parkspur bis Achsen 5-4	54,67 x 17,64	964,38		
	- 1,70 x 7,19	- 12,22		
	- 2,80 x 0,60	- 1,68		
Einfahrt und Zentralbereich	44,95 x 11,90	534,91		
	46,85 x 11,80	552,83		
	0,5 x 6,60 x 3,30	10,89		
	- 2 x 0,5 x 2,40 x 0,90	- 2,16		
Summe 2. Untergeschoß		4.787,30	2,70	12.925,71
1. UNTERGESCHOSS				
Westl. Parkspur	99,12 x 16,60	1.645,39		
	4,30 x 11,65	50,10		
Südl. Parkspur	17,00 x 38,70	657,90		
	- 0,50 x 17,315	- 8,66		
	17,00 x 21,00	357,00		
		2.701,73	3,00	8.105,19
Ostl. Parkspur	69,42 x 17,54	1.217,63		
	4,90 x 5,025	24,62		
	- 19,00 x 1,04	- 19,76		
	- 8,90 x 7,30	- 64,97		
	- 10,60 x 6,30	- 66,78		
	- 2,80 x 0,60	- 1,68		
	2,80 x 2,20	6,16		
		1.095,22	3,70	4.052,31

BERECHNUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE UND DES UMSAUFEN RAUMES

Seite: 2

Geschoß/Bereich	Länge x Breite (m)	Fläche (qm)	Höhe (m)	Ums. Raum (cbm)	
Einfahrtsbereich	25,40 x 8,10	205,74 ✓	3,00	1.275,57 ✓	
	25,40 x 8,25	209,55 ✓			
	0,5 x 6,60 x 3,00	9,90 ✓			
		425,19 ✓			
Summe 1. Untergeschoß		4.222,14 ✓		13.433,07 ✓	
Summe Tiefgarage + UG		9.616,12 ✓		29.452,84 ✓	
B. HOTEL					
1. UNTERGESCHOSS					
westl. Teil	57,17 x 24,30	1.389,23 ✓	3,70	6.795,90 ✓	
	östl. Teil	0,5 x 36,20 x 17,70			320,37 ✓
		19,00 x 1,04			19,76 ✓
		8,90 x 7,30			64,97 ✓
		10,60 x 4,00			42,40 ✓
	1.836,73				
Größ. Geschoßhöhe Ballsaal (Achsen 8-9)	2 x 8,57 x 15,25	(261,39) ✓	1,00	261,39 ✓	
Summe 1.UG		1.836,73		7.057,29	
ERDGESCHOSS					
westlicher Flügel	57,385 x 18,28	1.049,00 ✓	4,50	10.425,60 ✓	
	- 2 x 2,42 x 0,50	- 2,42 ✓			
	- 0,5 x 14,25 x 4,80	- 34,20 ✓			
östlicher Flügel	49,685 x 18,28	908,24 ✓			
	- 2 x 2,42 x 0,50	- 2,42 ✓			
	- 0,5 x 14,25 x 4,80	- 34,20 ✓			
Foyer + Restaurant	2 x 0,5 x 35,80 x 12,00	429,60 ✓			
	2 x 0,5 x 3,20 x 1,00	3,20 ✓			
		2.316,80 ✓			

RECHNUNG DER BRÜTTIGESCHLOSSFLÄCHE UND DES UMBAUTEN RAUMES

Seite: 3

Geschob/Bereich	Länge x Breite (m)	Fläche (qm)	Höhe (m)	Umb. Raum (cbm)
Größ. Geschobhöhe Restaurant	2 x 20,70 x 6,20	256,68	1,70	511,70
	2 x 0,5 x 3,20 x 1,00	3,20		
	2 x 0,5 x 0,85 x 2,10	1,79		
	2 x 3,45 x 5,70	39,33		
		(301,00		
Lichtbank über Rest. und Foyer	25,70 x 3,65	93,81	0,5 x 2,00	98,37
	0,5 x 3,65 x 2,50	4,56		
		(98,37		
Oberlicht über Foyer	3,45 x 5,70	(19,67)	2,00	39,33
	3,45 x 5,70	(19,67)		
Flächenabzug Luftraum Foyer	2 x 9,70 x 4,50	- 87,30	0,5 x 5,60	55,06
Summe Erdgeschoß		2.229,50		11.130,06
1. OBERGESCHOSS				
westl. Flügel	57,385 x 18,28	1.049,00	2,90	5.574,96
	- 2 x 2,42 x 0,50	- 2,42		
	- 0,5 x 14,10 x 4,70	- 33,14		
	3 x 0,5 x 3,85 x 1,925	11,12		
	0,5 x 6,10 x 2,30	7,02		
östl. Flügel	49,685 x 18,28	908,24	2,90	5.574,96
	- 2 x 2,42 x 0,50	- 2,42		
	- 0,5 x 14,10 x 4,70	- 33,14		
	3 x 0,5 x 3,85 x 1,925	11,12		
	0,5 x 6,10 x 2,30	7,02		
	1.922,40			
Flächenabzug Luftraum Halle	2,90 x 4,90	- 14,21		
Summe 1.0G		1.908,19		5.574,96

BERECHNUNG DER BRUTTOGESCHOESFLÄCHE UND DES UMGEBTEN RAUMES

Seite: 4

Geschoß/Bereich	Länge x Breite (m)	Fläche (qm)	Höhe (m)	Umb. Raum (cbm)
2. OBERGESCHOSS				
östl. Flügel + westl. Flügel	wie 1. OG	1.922,40	2,90	5.574,96
Flächenabzug Luftraum Halle	2,20 x 4,90	- 10,78		
Summe 2. Obergeschoß		1.911,62		5.574,96
3. OBERGESCHOSS				
östl. Flügel + westl. Flügel	wie 1. OG	1.922,40	2,90	5.574,96
Flächenabzug Luftraum Halle	1,00 x 4,90	- 4,90		
Summe 3. Obergeschoß		1.917,50		5.574,96
4. - 6. OBERGESCHOSS				
östl. und westl. Flügel	wie 1. OG x 3 Geschosse	5.767,20	2,90	16.724,88
DACHGESCHOSS / TECHNIK / FITNESS				
	55,385 x 13,68	757,67		
	47,685 x 13,68	652,33		
	- 2 x 0,5 x 5,70 x 2,20	- 12,54		
	2 x 0,5 x 11,90 x 4,60	54,74		
	2 x 2,00 x 3,60	14,40		
		1.466,60	5,40	7.919,64
Aufzugsmaschinenraum	2 x 9,00 x 9,20	165,60	3,00	496,80
Summe Dachgeschoß		1.632,20		8.416,44
Summe Hotel		17.202,94		60.053,55

BERECHNUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE UND DES UMBAUTEN RAUMES

Seite: 5

Geschoß/Bereich	Länge x Breite (m)	Fläche (qm)	Höhe (m)	Umb. Raum (cbm)
C. BÜROGEBÄUDE B 1				
1. UNTERGESCHOSS	7,44 x 18,28 - 4,90 x 5,595 0,5 x 7,90 x 18,28 0,5 x 13,28 x 14,80 16,30 x 14,80 9,63 x 2,20	136,00 ✓ - 27,42 ✓ 72,21 ✓ 98,27 ✓ 241,24 ✓ 21,19 ✓		
Summe 1. Untergeschoß		541,49 ✓	3,00	1.624,47 ✓
ERDGESCHOSS				
Achsen 8 - 12	27,42 x 18,28 0,5 x 3,00 x 1,50	501,24 ✓ 2,25 ✓		
Gebäudeecken	0,5 x 7,79 x 18,28 - 0,5 x 13,34 x 14,80	71,20 ✓ 98,72 ✓		
Trakt Grashofstr.	16,16 x 14,80	239,17 ✓		
		912,58 ✓	3,50	3.194,03 ✓
./ Durchfahrt ("b"-Fläche)	7,30 x 14,80	- 108,04 ✓	3,50	- 378,14 ✓
Summe Erdgeschoß		804,54 ✓		2.815,89 ✓
1. OBERGESCHOSS	Flächen wie EG	912,58 ✓	3,30	3.011,51 ✓
2. - 4. OBERGESCHOSS	wie 1. OG x 3 Geschosse	2.737,74 ✓		9.034,53 ✓
5. OBERGESCHOSS				
Achsen 8 - 12	27,42 x 18,28 0,5 x 3,00 x 1,50	501,24 ✓ 2,25 ✓		
Summe 5. Obergeschoß		503,49 ✓	3,30	1.661,52 ✓
6. OBERGESCHOSS	wie 5. OG	503,49 ✓		1.661,52 ✓

BERECHNUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE UND DES UMBAUTEN RAUMS

Geschoß/Bereich	Länge x Breite (m)	Fläche (qm)	Höhe (m)	Umb. Raum (cbm)
DACHGESCHOSS / TECHNIK				
	27,42 x 8,23	225,67 ✓		
	3,54 x 5,025	17,79 ✓		
	0,5 x 3,00 x 1,50	2,25 ✓		
Summe Dachgeschoß		245,71 ✓	3,00	737,13 ✓
Summe Bürogebäude B 1		6.249,04 ✓ <i>6254,02</i>		20.546,57 ✓
BÜROGEBAUDE B 2				
1. UNTERGESCHOSS				
	6,50 x 18,28	118,82 ✓		
	- 0,60 x 0,90	- 0,54 ✓		
	20,10 x 14,80	297,48 ✓		
	0,5 x 12,00 x 4,70	28,20 ✓		
	11,70 x 7,40	86,58 ✓		
	5,80 x 2,20	12,76 ✓		
	- 3,20 x 0,60	- 1,92 ✓		
	3,80 x 0,35	1,33 ✓		
Summe 1. Untergeschoß		542,71 ✓	3,00	1.628,13 ✓
ERDGESCHOSS				
Achsen 9-12	21,77 x 18,28	397,96 ✓		
Gebäudecke	0,5 x 14,80 x 14,80	109,52 ✓		
	- 0,5 x 2,50 x 2,50	- 3,13 ✓		
Südl.anschl. Bauteil	14,40 x 14,80	213,12 ✓		
Anschluß an vorh. Bebauung	0,5 x 12,00 x 4,60	27,60 ✓		
	11,80 x 7,40	87,32 ✓		
	3,80 x 0,315	1,20 ✓		
	- 3,10 x 0,45	- 1,40 ✓		
Summe Erdgeschoß		832,19 ✓	3,50	2.912,67 ✓

3

BERECHNUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE UND DES UMBAUTEN RAUMES

Seite: 7

Geschoß/Bereich	Länge x Breite (m)	Fläche (qm)	Höhe (m)	Umb. Raum (cbm)
1. OBERGESCHOSS				
Fläche wie EG		832,19		
zuzügl. Podest Treppenraum	0,5 x 3,20 x 1,60	2,56 ✓		
Summe 1. Obergeschoß		834,75 ✓	3,30	2.754,68
2. - 4. OBERGESCHOSS				
wie 1. OG x 3 Geschosse		2.504,25 ✓		8.264,04 ✓
5. OBERGESCHOSS				
Achsen 9-12	21,77 x 18,28	397,96 ✓		
	0,5 x 3,20 x 1,60	2,56 ✓		
Gebäudeecken	0,5 x 14,80 x 14,80	109,52 ✓		
	- 0,5 x 2,50 x 2,50	- 3,13 ✓		
Südl. anschl. Bauteil	7,515 x 14,80	111,22 ✓		
Summe 5. Obergeschoß		618,13 ✓	3,30	2.039,83 ✓
6. OBERGESCHOSS				
Achsen 9-12	19,685 x 18,28	359,84 ✓		
	0,5 x 3,20 x 1,60	2,56 ✓		
	3,315 x 3,93	13,03 ✓		
Summe 6. Obergeschoß		375,43 ✓	3,30	1.238,92 ✓
DACHGESCHOSS / TECHNIK				
	19,685 x 8,23	162,01 ✓		
	3,43 x 5,025	17,24 ✓		
	0,5 x 3,20 x 1,60	2,56 ✓		
	3,315 x 3,93	13,03 ✓		
Summe Dachgeschoß		194,84 ✓	3,00	584,52 ✓

BERECHNUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE UND DES URSÄUEN RAUMS

Geschoß/Bereich	Länge x Breite (m)	Fläche (qm)	Höhe (m)	Umb. Raum (cbm)
Summe Bürogebäude B 2		5.902,30		19.422,79
Summe Bürogebäude B 1 und B 2		12.151,34		39.969,36
ZUSAMMENSTELLUNG				
Tiefgarage		9.616,12		29.452,84
Hotel		17.202,94		x ₁ 60.053,55
Bürogebäude B 1 und B 2		12.151,34		x ₂ 39.969,36
Summe		38.970,40		129.475,75

aufgestellt: Düsseldorf, den 10. 11. 1980

KIEMLE, KREIDT U. PARTNER
 ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
 4000 DÜSSELDORF 11
 ACHILLESSTR. 10, TEL. 572134-37

x₁ Hotel +
 x₂ Bürogeb. 100 022,91

3

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG BÜROGEBAUDE B 1

BEREICH - RAUM NR.	BGF	HNF	NNF	VF	FF	KF
ZUSAMMENSTELLUNG BÜROGEBAUDE MONSTERSTRASSE						
Erdgeschoß	756,70	<i>322,46</i> 323,34	208,02	192,23	17,24	15,87
1. Obergeschoß	865,53	398,83	233,36	193,23	18,30	21,81
2. Obergeschoß	865,53	398,83	233,36	193,23	18,30	21,81
3. Obergeschoß	865,53	398,83	233,36	192,23	18,30	21,81
4. Obergeschoß	865,53	398,83	233,36	193,23	18,30	21,81
5. Obergeschoß	474,34	184,27	140,64	118,22	17,26	13,53
6. Obergeschoß	474,34	184,27	140,64	118,22	17,26	13,53
Gesamtsumme	5.167,50	2.287,20	1.422,74	1.201,59	124,96	130,17
		<i>2.286,32</i>				<i>130</i>

REAL-FONDS 32
 DOSSELDORF, GRASHOFSTRASSE GbR

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG BOROGEBAUDE B 2 UND ZUSAMMENSTELLUNG B 1 + B 2

2/6

BEREICH- RAUM NR.	BGF	RNF	NNF	VF	FF	KF
ZUSAMMENSTELLUNG						
Erdgeschoß	641,98	351,71	93,20	138,90	13,16	44,93
1. Obergeschoß	769,94	356,33	207,32	150,25	15,44	40,60
2. Obergeschoß	769,94	356,33	207,32	150,25	15,44	40,60
3. Obergeschoß	769,94	356,33	207,32	150,25	15,44	40,60
4. Obergeschoß	769,94	356,33	207,32	150,25	15,44	40,60
5. Obergeschoß	578,81	291,06	119,55	128,40	12,56	27,24
6. Obergeschoß	336,23	171,29	58,39	95,04	4,56	6,95
Summe gesamt	4.636,78	2.239,38	1.100,50	963,34	92,04	241,52
Gesamtsumme B 1 + B 2	9.804,28	4.526,58	2.523,24	2.164,93	217,00	371,69

Konstruktionsfläche der Fassade ist in der BGF nicht berücksichtigt!

Aufgestellt:
 Düsseldorf, den 2.7.1981

KMP KIEMLE REIDT UND PARTNER
 ARCHITECTEN UND INGENIEURE
 4093 DOSSELDORF
 ADOLF-STR. 10 TEL. (0211) 572134-37

Berechnung der Nutzfläche

Erdgeschoß:

21 x 5,60 x (5,40 + 0,40 + 0,40)	= 729,12 qm ✓
29 x 5,60 x 6,20	= 1.006,88 qm ✓
<u>5,60 x 7,80</u>	
2	= <u>21,84 qm</u> ✓
	= 1.757,84 qm ✓
	=====

1. Obergeschoß:

27 x 5,60 x (5,40 + 0,40 + 0,40)	= 937,44 qm ✓
27 x 5,60 x (5,40 + 0,40 + 0,40)	= <u>937,44 qm</u> ✓
	= 1.770,72 qm ✓
	=====

2. Obergeschoß:

29 x 5,60 x (5,40 + 0,40 + 0,40)	= 1.006,88 qm ✓
23 x 5,60 x 6,20	= 798,56 qm ✓
13,50 x 9,00	= 121,50 qm ✓
2 x 8,40 x 6,20	= 104,16 qm ✓
7,00 x 6,20	= 43,40 qm ✓
12,10 x 7,25	= <u>87,72 qm</u> ✓
	= 2.162,22 qm ✓
	=====

3. Obergeschoß:

<u>wie 2. Obergeschoß</u>	= 2.162,22 qm ✓
	=====

4. Obergeschoß:

<u>wie 2. Obergeschoß:</u>	= 2.162,22 qm ✓
	=====

5. Obergeschoß:

19 x 5,60 x 6,20	= 659,68 qm ✓
21 x 5,60 x 6,20	= 729,12 qm ✓
13,50 x 9,00	= 121,50 qm ✓
5,10 x 5,10	= 26,01 qm ✓
	<u>= 1.536,31 qm ✓</u>
	=====

6. Obergeschoß:

9 x 5,60 x 6,20	= 312,48 qm
15 x 5,60 x 6,20	= 520,80 qm
13,50 x 9,00	= 121,50 qm
5,10 x 5,10	= 26,00 qm ✓
	<u>= 980,78 qm ✓</u>
	=====

7. Obergeschoß:

9 x 5,60 x 6,20	= 312,48 qm
22,70 x 9,00	= 204,30 qm ✓
	<u>= 516,78 qm ✓</u>
	=====

Zusammenstellung

Untergeschoß:	-
Erdgeschoß:	1.757,84 qm ✓
1. Obergeschoß:	1.770,72 qm ✓
2. Obergeschoß:	2.162,22 qm ✓
3. Obergeschoß:	2.162,22 qm ✓
4. Obergeschoß:	2.162,22 qm ✓
5. Obergeschoß:	1.536,31 qm ✓
6. Obergeschoß:	980,78 qm ✓
7. Obergeschoß:	516,78 qm ✓
Gesamtnutzfläche	<hr/> 13.049,09 qm ✓ =====

IMMOFINANZ
Aktiengesellschaft
Postfach 448 46
FL-9496 Badzers

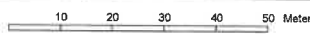


**Stadt Düsseldorf
Katasteramt**

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 222
Flur: 5
Gemarkung: Mörsenbroich
Münsterstraße 304, Düsseldorf

Maßstab 1 : 1000



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000**

Erstellt: 25.10.2024