

# **Dipl.-Ing. ANDREAS WEDEMEIER**

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

**VERMESSUNGSINGENIEUR**

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

Amtsgericht Düsseldorf  
Werdener Straße 1  
40227 Düsseldorf

19.01.2026

## **G u t a c h t e n**

**über den Verkehrswert**

**des Wohnungseigentums Nr. 149**

**im Grundstück**

**40227 Düsseldorf-Oberbilk, Oberbilker Allee 267**

**Geschäfts-Nr. 82 K 14/25**

**[Eigentumswohnung (1 bis 2 Zimmer)]**

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

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

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

**Internetversion**

**Inhaltsverzeichnis:**

1.0 Allgemeine Angaben	Seite 3
2.0 Grundbuchangaben	Seite 4
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.0 Objektbeschreibung	Seite 9
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 14
6.0 Vergleichswertverfahren	Seite 17
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 21
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 23
9.0 Wert des Sondernutzungsrechtes	Seite 26
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 27
11.0 Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 1	Seite 29

## Anlagen

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

## **1.0 Allgemeine Angaben:**

### **Beschluss vom 31. Oktober 2025:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 31. Oktober 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 149 zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen des Wohnungseigentums Nr. 149 zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026.

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

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Einsicht in die Bauakten am 24.11.2025,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 10.11.2025,
- Einsicht in das Grundbuch und die Teilungserklärung am 06.11.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Durch die WEG-Verwaltung eingereichte Unterlagen:

- Energieausweis vom 02.07.2018,
- Jahresabrechnung 2024,
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2026.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 15.01.2026 in Gegenwart des Mieters vom Unterzeichnenden durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnte der Abstellraum im Spitzboden nicht besichtigt werden, da er verschlossen war.

WEG-Verwalter: Orbis Contact GmbH, Klosterstraße 22, 40211 Düsseldorf.

Das Gutachten wird in 2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 29 Seiten sowie 15 Seiten Anlagen inkl. 7 Foto.

## **2.0 Grundbuchangaben:**

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 21, Flurstück 114 mit 2.626 m<sup>2</sup> Größe

### Wohnungsgrundbuch von Oberbilk, Blatt 11829:

467/100.000 Miteigentumsanteile an vor bezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 149 bezeichneten Wohnung, im 4. Obergeschoß gelegen.

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

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Unterhaltung und zum Betrieb einer Netzumspannstelle sowie Versorgungsleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf Aktiengesellschaft, Düsseldorf. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. Dezember 1992 eingetragen am 7. April 1993 in Blatt 11270 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und nach Blatt 11681 bis mit Blatt 11923 übertragen am 7. April 1993.

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 82 K 14/25). Eingetragen am 10.10.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Das Recht in Abt. II Nr. 1 wird separat bewertet. Das Recht in Abt. II Nr. 3 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 16.01.2026 keine Baulast eingetragen.

Für die ETW Nr. 149 besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 19.11.2025, „*keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)*“.

Ausweislich der Teilungserklärung und Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist zugunsten der ETW Nr. 149 ein Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum ARSP 149 im Spitzboden vereinbart.

Ausweislich der Teilungserklärung unterliegt die ETW Nr. 149 einer sogenannten „*Studentenbindung*“. Danach sind die jeweiligen Eigentümer verpflichtet, das Wohnungseigentum ausschließlich an Studenten zu vermieten. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die ETW Nr. 149 vermietet und bewohnt.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Appartement-/Kleinwohnung handelt, somit die Ertrags- und Renditefähigkeit im Vordergrund steht, diese Immobilien maßgeblich Anlagecharakter haben und eine Eigennutzung nicht im Vordergrund steht, wird die so genannte „*Studentenbindung*“ als wertneutral angesehen.

### **3.0 Grundstücksbeschreibung:**

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem voll erschlossenen Mischgebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Oberbilk.

Der Stadtteil Oberbilk befindet sich im Stadtbezirk 3 und grenzt unmittelbar südöstlich an den Innenstadtbereich an.

Das architektonische Bild des stark verdichteten Stadtteiles ist geprägt durch mehrgeschossige geschlossene Bebauung mit überwiegend Wohn- und Geschäftshäusern.

Östlich des Hauptbahnhofes und im Bereich des „*Oberbilk Marktes*“ (Internationales Handelszentrum) entstehen bzw. entstanden größere Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die geschlossene Bebauung, das Fehlen von Grünflächen sowie die Nähe zum Hauptbahnhof haben das Viertel zu einem weniger gesuchten Stadtteil werden lassen. Diese fehlende Attraktivität spiegelt sich zum Teil auch in den sozialen Bevölkerungsschichten wieder. Auf dem Gelände des ehemaligen Recyclinghofes sind in den letzten Jahren mehrere Wohngebäude entstanden.

Die einzige größere Grünfläche ist in Form des „*Volksgartens*“ mit anschließendem „*Südpark*“ im Süden des Stadtteiles zu finden.

Die Nahversorgung erfolgt durch ortsansässige Geschäfte.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Kölner Straße, die Ellerstraße und die Kruppstraße.

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

Einen Verkehrsknotenpunkt für den Nah- und Fernverkehr bildet der Hauptbahnhof.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 4- bis 5geschossiger geschlossener Bauweise voll bebaut.

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

Für das Bewertungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Es sind lediglich Straßenbegrenzungslinien, die gleichzeitig Baulinien sind, festgelegt. Bauliche Maßnahmen richten sich nach § 34 BauGB und sind im Einzelfall zu entscheiden.

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

Die Oberbilker Allee ist rd. 22,50 m breit.

Straßenbahnverbindungen befinden sich in der Straße. S-Bahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „Oberbilk“ beträgt rd. 500 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

In der Oberbilker Allee verläuft eine Straßenbahntrasse. Im rückwärtigen Bereich grenzen ein Eisenbahngelände und verschiedene Gewerbebetriebe unmittelbar an das Bewertungsgrundstück an. Es handelt sich hierbei um die stark frequentierte Nord-Süd bzw. Ost-West-Strecke. Des Weiteren befindet sich hier unmittelbar eine S-Bahn-Haltestelle. Vorgenannte Umstände bewirken erhebliche Immissionen.

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

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

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, handelt es sich bei den nachbarlichen Gemeinsamkeiten um einen rechtsseitigen gemeinsamen Brandgiebel.

Das Bewertungsgrundstück hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 69,00 m Frontlänge und rd. 38,00 m Tiefe und ist mit zwei voll unterkellerten 5geschossigen Wohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind, entsprechend Internetabfrage vom 16.01.2026, nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

#### **4.0 Objektbeschreibung:**

##### **4.1 Planungskonzeption:**

Zwei im Stadtteil Düsseldorf-Oberbilk gelegene voll unterkellerte 5geschossige Wohnhäuser, konzeptionell als Appartementanlage mit einer Tiefgarage, als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 180 Wohneinheiten, 110 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage und 28 oberirdischen Stellplätzen im Hof.

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 1993 begründet worden.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 149, im 4. Obergeschoß hinten ganz links im Haus Oberbilker Allee 267 gelegen, mit rd. 22 m<sup>2</sup> Größe, aufgeteilt in 1 Zimmer, Flur mit Kochnische, Bad.

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

Baujahr: Bauzustandsbesichtigung 20.04.1994.

Aufgrund des Baualters (32 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 48 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 (1 Modernisierungs-Punkt) – sachverständig angewandt.

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

Der Abstellraum im Spitzboden konnte nicht besichtigt werden.

### **Baukonstruktion:**

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungsw.:	36,50 – 30,00 cm Stahlbeton und Kalksandsteinmauerwerk.
Innenwände:	24,00 cm Kalksandsteinmauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschoßdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich.
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 baujahrstypischer Ausführung.
Sonst. Anlagen:	Personenaufzugsanlage. Be- und Entlüftungsanlagen für innen liegende Sanitärbereiche und Kochnischen.

### **Innenausbau:**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Naturholztüren mit Stahlzargen.
Fußboden:	Wohnung mit Vinyl-Belag. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Zentralheizung mit Stahlradiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Elektrodurchlauferhitzer.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Kochnische Fliesenspiegel. Bad umlaufend raumhoch verflieset.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung.
Sani-Install.:	Kochnische mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bad mit Einbaudusche, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiss mit verchromten Armaturen einfacher bis mittlerer Qualität.

**Außenanlagen:** Hoffläche Unterbau mit Betonverbundsteinpflaster. Einfriedigung.

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

Bei der ETW Nr. 149 handelt es sich um ein sogenanntes 1-Zimmer-Appartement.

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

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

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

Besondere sichtbare Baumängel und Bauschäden wurden optisch nicht festgestellt.

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

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

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

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

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

In der Kochnische befindet sich eine so genannte Pantryküche bestehend aus Nirostspüle mit Unterschrank, 1 Hängeschrank, 2-Platten-Herd, Kühlschrank und einem Unterschrank.

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

Entsprechend telefonischer Auskunft durch die WEG-Verwaltung vom 16.01.2026 liegen derzeit keine wertbeeinflussenden Beschlüsse durch die Wohnungseigentümergeinschaft vor.

Entsprechend vorliegendem Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 beläuft sich das monatliche Hausgeld inkl. Heizungskostenanteil auf 162,- EUR.

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

Ein Energieausweis hat vorgelegen und wird diesem Gutachten als Anlage (Kopie) beigefügt. Ausstellungsdatum des Energieausweises: 02.07.2018.

Berechnet wurde verbrauchsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Primärenergieverbrauch: 155,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Endenergieverbrauch: 141,3 kWh/(m<sup>2</sup>a).

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

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

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

Nach „*Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung*“ des Energieausweises sind als Maßnahmen aufgelistet: Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke, Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses, Dämmung der Außenwände, energetische Überprüfung der Fensteranlagen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die ETW Nr. 149 bewohnt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Teilweise wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Erneuerung des Wärmeerzeugers ca. 2009. 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.



Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und der zur Verfügung stehenden Daten wird für das Bewertungsobjekt das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren durchgeführt.

## **6.0 Vergleichswertverfahren:**

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gehen die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechenden Marktverhältnisse unmittelbar dadurch in die Wertermittlung ein, dass zum Preisvergleich möglichst wertermittlungsstichtagsnahe Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden, die auf dem Grundstücksmarkt erzielt worden sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 180 Wohneinheiten, 110 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage und 28 oberirdischen Stellplätzen im Hof.

ETW Nr. 149 mit rd. 22 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße,  
Baujahr = 1994, baujahrstypische Ausstattung und Zustand, Geschosslage = 4. OG, mit Aufzugsanlage, vermietet, frei finanziert.

Die Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens kann aufgrund einer nicht ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen sowie einer unzureichenden zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag nicht marktgerecht ermittelt werden. Entsprechend § 24 Abs. 1 ImmoWertV können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Bei Eigentumswohnungen dienen üblicherweise als Vergleichsfaktoren so genannte Gebädefaktoren (EUR/Wohnfläche).

In der weiteren Bewertung wird ein Vergleichspreis unter Berücksichtigung der Markt-/ Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf Stand 01.01.2025, der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stand 01.01.2025, ermittelt. Internetrecherchen wurden erstellt, jedoch aufgrund unzureichender Vergleichskriterien und unzureichender Anzahl für dieses Vergleichsverfahren nicht zugrunde gelegt.

Für den Bewertungsbereich ist entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte ein Wert von 1955/3.850, Stand 01.01.2025, veröffentlicht, somit typisches Baujahr = 1955 mit Gebädefaktor 3.850,- EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Markt-/ Immobilienrichtwerte, Stand 01.01.2026, sind derzeit noch nicht veröffentlicht.

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

*„Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden, Wohnungsgröße von ca. 60-120 m<sup>2</sup>, bezugsfrei, Freifinanzierung, modernisiert (neuezeitliche Ausstattung), Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten.“*

Zur Erfassung der Wertunterschiede dienen Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht und in der Markt-/ Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht sind. Wenn die Summe der Abweichungen +/- 35 % übersteigt ist zu prüfen, ob ein anderer Markt-/ Immobilienrichtwert zum Vergleich geeigneter ist.

Die Zu- und Abschläge sind, entsprechend Grundstücksmarktbericht, als Faktoren zu berücksichtigen. Bei der Anwendung von mehreren Zu- und Abschlägen sind die angegebenen Prozente zunächst in Faktoren umzurechnen und dann mit dem Markt-/ Immobilienrichtwert zu multiplizieren. Die Prozentangaben sind zur besseren sachverständigen Anwendbarkeit durch den Gutachterausschuss veröffentlicht worden. Bei einer additiven Anwendung der Zu- und Abschläge könnte der ermittelte Wert fälschlicherweise unter Null sinken.

Als wertbeeinflussende Merkmale wurden sachverständig ermittelt:

Lage, Alter, Wohnungsgröße, Modernisierungsgrad, Wohnungsausstattung, Entstehungstyp, Verkaufsumstände, Anzahl der Wohnungen/Größe der Wohnungseigentumsanlage, Mietsituation, Gebäudeart, Geschosslage, Wohnungsart, Verkehrsanbindung, Denkmalschutz und Baujahrsgruppe.

Somit ergibt sich folgender Vergleichspreis:

**ETW Nr. 149**

<b>Merkmal</b>	<b>Norm</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Zu/Abschlag</b>	<b>ETW</b>	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	0%*	1,00
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	s. Wohnlage	-10%	0,90
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	6,5%	1,065
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	umfangr. Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre	nicht modernisiert	bis -20%	-15%	0,85
Wohnungsgröße	60 - 120m <sup>2</sup>	Appart. i.d.R. bis 40m <sup>2</sup>	bis -20%	-20%	0,80
		über 120m <sup>2</sup> (gute Lagen)	bis +20%	0%	1,00
Wohnungsausstatt.	mittel/gut	sehr gut	+10%	0%	1,00
		einfach	-10%	0%	1,00
Entstehungstyp (nur bei Nachkriegsb.)	Gebäude erstellt in Wohnungseig.	Umwandlung	-5%	0%	1,00
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	-10%	0,90
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	bis -5%	-5%	0,95
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	0%	0%	1,00
		ab 3.OG (mit Aufzug)	0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	+5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	+10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	+5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	+10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	+10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					<b>0,557</b>

\* unter Berücksichtigung des Halbjahresbericht des Gutachterausschusses, Stand 01.07.2025

Marktrichtwert            3.850,00                            0,557                            2.144,45

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswertung ergibt sich folgender unbelasteter vorläufiger Vergleichswert:

ETW Nr. 149 mit rd. 22 m<sup>2</sup> x 2.150,00 EUR/m<sup>2</sup> = 47.300,00 EUR

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Wert des Sondernutzungsrechtes – siehe Seite 26 (0,00 EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Somit ergibt sich folgender unbelasteter Vergleichswert:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	47.300,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>47.300,00 EUR</u>

## **7.0 Ermittlung des Bodenwertes:**

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

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

### **7.1 Bodenrichtwert:**

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 2.100,- EUR/m<sup>2</sup>, GFZ \* = 2,80, Mischgebiet, Wohn- und Geschäftshäuser, 4geschossig, 35 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2025, ausgewiesen. Bodenrichtwerte, Stand 01.01.2026, sind derzeit noch nicht veröffentlicht.

### **7.2 Auswertung:**

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

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

Der Lagewert wird durch das unmittelbar angrenzende Eisenbahngelände und die Gewerbebetriebe negativ beeinflusst. Vorgenannte Beeinträchtigungen werden mit einem angemessenen Abschlag von 10 % berechnet.

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



## **8.0 Ermittlung des Ertragswertes:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 180 Wohneinheiten, 110 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage und 28 oberirdischen Stellplätzen im Hof.

Nach Angabe beträgt die derzeitige Monatsmiete 345,- EUR zzgl. 120,- EUR Nebenkosten. Das Vermietungsverhältnis läuft seit dem 15.01.2026.

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

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

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 ist für Eigentumswohnungen Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00 %, Baujahr 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 %, Baujahr 1975 bis 2004 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,70 %, Baujahr ab 2005 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20 % und Neubau (3 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,40 % veröffentlicht worden. Liegenschaftszinssätze, Stand 01.01.2026, sind derzeit noch nicht veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption (hier geringe Wohnungsgröße - Appartement, dem Bautyp nur als Appartementanlage und der hohen Anzahl der Wohnungen) und Vermietungsstatus wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 5,00 % berechnet.

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

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Wert des Sondernutzungsrechtes – siehe Seite 26 (0,00 EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

**8.1 Berechnung:****ETW Nr. 149**

rd. 22 m <sup>2</sup> Wohnfläche x	13,50 EUR/m <sup>2</sup> =	297,00 EUR
geschätzter Jahresrohertrag		3.564,00 EUR
./.. 22 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-784,08 EUR</u>
Jahresreinertrag		2.779,92 EUR
./.. Bodenertragsanteil: 5,00% von 17.200,00 EUR		<u>-860,00 EUR</u>
		1.919,92 EUR
Liegenschaftszinssatz:	5,00 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	48 Jahre	
Barwertfaktor:	18,08	
	18,08 x 1.919,92 EUR =	34.712,15 EUR
Ertragswert rd.:		34.700,00 EUR
+ Bodenwertanteil:		<u>17.200,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		51.900,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>51.900,00 EUR</u></u>

**9.0 Wert des Sondernutzungsrechtes:**

Ausweislich der Teilungserklärung und Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist zugunsten der ETW Nr. 149 ein Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Spitzboden, bezeichnet mit der Nummer ARSP 149 gegen Übernahme der Instandhaltungs- und Pflegekosten vereinbart.

Bei dem Abstellraum handelt es sich um den baurechtlich erforderlichen Abstellraum für die Wohnung. Somit ist ein besonderer objektivierbarer Wert des Sondernutzungsrechtes an dem Abstellraum Nr. ARSP 149 nicht berechenbar.

Wert des Sondernutzungsrechtes Nr. ARSP 149: 0,00 EUR

**10.0 Ableitung zum Verkehrswert:**

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

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

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

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

**40227 Düsseldorf, Oberbilker Allee 265, 267**

zum Stichtag 15.01.2026 wie folgt:

**ETW Nr. 149**, Wohnungsgrundbuch von Oberbilk, Blatt 11829, auf:

**52.000,00 EUR**

(in Worten: Zweiundfünfzigtausend Euro)

Im vorgenannten Verkehrswert ist der Barwert des Sondernutzungsrechtes berücksichtigt.

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

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

Düsseldorf, 19.01.2026

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

**11.0 Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 1:**

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Unterhaltung und zum Betrieb einer Netzumspannstelle sowie Versorgungsleitungsrecht) für die Stadtwerke Düsseldorf Aktiengesellschaft, Düsseldorf eingetragen.

Entsprechend Bewilligung vom 17.12.1992 sind die Stadtwerke Düsseldorf berechtigt, das Bewertungsgrundstück zu betreten und zu benutzen, jedoch gegen Erstattung jeweils entstandener Schäden.

Die ETW Nr. 149 ist von der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wertmäßig nicht betroffen.

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

Belastungswert des Rechtes Abt. II Nr. 1:

50,00 EUR

40227 Düsseldorf,  
Oberbilker Allee 265, 267

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 16.01.2026



## Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m <sup>2</sup> ]		
ETW. Nr. 149, 4. Obergeschoss hinten ganz links des Hauses Oberbilker Allee 267					
Zimmer	3,806	3,78	14,39		
	+1,736	0,607	1,05	15,44	
Kochnische+ Flur	2,00	1,90		3,80	
Bad	1,685	2,10		3,54	
				<u>22,78</u>	<b>22,10</b>



**Stadt Düsseldorf  
Katasteramt**

Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 114

Flur: 21

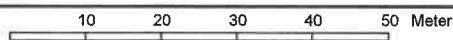
Gemarkung: Oberbilk

Oberbilk Allee 265 u.a., Düsseldorf

Erstellt: 10.11.2025

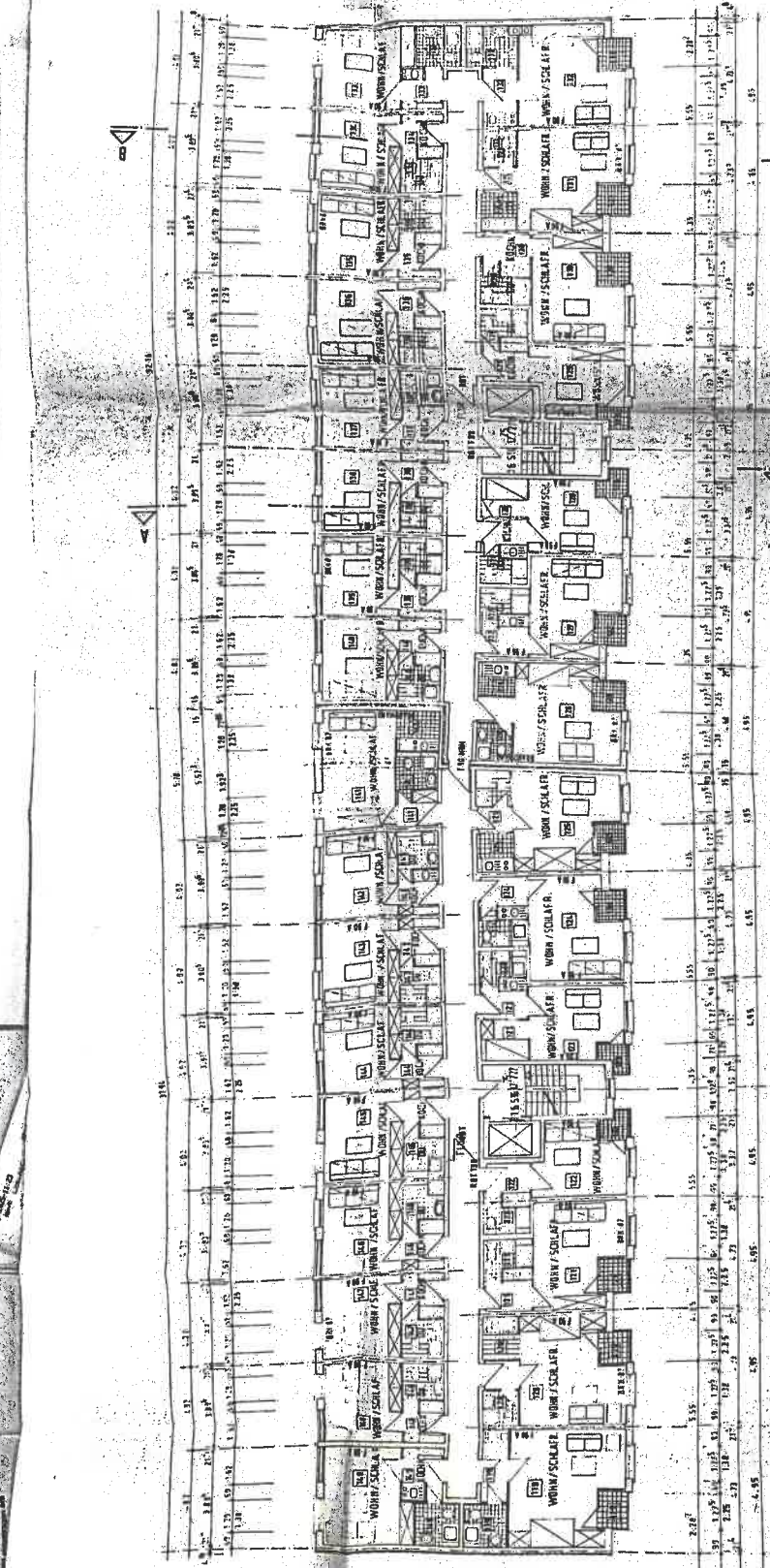
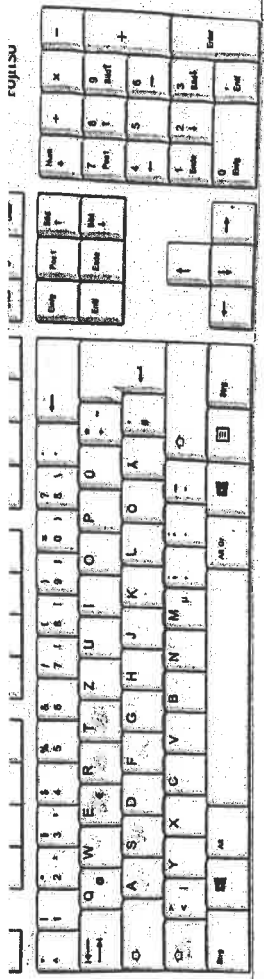


Maßstab 1 : 1000



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

ref: 100



ANTRAG AUF ABGESCHLO

BAUGESUCH  
 DER BAUHERR  
 DER ARCHITEKT  
 DIJESDORF DEN : 2

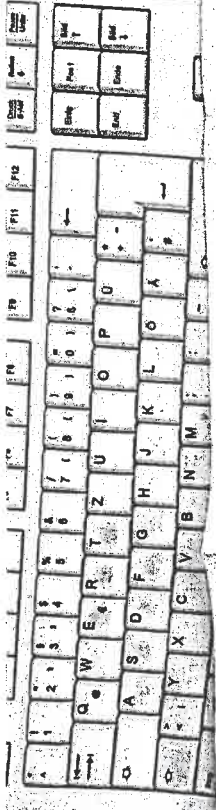
DIPL. ING. ARCHITECTEN VFA  
 DIJESDORF DEN : 2

OBJEKT: KOBLENZ APARTHEMENT  
 OBERKREUZELLE 263-275 A  
 BAUSPER: RAULANG ERICH HARTIG  
 PLAN: 4. OBERGESCHOSS  
 STAB: 10.02.91  
 GRABART: 16.1  
 GRÖSSE: 100,50 / 901 8,4

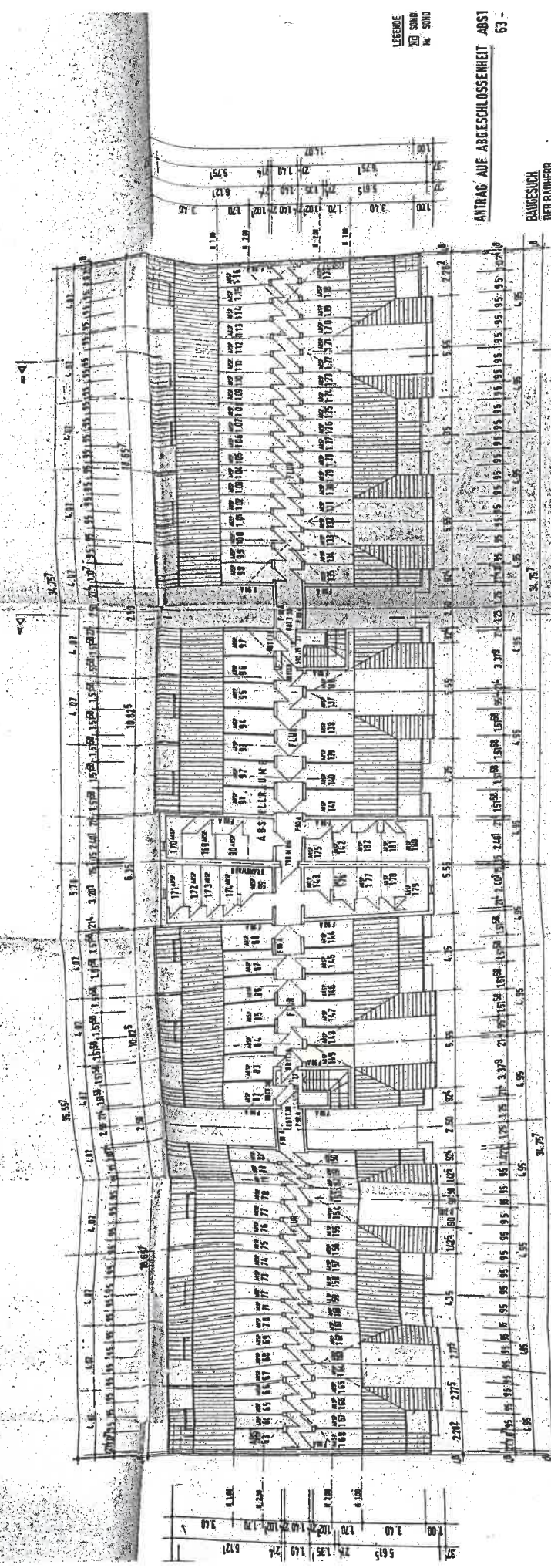
GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS OBERKREUZELLE 263 - 275 A M. 1:100



FUJITSU



Antwortschein  
Beschriftung  
Bitte beachten: ...



LEERER  
NO. 5000  
IN 5000

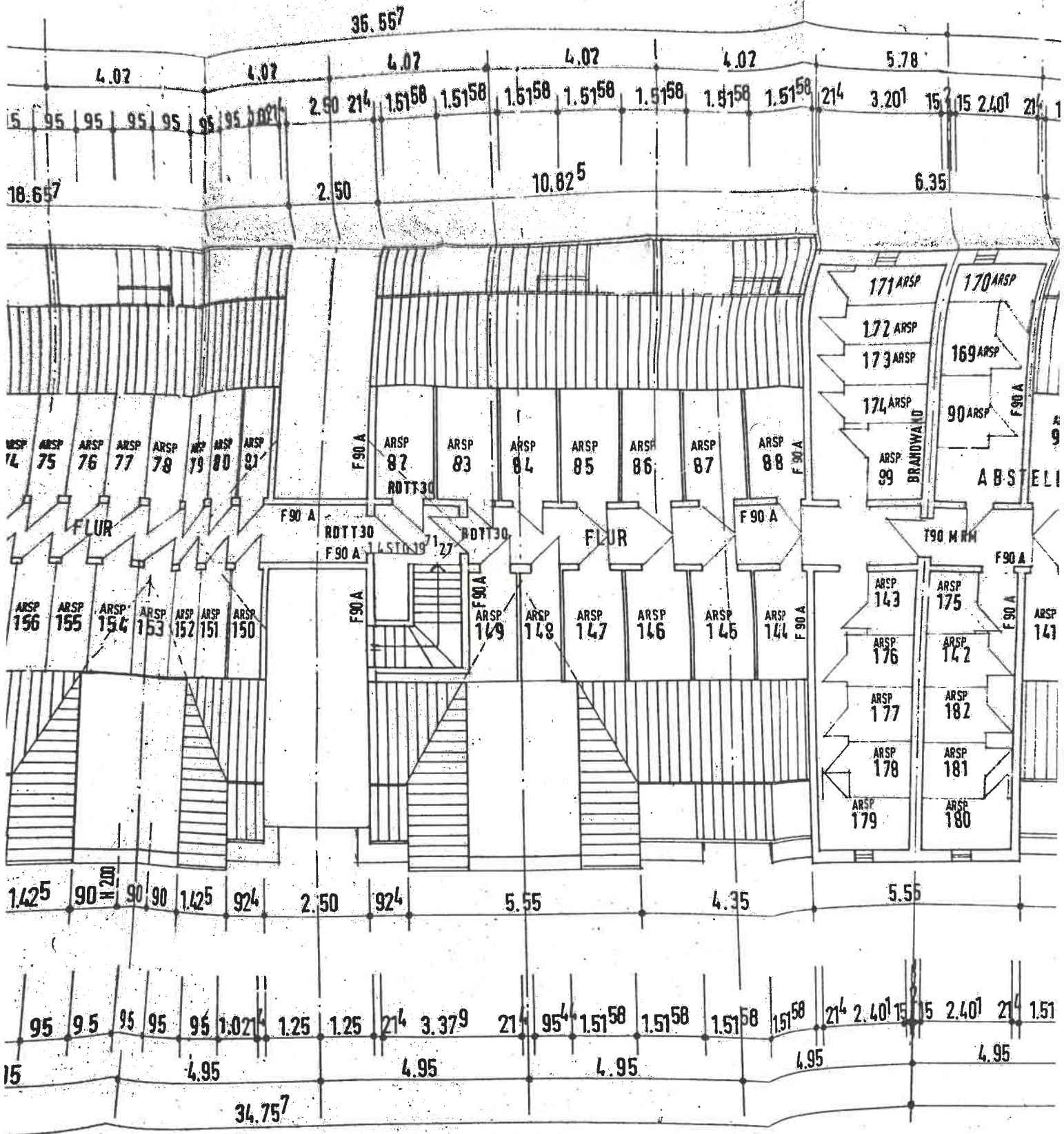
ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT ABST 63 -

BAUESUCH  
DER BAUHER  
DER ARCHITEKT  
DUSSELDORF DEN:

DIPL.-ING. ARCHIT. VFA. GWEIDMANN  
HOCHSTRASSE 1  
DUSSELDORF  
GRUNDFLACHEN  
DUSSELDORF

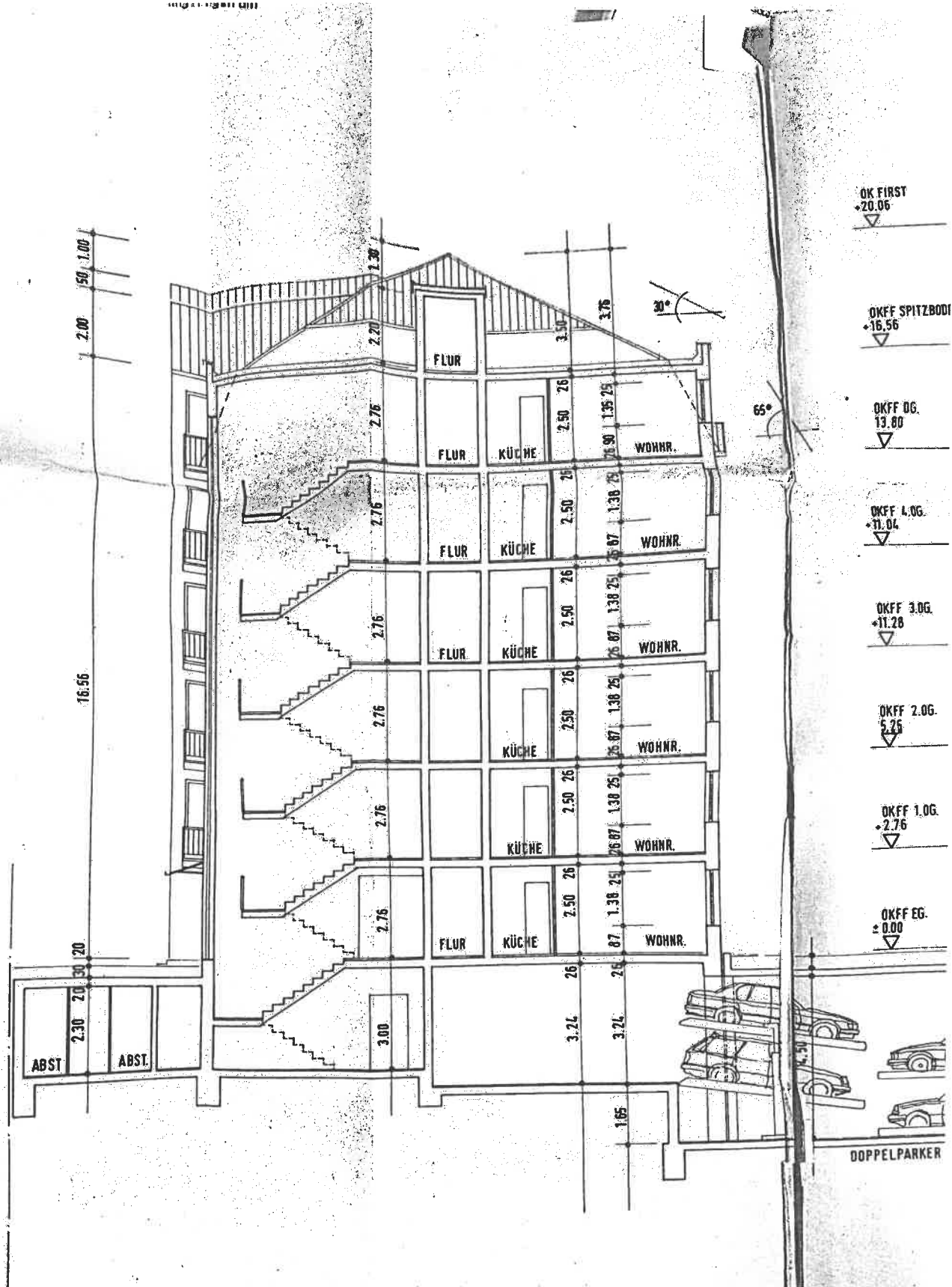
GRUNDRISS SPITZBODEN OBERBILKER ALLEE 263 - 275 A M. 1 : 100

BAUHER  
GRUNDFLACHEN  
DUSSELDORF



OK GEL.  
-0.20

OKFF KELLER  
-3.00



SCHNITT A A M. 1:100

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis: 01.07.2028

Registriernummer NW-2018-001999478

1

## Gebäude

Kennung	3355450_3101755_mud	Auftrags-Nr.: EAP-3137-119
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Oberbilker Allee 265-267, 40227 Düsseldorf	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1993	
Baujahr Wärmeerzeuger	2009	
Anzahl Wohnungen	180	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	5089,1	<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 checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den  Eigentümer  Aussteller

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



**BRUNATA  
METRONA**

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

02. Juli 2018

-----  
Ausstellungsdatum

-----  
Unterschrift des Ausstellers

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

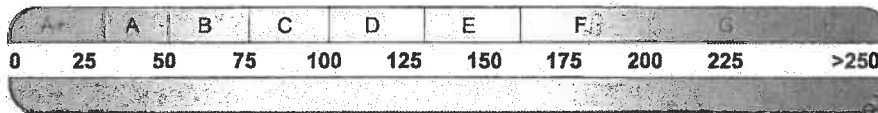
Registriernummer NW-2018-001999478

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen

kg/(m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß EnEV

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zum EEWärmeG

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

### Ersatzmaßnahmen

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

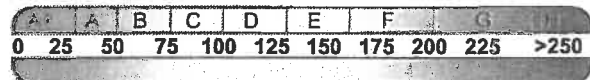
Die nach § 7 Absatz Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>' W/(m<sup>2</sup>K)

### Gleichwerte Endenergie



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

### 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Beauftragter erstellt wurde ein Energieverbrauchsausweis (siehe folgende Seite 31). Daher ist diese Seite 2 für den Energiebedarfsausweis nicht befüllt.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

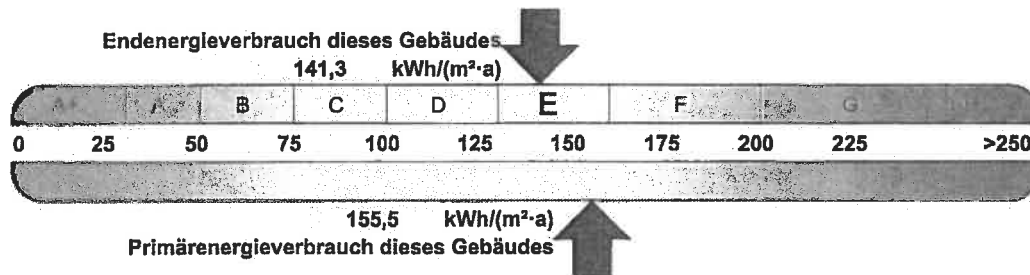
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-001999478

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

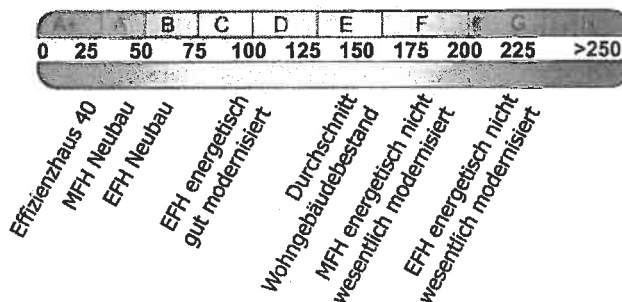
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

141,3 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Erdgas	1,10	1.351.276		1.351.276	1,29
01.01.2014	31.12.2016	Leerstandszuschlag	1,10	113.840	66.216	47.625	1,29
01.01.2014	31.12.2016	Warmwasserzuschlag	1,10	305.346	305.346		

## Vergleichswerte Endenergie



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

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> 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-2018-001999478

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 Geschosßdecke 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-2018-001999478

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/m²K).	<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 und Unterlagen 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-2018-001999478

6

## Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) - 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 m<sup>2</sup>, ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von 1000 m<sup>2</sup> x 1,2 = 1200 m<sup>2</sup>.

## 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/(m<sup>2</sup>·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/(m<sup>2</sup>·a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von 100 kWh/(m<sup>2</sup>·a) x 1,1 = 110 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

## Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3

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

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

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

## Klimafaktor - Seite 3

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

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

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

## Vergleichswerte – Seite 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

## Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

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

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