

Amtsgericht Düsseldorf  
Werdener Straße 1  
40227 Düsseldorf

22.02.2024

## G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 1

im Grundstück

40217 Düsseldorf-Unterbilk, Bilker Allee 138

Geschäfts-Nr. 083 K 022/23

[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 5
4.0 Objektbeschreibung	Seite 7
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 11
6.0 Vergleichswertverfahren	Seite 14
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 18
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 20
9.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 22

## Anlagen

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

## **1.0 Allgemeine Angaben:**

### **Beschluss vom 14. Dezember 2023:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 14. Dezember 2023 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 1 zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen des Wohnungseigentums Nr. 1 zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2024.

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 dienten:

- Einsicht in die Bauakten am 16.01.2024 einschl. Kopien der Bauzeichnungen,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 22.01.2024,
- Einsicht in das Grundbuch und die Teilungserklärung am 20.02.2024,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Durch die WEG-Verwaltung eingereichte Unterlagen:

- Energieausweis vom 05.07.2018,
- Baubeschreibung von Mai 1988,
- Grundrisszeichnung ohne Datum.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 19.02.2024 in Gegenwart des Hausmeisters und des Eigentümers vom Unterzeichnenden durchgeführt.

WEG-Verwalter: Die Rayermann Gruppe, Schirmerstraße 80, 40211 Düsseldorf.

Das Gutachten wird in 3facher Ausfertigung sowie Belegexemplar erstellt und umfasst 23 Seiten sowie 12 Seiten Anlagen inkl. 4 Fotos.

## **2.0 Grundbuchangaben:**

Die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 3, Flurstück 517 mit 242 m<sup>2</sup> Größe.

### Wohnungsgrundbuch von Unterbilk, Blatt 12647:

750/10.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, im Erdgeschoss links gelegen nebst Kellerraum.

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

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, 083 K 022/23. Einge­tragen am 20. November 2023.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Vorgenanntes Recht in Abt. II wird als wertneutral angesehen und bleibt in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

Auf die Eintragungen in Abt. III wird weiter nicht Bezug genommen, da der Stand der Valuten nicht bekannt und auch nicht Gegenstand der hier anstehenden Bewertung ist.

Auf dem Bewertungsgrundstück ist entsprechend Internetabfrage vom 20.02.2024 keine Baulast eingetragen.

Für die ETW Nr. 1 besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 01.02.2024, „keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)“.

Für die zu bewertende ETW Nr. 1 sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

### **3.0 Grundstücksbeschreibung:**

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

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

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

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

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

Die Versorgung des täglichen Bedarfes erfolgt durch ansässige Geschäfte.

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

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Straßenbahnen und Buslinien.

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

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

Für das Bewertungsgebiet besteht kein verbindlicher B-Plan. Es sind lediglich Straßenbegrenzungslinien, die gleichzeitig Baulinien sind, festgelegt. Bauliche Maßnahmen richten sich nach § 34 BauGB und sind im Einzelfall zu entscheiden. Weiterhin bestehen für das Bewertungsgrundstück ein Aufstellungsbeschluss und eine Sanierungssatzung.

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

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

Bus-, S-Bahn- und Stadtbahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Unterbilk*“ beträgt rd. 200 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Die Bilker Allee ist im Bewertungsbereich innerstädtische Hauptdurchgangsstraße. Weiterhin verläuft in der Straße eine Straßenbahntrasse. Es ist zeitweise mit stärkeren Verkehrsimmissionen zu rechnen.

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

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

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, handelt es sich bei den nachbarlichen Gemeinsamkeiten um beidseitige gemeinsame Brandgiebel.

Das Bewertungsgrundstück hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 10,65 m Frontlänge und rd. 23,50 m Tiefe und ist mit einem voll unterkellerten 5geschossigen Wohnhaus bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind, entsprechend Internetabfrage vom 20.02.2024, 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-Unterbilk gelegenes voll unterkellertes 5geschossiges Wohnhaus als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 11 Wohneinheiten.

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 1988 begründet worden.

Zu bewertendes Wohnungseigentum Nr. 1, im Erdgeschoss links gelegen, mit rd. 42 m<sup>2</sup> Größe aufgeteilt in 1 Zimmer, 1 Zimmer mit Kochnische, Flur, Bad, Abstellraum, Loggia sowie ein Kellerraum.

Baujahr: Wiederaufbau Gebrauchsabnahme 04.10.1955 sowie spätere Teilmodernisierungen.

Aufgrund des Baualters (69 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der ImmoWertV veröffentlichte „*Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen*“ (das Modell kann bei der Bewertung von Verwaltung-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (4 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

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

### **Baukonstruktion:**

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungswände:	70 cm – 38 cm Mauerwerk.
Innenwände:	65 cm – 25 cm Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Zementputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech. Gauben teilw. verschiefert.
Treppe:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag.

### **Technische Anlagen:**

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

### **Innenausbau:**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung.
Fußboden:	Wohnung mit Textil-, PVC- und Fliesenbelag. Sanitärbereich Fliesenbelag.
Heizung:	Über Etagenheizung mit Stahlradiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Über Heizung.
Wandflächen:	Arbeitsbereich Kochnische Fliesenspiegel. Bad umlaufend raumhoch verflies.
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 mittlerer Qualität.

<b><u>Außenanlagen:</u></b>	Hofffläche Unterbau mit Betonoberbelag. Gemauerte Einfriedigung.
-----------------------------	--

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen.

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

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

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

Für den Bereich von Baumängel und Bauschäden wurden folgende Feststellungen getroffen: Das Kellermauerwerk ist teilw. durchfeuchtet. Vorgenannte Baumängel und Bauschäden werden in der weiteren Bewertung angemessen berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Entsprechend telefonischer Auskunft durch die WEG-Verwaltung vom 20.02.2024 liegen derzeit keine wertbeeinflussenden Beschlüsse durch die Wohnungseigentümergeinschaft vor.

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: 05.07.2018.

Berechnet wurde verbrauchsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Primärenergieverbrauch: 163,9 kWh/(m<sup>2</sup>a), Endenergieverbrauch: 141,6 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 nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstplichten ausreichend erfüllt sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die ETW Nr. 1 bewohnt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Teilweise wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, diese sind allerdings augenscheinlich schon einige Jahrzehnte vergangen. Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

## **5.0 Wertermittlungsverfahren:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren:      Bodenwertanteile,  
unbebaute Grundstücke,  
Eigentumswohnungen,

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

Sachwertverfahren:            Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Bei 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 11 Wohneinheiten.

ETW Nr. 1 mit rd. 42 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße,  
Baujahr = 1955, teilmodernisierte Ausstattung und Zustand, Geschosslage = EG, ohne Aufzugsanlage, soweit feststellbar, eigengenutzt, 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 01.01.2024, der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stand 01.01.2023, 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 1955/5.200, Stand 01.01.2024, veröffentlicht, somit typisches Baujahr = 1955 mit Gebädefaktor 5.200,- EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

*„Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden, Wohnungsgröße von ca. 60-120 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. 1

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu/Abschläge	ETW	
				[in%]	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	aktuelle Werte	aktuelle Werte
Lage		Lagebezirk und Wohnlage	siehe Wohnlage	-10%	0,90
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	siehe Altersfunktion	0%	1,00
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	neuzeitlich	nicht modernisiert	bis -20%	-15%	0,85
Wohnungsgröße	60 - 120m <sup>2</sup>	Appartment i.d.R. bis 40m <sup>2</sup>	bis -20%	0%	1,00
		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%	-5%	0,95
Verkaufsumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis -10%	0%	1,00
Anzahl WE	7 bis 65 WE	bis 6 WE	bis +10%	0%	1,00
		über 65 WE	bis -10%	0%	1,00
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	-5%	0%	1,00
Gebäudeart	reines Wohngeb.	Mischnutzung	bis -5%	0%	1,00
Geschosslage	1.+2.OG	Souterrain	bis -10%	0%	1,00
		Erdgeschoss	0%	-5%*	0,95
		ab 3.OG (mit Aufzug)	0%	0%	1,00
		Dach- oder Terrasseng.	+5%	0%	1,00
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonette-Wohnung	+10%	0%	1,00
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	+5%	0%	1,00
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	+10%	0%	1,00
Baujahrsgruppe	Neubauten/	Vorkriegsbau	+10%	0%	1,00
	Nachkriegsb.				
					0,690

\*Aufgrund der Geschosslage (EG) und der Örtlichkeit.

Marktrichtwert      5.200,00                      0,690                      3.588,00

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. 1 mit rd. 42 m<sup>2</sup> x 3.575,00 EUR/m<sup>2</sup> = 150.150,00 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,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Somit ergibt sich folgender unbelasteter Vergleichswert:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	150.150,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>0,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>150.150,00 EUR</u>

## **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 2.700,- EUR/m<sup>2</sup>, GFZ \* = 3,3, Mischgebiet, Wohn- und Geschäftshäuser, 5geschossig, 30 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2024, ausgewiesen.

## **7.2 Auswertung:**

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

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

Die besondere Lagebeeinflussung durch die Bilker Allee als innerstädtische Hauptdurchgangsstraße mit mittig verlaufender Straßenbahntrasse wird sachverständig mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

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

Demnach: 2.700,- EUR/m<sup>2</sup> - 10 % = 2.430,- EUR/m<sup>2</sup>

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 5geschossigen Wohnhaus bebaut.

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. 794}}{242} = 3,28 \text{ GFZ} *$$

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

Der geringe Unterschied zwischen der Geschossflächenzahl des Bewertungsgrundstücks und des Richtwertgrundstücks ist vernachlässigbar.

Da eine reine Wohnungsnutzung vorliegt, wird entsprechend Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte ein angemessener Abschlag von 10 % berechnet.

Demnach: 2.430,- EUR/m<sup>2</sup> - 10 % = 2.187,00 EUR/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 2.200,- EUR/m<sup>2</sup> für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

### **7.3 Bodenwert:**

242 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	x 2.200,00 EUR/m <sup>2</sup> =	<u>532.400,00 EUR</u>
Bodenwertanteil bei 750/10.000 Miteigentumsanteilen =		39.930,00 EUR
Bodenwertanteil rd.:		<u>39.900,00 EUR</u>

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

## **8.0 Ermittlung des Ertragswertes:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 11 Wohneinheiten.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde die ETW Nr. 1 eigengenutzt.

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

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

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2023 ist für Eigentumswohnungen Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,70 %, Baujahr 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,70 %, Baujahr 1975 bis 2004 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,90 %, Baujahr ab 2005 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und Neubau (3 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 % veröffentlicht worden. Liegenschaftszinssätze, Stand 01.01.2024, sind derzeit noch nicht veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Lage und Konzeption wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,00 % 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,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

**8.1 Berechnung:****ETW Nr. 1**

rd. 42 m <sup>2</sup> Wohnfläche x	9,25 EUR/m <sup>2</sup> =	388,50 EUR
------------------------------------	---------------------------	------------

geschätzter Jahresrohertrag	4.662,00 EUR
-----------------------------	--------------

./. 21 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR	<u>-979,02 EUR</u>
---	--------------------

Jahresreinertrag	3.682,98 EUR
------------------	--------------

./. Bodenertragsanteil: 2,00% von 39.900,00 EUR	<u>-798,00 EUR</u>
---	--------------------

2.884,98 EUR
--------------

Liegenschaftszinssatz:	2,00 %
mittlere Restnutzungsdauer:	24 Jahre
Barwertfaktor:	18,91

18,91 x 2.884,98 EUR =	54.554,97 EUR
------------------------	---------------

Ertragswert rd.:	54.600,00 EUR
------------------	---------------

+ Bodenwertanteil:	<u>39.900,00 EUR</u>
--------------------	----------------------

unbelasteter vorläufiger Ertragswert:	94.500,00 EUR
---------------------------------------	---------------

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>0,00 EUR</u>
---	-----------------

unbelasteter Ertragswert:	<u><u>94.500,00 EUR</u></u>
---------------------------	-----------------------------

**9.0 Ableitung zum Verkehrswert:**

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

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

**40217 Düsseldorf, Bilker Allee 138**

zum Stichtag 19.02.2024 wie folgt:

**ETW Nr. 1**, Wohnungsgrundbuch von Unterbilk, Blatt 12647, auf:

**150.000,00 EUR**

(in Worten: Einhundertfünfzigtausend 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, 22.02.2024

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.

40217 Düsseldorf,  
Bilker Allee 138

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 19.02.2024



## Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m <sup>2</sup> ]	
ETW. Nr. 1, Erdgeschoss links des Hauses Bilker Allee 138				
Zimmer+ off. Kochnische	4,26	5,11	21,77	
Zimmer	3,55	3,38	12,00	
	-1,47	0,48	-0,71	11,29
Flur	1,41	2,58	3,64	
Bad	1,83	2,50	4,58	
Abstellraum	0,70	1,00	0,70	
			<u>41,98</u>	40,72 (./ 3 %)
Loggia	2,77	1,00/2		1,39
				<u><b>42,11</b></u>



# Stadt Düsseldorf Katasteramt

Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

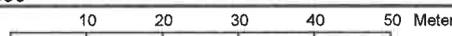
Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 517  
Flur: 3  
Gemarkung: Unterbilk  
Bilker Allee 138, Düsseldorf

Erstellt: 22.01.2024



Maßstab 1 : 1000



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

WOHNPROJEKT  
BILKER ALLEE 134  
4000 DÜSSELDORF 1

**KELLERGEOSCHOSS**

Anlage zur Bescheinigung  
(Wohnungseigentum)

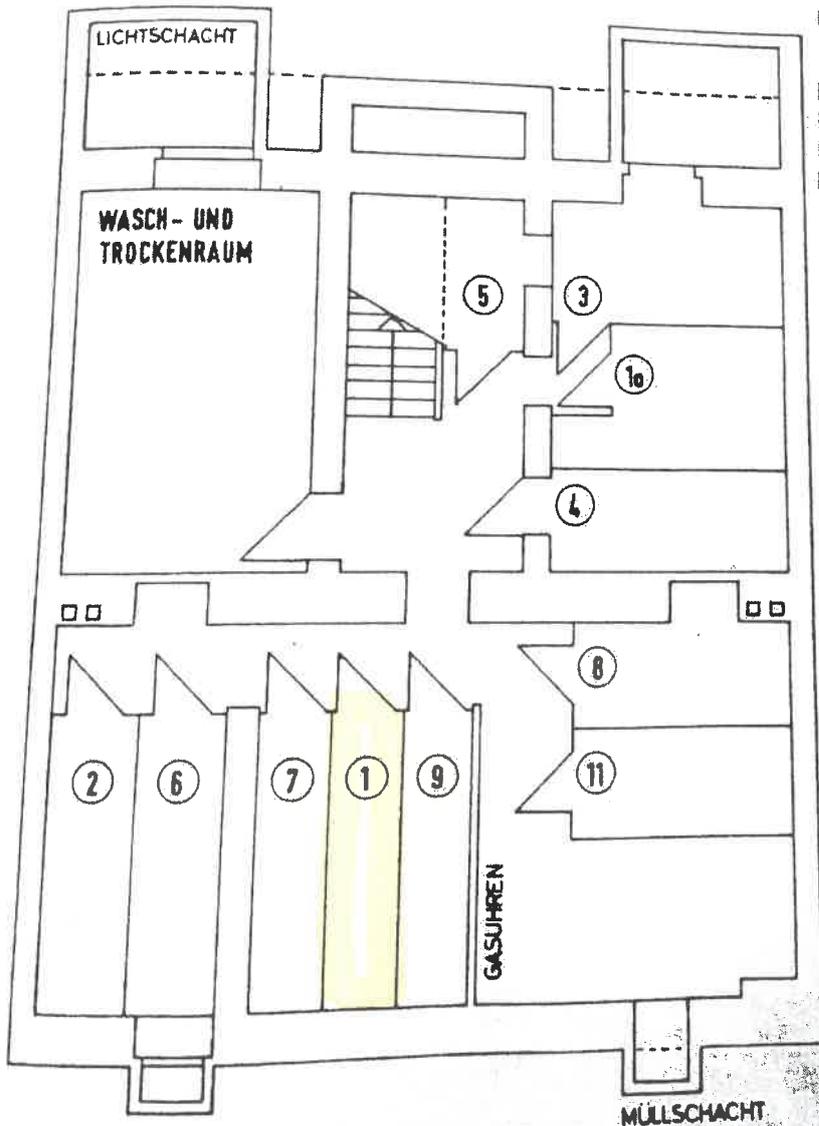
vom - 2. 05. 88

63/ *216/1/110*

Datum - 2. 05. 88

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberstadtdirektor  
Bauaufsichtsamt  
im Auftrag

*Handwritten signature*



M = 1:100

WOHNOBJEKT  
DILKER ALLEE 138  
4000 DÜSSELDORF 1

**ERDGESCHOSS**

Anlage zur Bescheinigung  
(Wohnungseigentum)

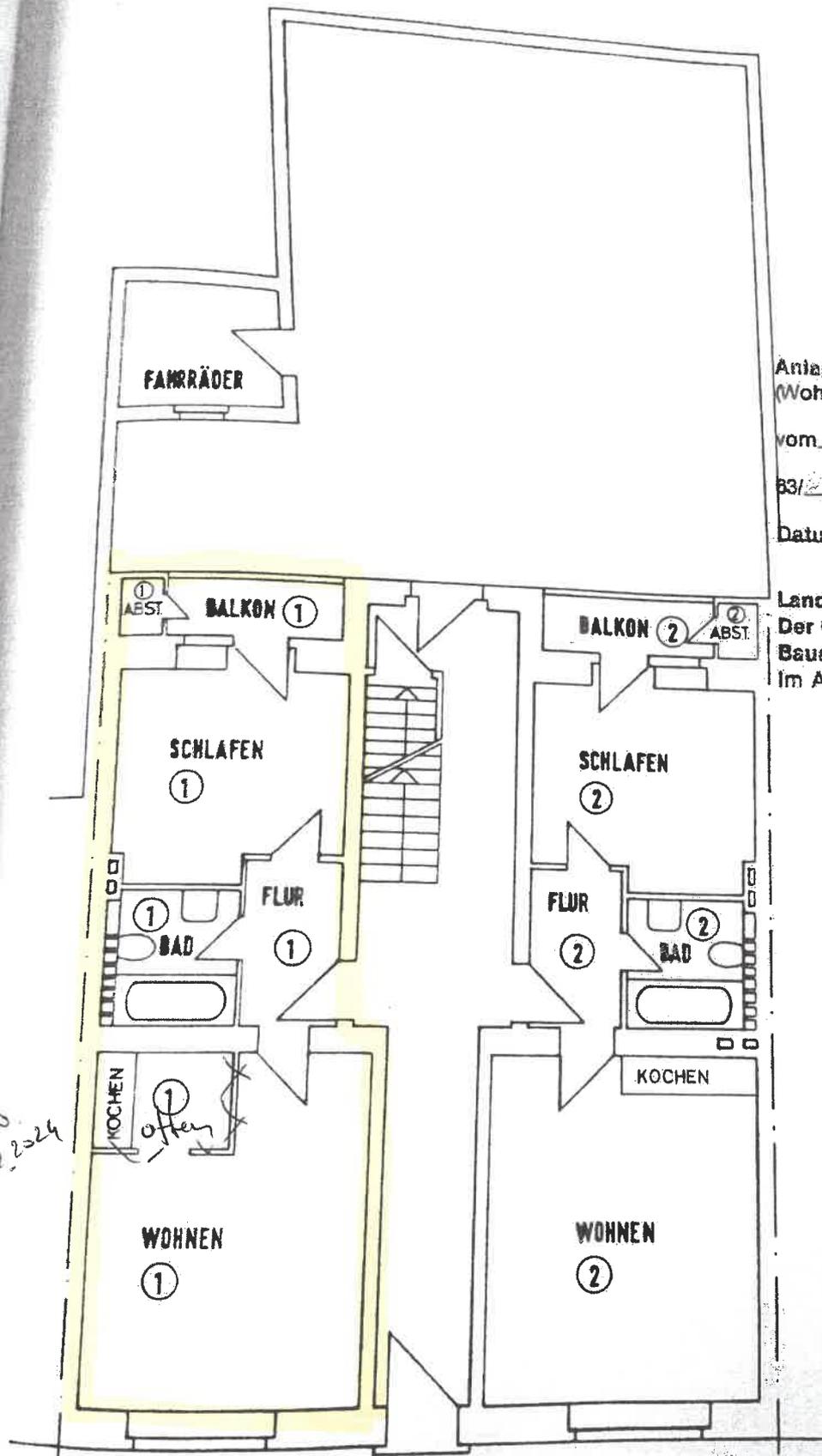
vom - 2. 05. 88

83/12 Dilker Allee 138

Datum - 2. 05. 88

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberstadtdirektor  
Bauaufsichtsamt  
Im Auftrag

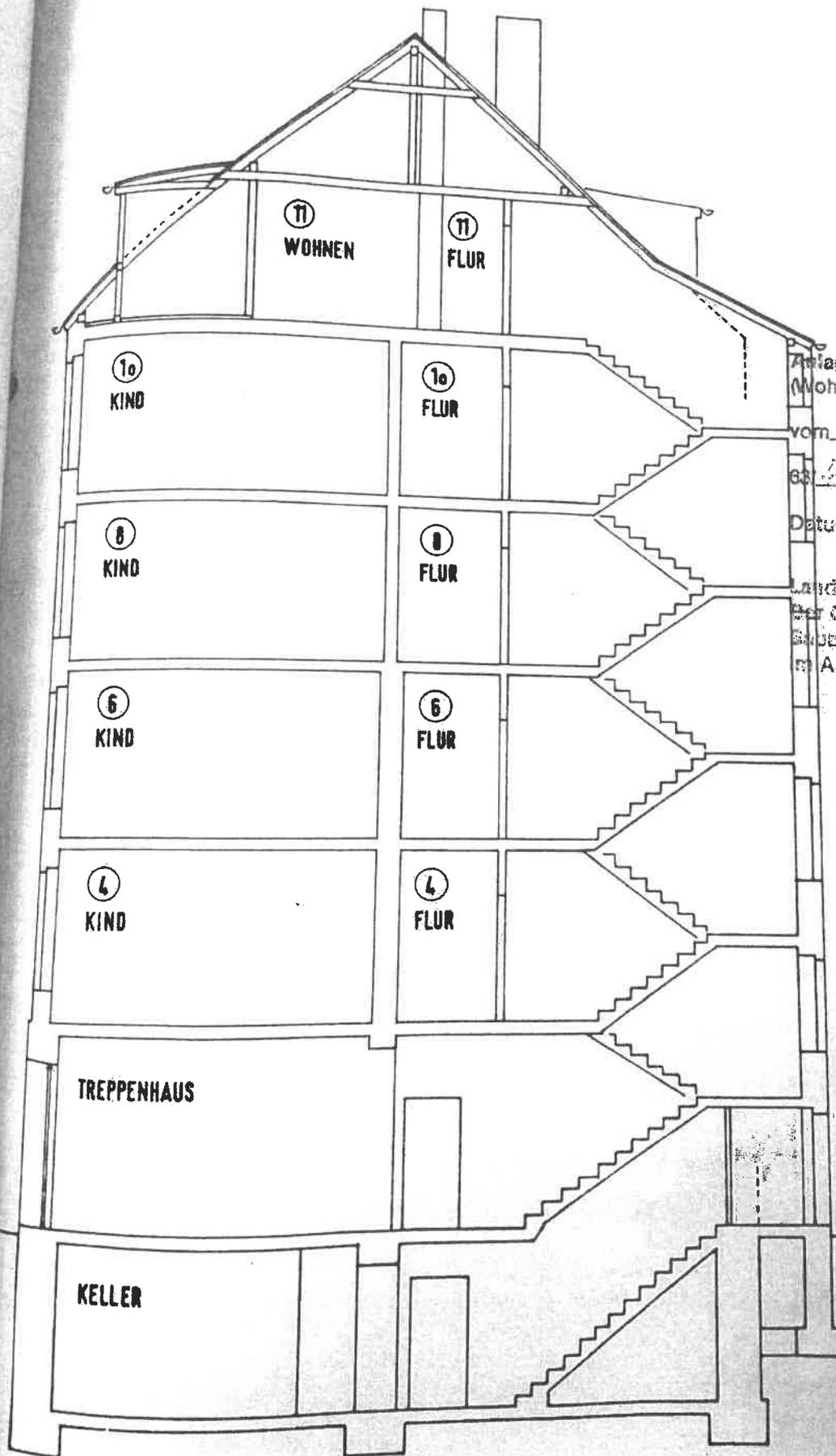
*Sara Hü...*



*A.W.  
18.02.2024*

WOHNOBJEKT  
BILKER ALLEE 138  
4000 DÜSSELDORF 1

**SCHNITT**



Anlage zur Bescheinigung  
(Wohnungseigentum)

vom - 2. 05. 88

63 10 Bilker Allee 138

Datum - 2. 05. 88

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberstadtdirektor  
Bauaufsichtsamt  
im Auftrag

*Handwritten signature*

M. = 1:100

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **04.07.2028**

Registriernummer<sup>2</sup> **NW-2018-002008798**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bilker Allee 138, 40217 Düsseldorf		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1954		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	Keine genauen Angaben		
Anzahl Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	631,2 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas LL, Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## 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). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## 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:

Stadtwerke Düsseldorf AG  
Energieberatung  
Höherweg 100  
40233 Düsseldorf



05.07.2018

Ausstellungsdatum

*R. Schütz*

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

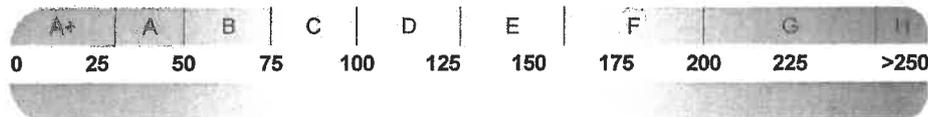
Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2018-002008798

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

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<sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

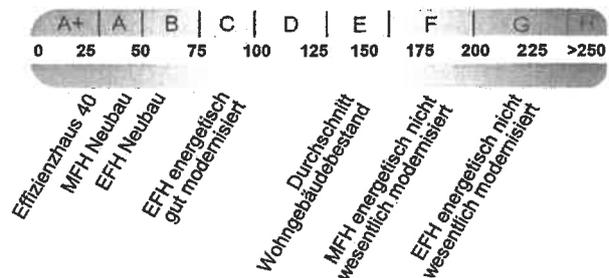
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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><sup>1</sup> W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

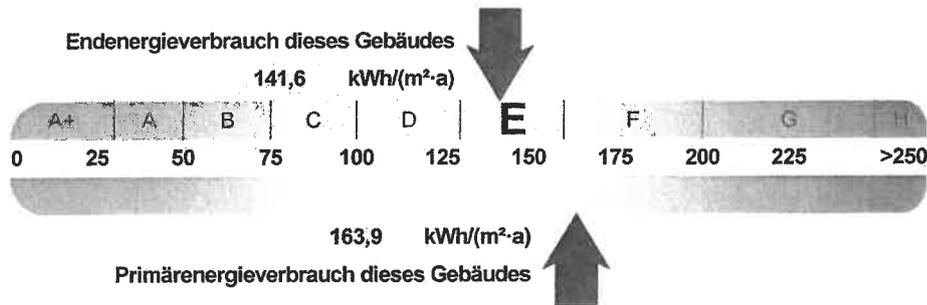
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2018-002008798

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

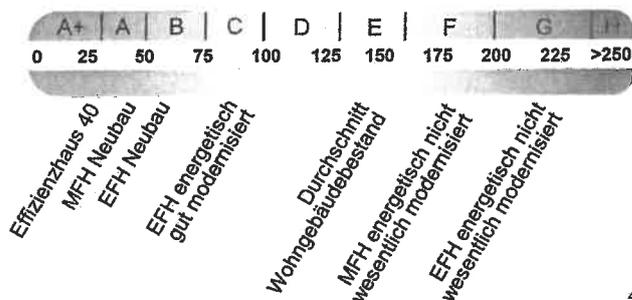
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

141,6 kWh/(m²-a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
04.12.2014	04.12.2017	Erdgas LL	1,10	170493	—	170493	1,22
04.12.2014	04.12.2017	Strom	1,80	18004	—	18004	1,22
04.12.2014	04.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	37915	37915	—	

## 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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) 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> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2018-002008798

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	Außenwand	Dämmung Fassade*	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung*	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Dämmung*	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizungsanlage	Erneuerung bestehender Wärmeerzeuger**	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Stadtwerke Düsseldorf AG, Energieberatung  
Höherweg 100, 40233 Düsseldorf

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

\*Mindestens nach gültiger EnEV-Vorgabe.

\*\*Gegebenenfalls gegen Brennwert austauschen und einen hydraulischen Abgleich nach DIN 18380 durchführen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T^*$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch 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.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises