

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

02.09.2025

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Grundstücks

40599 Düsseldorf-Hassels, Hasselsstraße 117

Geschäfts-Nr. 82 K 5/25

[Mehrfamilienhaus]

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 8
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite 12
6.0 Kaufpreise	Seite 14
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 14
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 17
9.0 Ermittlung des Vergleichswertes	Seite 19
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 23
11.0 Belastungswert des Rechts Abt. II	Seite 24

Anlagen

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

1.0 Allgemeine Angaben:**Beschluss vom 29. April 2025:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 29. April 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Grundstücks zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen zum Wertermittlungstichtag 29.08.2025.

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

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Einsicht in die Bauakten am 19.05.2025 einschl. Kopien der Bauzeichnungen vom 05.11.1965,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 16.05.2025,
- Grundbuchabschrift vom 28.03.2025,
- Einsicht in das Grundbuch vom 14.05.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Durch einen Miteigentümer eingereichte Unterlagen:

- Mietangaben ohne Datum,
- Zeichnungen vom 05.05.1965 und 09.04.1986,
- Energieausweis vom 11.08.2025.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 29.08.2025 in Gegenwart eines Miteigentümers sowie den Mietern vom Unterzeichnenden durchgeführt. Die Dachgeschosswohnung wurde nur in Gegenwart des dort wohnenden Miteigentümers besichtigt.

Das Gutachten wird in 2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 25 Seiten sowie 15 Seiten Anlagen inkl. 5 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Das zu bewertende Grundstück ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Benrath, Blatt 4508:

lfd. Nr. 10, Flur 11, Flurstück 447 mit 335 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – in Erbengemeinschaft.

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 3: Auflassungsvormerkung zur Sicherung der Ansprüche auf Rückübertragung für – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – geboren am 7. April 1908 -, Düsseldorf. Unterbezugnahme auf die Bewilligung vom 7. Juni 1985 eingetragen am 9. Oktober 1985.

Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet –, geboren am 05.11.1937. Bezug: Bewilligung vom 17.03.2020 (UR-Nr. 302/2020 vR, Notar Dr. Askan von Rintelen, Düsseldorf). Eingetragen am 20.04.2020.

Lfd. Nr. 5: Die Teilungsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 82 K 5/25). Eingetragen am 28.03.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Das Recht in Abt. II Nr. 4 wird separat bewertet. Die Rechte in Abt. II Nr. 3 und 5 sind auftragsgemäß nicht zu bewerten bzw. werden als wertneutral angesehen und bleiben in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

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

Auf dem Bewertungsgrundstück ist entsprechend Internetabfrage vom 01.09.2025 keine Baulast eingetragen.

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 02.05.2025, *„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)“*.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

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

Der Stadtteil Hassels befindet sich im Stadtbezirk 9 und liegt rd. 9 km südöstlich des Innenstadtbereiches.

Der Stadtteil ist geprägt durch die Industriegelände der Henkel-Werke und der Mannesmann-Werke im Norden und Süden sowie des östlichen Gewerbegebietes entlang der Straße Am Schönenkamp. Bei der Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um ältere Mietshäuser mit vereinzelt neueren Reihenhäusern und einem großen Sozialbau-Gebiet aus den 70er Jahren.

Die Nahversorgung erfolgt durch ortsansässige Geschäfte und im angrenzenden Stadtteil Reisholz.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Autobahnen A59 und A46 sowie die Straße Am Schönenkamp.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Buslinien und eine S-Bahnverbindung.

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

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

Entsprechend B-Plan Nr. 6172/006 ist das Gebiet als WR-Gebiet, 3geschossig, GRZ = 0,3, GFZ = 0,9, Stellplätze teilw. unterirdisch ausgewiesen.

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

Das Bewertungsgrundstück ist Eckgrundstück zwischen der Hasselsstraße und der Tönisstraße. Die Hasselsstraße und die Tönisstraße sind je rd. 14,00 m breit.

Busverbindungen befinden sich in der Straße.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geschäftsgebiet „Hassels“.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart.

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

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

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Das zu bewertende Grundstück hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 16,00 m Frontlänge entlang der Hasselsstraße und rd. 18,00 m Frontlänge entlang der Tönisstraße und rd. 16,50m / 22,00 m Tiefe und ist mit einem voll unterkellerten 3geschossigen Wohnhaus.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 01.09.2025 nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) -Erweiterung und Verbesserung von Straßen- bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Hassels gelegenes voll unterkellertes 3geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten mit rd. 367 m² Wohnfläche und 2 Kfz-Außenstellplätzen mit folgender Aufteilung entsprechend Örtlichkeit:

KG: Haustechnische und Vorratsräume.

EG: 1 WE mit 4 Zimmer, Küche, 2 Dielen, 2 Abstellräume, 2 Bäder, Balkon.

1.OG: 1 WE mit 1 Zimmer, 1 Zimmer mit Kochnische, Diele, Bad, Abstellraum, Balkon.

 1 WE mit 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon.

2.OG: 1 WE mit 4 Zimmer, Küche, 2 Dielen, 2 Abstellräume, 2 Bäder, 2 Balkone.

DG: 1 WE mit 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad.

Abweichend zu den genehmigten Bauzeichnungen wurde bei der Ortsbesichtigung festgestellt, dass im Erd- und 2. Obergeschoss die baurechtlich genehmigten zwei Wohnungen je zu einer Wohnung zusammengelegt wurden – hier mittels Durchbruch im Bereich der Wohnzimmer. Der Dachgeschossbereich ist zu einer eigenständigen Wohnung ausgebaut. Eine entsprechende baurechtliche Genehmigung liegt nicht vor. In der weiteren Bewertung wird eine nachträgliche Genehmigung unterstellt.

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

Baujahr: Schlussabnahme 28.12.1966 sowie später Teilmodernisierungen.

Aufgrund des Baualters (59 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der ImmoWertV veröffentlichte „*Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen*“ (das Modell kann bei der Bewertung von Verwaltung-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (5 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

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

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungswände:	24,00 cm Stahlbeton - und Mauerwerk.
Innenwände:	24,00 cm Stahlbeton, Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschoßdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Klinker- und Schieferverblendung.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.
Treppe:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag.

Technische Anlagen:

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

Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilw. Rollläden. Im Dachgeschoss Dachflächenfenster.
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung und Lackanstrich, teilw. Glasfüllungstüren.
Fußboden:	Nutzungsbereiche mit Laminat-, Fliesen-, PVC- und Parkett-Beläge. Sanitärbereiche Fliesenbelag.
Heizung:	Über Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Elektrodurchlauferhitzer.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Arbeitsbereich Küchen Fliesenspiegel. Sanitärbereiche umlaufend raumhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrtypischer Ausführung.
Sani.-Install.:	Küchen mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. Bäder mit Einbauwanne bzw. Einbaudusche, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß bzw. farbig mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

Außenanlagen: Hofffläche Unterbau mit Betonsteinplatten. Einfriedigung. Rasen und geringfügige Bepflanzung.

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

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

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

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

Für den Bereich von Baumängel und Bauschäden wurden folgende Feststellungen getroffen: Das Kelleraußenmauerwerk ist teilw. durchfeuchtet. Bei einer Balkonanlage im Erdgeschoss fehlt eine Seitenbrüstung. 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-Hassels in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

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

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

Ein Energieausweis hat vorgelegen und wird diesem Gutachten als Anlage (Kopie) beigefügt. Ausstellungsdatum des Energieausweises: 11.08.2025.

Berechnet wurde verbrauchsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: Primärenergieverbrauch: 131,4 kWh/(m²a), Endenergieverbrauch: 119,5 kWh/(m²a).

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

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

Hierbei sind die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes zu berücksichtigen.

Aufgrund des Umfangs der Ortsbesichtigung und mangelnder Kenntnis kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Nach „*Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung*“ des Energieausweises sind als Maßnahmen aufgelistet: hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage, Austausch der Thermostatventile, Dämmung des Daches, Dämmung der unteren Geschossdecke.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren alle Einheiten bewohnt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Teilweise wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: ältere allgemeine Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen ohne Datum, Wärmeerzeuger ca. 2018. 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 ein Mehrfamilienhaus mit zwei Kfz-Außenstellplätzen

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und eines unzureichenden Datenmaterials wird für das Bewertungsobjekt das Ertrags- und das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

6.0 Kaufpreise:

Vergleichbare Kaufpreise bzw. Kaufangebote liegen nicht vor bzw. können wegen der Problematik der Vergleichbarkeit nicht herangezogen werden.

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

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

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

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 880,- EUR/m², GFZ * = 0,9, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser, 3geschossig, 40 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2025, ausgewiesen.

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

7.2 Auswertung:

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

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

Die Ecklage wird sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 2,5 % berücksichtigt.

Demnach: $880,00 \text{ EUR/m}^2 - 2,5 \% = 858,00 \text{ EUR/m}^2$

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 3geschossigen Wohnhaus bebaut.

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. } 482}{335} = 1,44 \text{ GFZ} *$$

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

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

Demnach: $858,00 \text{ EUR/m}^2 + 30,7 \% = 1.121,41 \text{ EUR/m}^2$

Die Bodenrichtwerte sind durch Grundstückskäufe zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum geprägt. In Bereichen, in denen der klassische Mehrfamilienhausbau die ortstypische Bebauung darstellt, soll für Mehrfamilienhäuser – in Wohn- und Mischgebieten mit in der Regel ab III-geschossiger Bebauung – ein Abschlag vom Bodenrichtwert sachverständig von bis zu 30 % vorgenommen werden.

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

Bei bebauten Grundstücken ist dies regelmäßig der Fall, wenn das Bewertungsobjekt nicht nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist, eine Aufteilung nicht geplant ist oder aufgrund der Gebäudestruktur, Nutzung, Ausstattung etc. eher unwahrscheinlich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein angemessener Abschlag von 10 % berechnet.

Demnach: $1.121,41 \text{ EUR/m}^2 - 10 \% = 1.009,27 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 1.000,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

335 m ² Grundstücksfläche	x 1.000,00 EUR/m ² =	335.000,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>335.000,00 EUR</u>

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 3geschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten und 2 Kfz-Außenstellplätzen.

Nach Angabe beträgt die Monatsmiete = 3.151,86 EUR zzgl. 1.049,72 EUR Nebenkosten für 5 Wohneinheiten. Für die beiden Kfz-Außenstellplätze werden keine Mieten gezahlt. Eine Wohnung und ein Kfz-Außenstellplatz werden durch einen Miteigentümer bewohnt bzw. genutzt.

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 differenziert berechnet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 ist für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil $\leq 20\%$ Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,80 % und Baujahr ab 1948 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,30 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption und Vermietungsstatus wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,60 % 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 – Beseitigungspauschale (- 2.500,00 EUR),
- Kostenpauschale nachträgliche Genehmigung DG-Wohnung (-12.500,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd.	97 m ² Wohnfl. EG x	8,35 EUR/m ² =	809,95 EUR
rd.	40 m ² Wohnfl. 1.OG x	9,40 EUR/m ² =	376,00 EUR
rd.	58 m ² Wohnfl. 1.OG x	8,50 EUR/m ² =	493,00 EUR
rd.	98 m ² Wohnfl. 2.OG x	8,50 EUR/m ² =	833,00 EUR
rd.	74 m ² Wohnfl. DG x	8,00 EUR/m ² =	592,00 EUR
	2 Außenstellplätze x	30,00 EUR/St. =	60,00 EUR
			<u>3.163,95 EUR</u>

geschätzter Jahresrohertrag 37.967,40 EUR

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

Mietausfallwagnis:

2,0% von 37.967,40 EUR = -759,35 EUR

Verwaltung:

5 Einheiten * 351,- EUR/Einheit = -1.755,00 EUR

2 Kfz-Stellplätze * 46,- EUR/Stellplatz = -92,00 EUR

Instandhaltung:

367 m² Wohnfläche x 13,75 EUR/m² = -5.046,25 EUR

2 Kfz-Stellplätze x 50,00 EUR = -100,00 EUR

-7.752,60 EUR

Jahresreinertrag 30.214,80 EUR

./.. Bodenertragsanteil: 3,60% von 335.000,00 EUR -12.060,00 EUR

18.154,80 EUR

Liegenschaftszinssatz: 3,60 %

mittlere Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Barwertfaktor: 18,16

18,16 x 18.154,80 EUR = 329.691,20 EUR

Ertragswert rd.: 329.700,00 EUR

+ Bodenwert: 335.000,00 EUR

unbelasteter vorläufiger Ertragswert: 664.700,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -15.000,00 EUR

unbelasteter Ertragswert: 649.700,00 EUR

9.0 Ermittlung des Vergleichswertes:

Das Vergleichswertverfahren wird hier angewandt zur Verifizierung des Ertragswertes.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten mit rd. 367 m² Wohnfläche und 2 Kfz-Außenstellplätzen.

rd. 367 m² Wohnfläche,

Baujahr = 1966, gering modernisierte Ausstattung und Zustand, 3geschossig, ausgebautes Dachgeschoss, 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 Wertermittlungstichtag nicht marktgerecht ermittelt werden. Entsprechend § 24 Abs. 1 ImmoWertV können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Bei Eigentumswohnungen dienen üblicherweise als Vergleichsfaktoren so genannte Gebädefaktoren (EUR/Wohnfläche).

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

Für den Bewertungsbereich ist entsprechend Markt-/ Immobilienrichtwertkarte ein Wert von 1965/1.600, Stand 01.01.2025, veröffentlicht, somit typisches Baujahr = 1965 mit Gebädefaktor 1.600,- EUR/m² Wohnfläche.

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

„Renditeobjekte, wie Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude und Büro-/ Geschäftshäuser. ca. 450 bis 700 m² Wohnfläche, modernisiert (neuzeitliche Ausstattung), freifinanziert, Mietverhältnisse werden übernommen.“

Zur Erfassung der Wertunterschiede dienen Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht und in der Markttrichtwertkarte veröffentlicht sind. Wenn die Summe der Abweichungen +/- 35 % übersteigt ist zu prüfen, ob ein anderer Markttrichtwert 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 Markttrichtwert 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, Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad, Ausstattung, Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße, Immissionen.

Somit ergibt sich folgender Vergleichspreis:

Berechnung

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschläge	Objekt	als Faktor
Kaufzeitpunkt		Jahrgang	siehe Indizes	5%*	1,05
Lage		Lagebezirk u. Wohnlage	siehe Wohnlage	0%	1,00
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Dreifamilienhaus	+30%	0%	1,00
		gemischt gen. Haus	+10%	0%	1,00
Alter		Verkaufsjahr-Baujahr	s. Altersfunktion	0%	1,00
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	modernisiert	nicht modernisiert	bis -25%	-10%	0,90
Ausstattung	gehoben	stark gehoben	bis +15%	0%	1,00
		mittel/einfach	bis -20%	0%	1,00
Denkmalschutz (nicht bei Neubauten)		vorhanden	bis +20%	0%	1,00
Wohn-/Nutzfläche	450 bis 700 qm	unter 450 qm	bis +10%	10%	1,10
		über 700 qm	bis -10%	0%	1,00
Grundstücksgröße	bis 800 qm	über 800 qm	bis +10%	0%	1,00
Immissionen	keine	vorhanden	bis -5%	0%	1,00
			Summe der Zu-/Abschläge	5,0%	1,040

* unter Berücksichtigung des Halbjahresberichts, Stand 01.07.2025

Marktrichtwert 1.600,00 1,040 1.664,00

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 – hier unter Berücksichtigung der Ausstattung, Lage und Nutzung:

rd. 367 m ² Wohnfläche x 1.665,00 EUR/m ² =	611.055,00 EUR
zzgl. Werte der Kfz-Außenstellplätze:	
2 Kfz-Außenstellplätze x 5.000,- EUR/Stk. =	<u>10.000,00 EUR</u>
	621.055,00 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 – Beseitigungspauschale (- 2.500,00 EUR),
- Kostenpauschale nachträgliche Genehmigung DG-Wohnung (-12.500,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Somit ergibt sich folgender unbelasteter Vergleichswert:

unbelasteter vorläufiger Vergleichswert =	621.055,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	<u>-15.000,00 EUR</u>
unbelasteter Vergleichswert =	<u>606.055,00 EUR</u>

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

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

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 Grundstücks

40599 Düsseldorf, Hasselsstraße 117

zum Stichtag 29.08.2025 auf:

650.000,00 EUR

(in Worten: Sechshundertfünfzigtausend 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, 02.09.2025

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

11.0 Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 4:

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 4 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für – aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – eingetragen worden.

Entsprechend Bewilligung vom 17.03.2020 bezieht sich das lebenslängliche Wohnungsrecht auf die Erdgeschosswohnung im Haus Düsseldorf, Hasselsstraße 117 sowie dem Recht auf Mitbenutzung aller dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen, Einrichtungen und Räumen.

Die Ausübung des Wohnungsrechts kann Dritten überlassen werden.

Der Wohnungsberechtigte trägt sämtliche Kosten (nach Betriebskostenverordnung und Kosten für Schönheitsreparaturen), die für die Erdgeschosswohnung anfallen.

Bei dauerhaftem Auszug der Wohnungsberechtigten muss der Grundstückseigentümer der Berechtigten einen monatlichen Betrag zahlen, der dem Mietwert der Erdgeschosswohnung entspricht (Kalt-Miete ohne Heiz- und Nebenkosten).

Der Wert des Wohnungsrechtes ermittelt sich aus dem Barwert der ersparten nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete zzgl. Barwert weiterer ersparter Kosten- und Leistungspositionen zzgl. Zuschlag aufgrund Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen minus jährlicher Nachteil aus Tragung von Lasten und Kosten multipliziert mit einem Leibrentenbarwertfaktor.

Der Jahresreinertrag für die Erdgeschosswohnung beläuft sich auf 7.840,26 EUR jährlich (siehe Seite 18 des Gutachtens, $809,95 \text{ EUR} \times 12 = 9.719,40 \text{ EUR} - 1.879,14 \text{ EUR}$ (= Bewirtschaftungskosten = -2 % - 351,- EUR - $97 \text{ m}^2 \times 13,75 \text{ EUR/m}^2$).

Zum Bewertungsstichtag war die Berechtigte rd. 88 Jahre (geboren am 05.11.1937) alt.

Der Leibrentenbarwertfaktor hängt vom Alter des Berechtigten zum Stichtag sowie des Liegenschaftszinssatzes ab. Der Liegenschaftszinssatz beläuft sich entsprechend Seite 17 des Gutachtens auf 3,6 %.

Hieraus folgt entsprechend Berechnungsmodell der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel unter Berücksichtigung der Sterbetafel 2022-2024 ein Leibrentenbarwertfaktor von 4,4774 bei Annahme vor-schüssig und monatliche Zahlung.

Somit ergibt sich als Wert des Wohnungsrechtes:

7.840,26 x 4,4774 =

35.103,98 EUR

rd.

35.200,00 EUR

Belastungs-(Wert) des Wohnungsrechtes Abt. II Nr. 4: 35.000,00 EUR

40599 Düsseldorf,
Hasselsstraße 117

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 29.08.2025



Berechnung der Brutto-Grundfläche nach vorliegenden Zeichnungen Din 277-2005

Ebene	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m ²]	Höhe in [m]
KG	$(11,40+10,00)/2$	12,00	128,40	2,50
EG	$(11,40+10,00)/2$	12,00	128,40	2,75
1.OG	$(11,40+10,00)/2$	12,00	128,40	2,75
1.OG	$(11,40+10,00)/2$	12,00	128,40	2,75
DG	$(11,40+10,00)/2$	12,00	<u>128,40</u>	2,75-5,75
			642,00	

Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen und Örtlichkeit WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m ²]
<u>EG</u>			
Zimmer	$(3,02+3,46)/2$	3,51	11,37
Zimmer	$(4,42+3,87)/2$	4,51	18,69
Diele	1,51	3,285	4,96
Abstellraum	1,95	0,925	1,80
Bad	1,60	2,26	3,62
Zimmer	6,26	4,51	28,23
	-0,40	0,40	-0,16
			28,07
Zimmer	3,76	3,51	13,20
Küche	2,15	2,26	4,86
Diele	1,51	3,285	4,96
Abstellraum	2,25	0,925	2,08

Bad	2,40 +0,75	2,01 0,20	4,82 0,15	<u>4,97</u> 98,58	95,62	(./ 3 %)
Balkon	2,50	1,00/2			<u>1,25</u> 96,87	
<u>1.OG links</u>						
Zimmer	(3,02+3,46)/2	3,51		11,37		
Zimmer+ Kochnische	(4,42+3,87)/2	4,51		18,69		
Diele	1,51	3,285		4,96		
Abstellraum	1,95	0,925		1,80		
Bad	1,60	2,26		<u>3,62</u> 40,44	39,23	(./ 3 %)
Balkon	2,50	1,00/2			<u>1,25</u> 40,48	
<u>1.OG rechts</u>						
Zimmer	6,26 -0,40	4,51 0,40	28,23 -0,16	28,07		
Zimmer	3,76	3,51		13,20		
Küche	2,15	3,285		7,06		
Diele	1,51	3,285		4,96		
Bad	2,40 +0,75	2,01 0,20	4,82 0,15	<u>4,97</u> 58,26	56,51	(./ 3 %)
Balkon	1,00	2,50/2			<u>1,25</u> 57,76	
<u>2.OG</u>						
Zimmer	(3,02+3,46)/2	3,51		11,37		
Zimmer	(4,42+3,87)/2	4,51		18,69		

Diele	1,51	3,285		4,96		
Abstellraum	1,95	0,925		1,80		
Bad	1,60	2,26		3,62		
Zimmer	6,26	4,51	28,23			
	-0,40	0,40	-0,16	28,07		
Zimmer	3,76	3,51		13,20		
Zimmer/Küche	2,15	2,26		4,86		
Diele	1,51	3,285		4,96		
Abstellraum	2,25	0,925		2,08		
Bad	2,40	2,01	4,82			
	+0,75	0,20	0,15	4,97		
				<u>98,58</u>	95,62	(./ 3 %)
Balkon	2,50	1,00/2			1,25	
Balkon	2,50	1,00/2			<u>1,25</u>	
					98,12	
<u>DG</u>						
Küche	(3,12+3,59)/2	4,085	13,71			
	-(3,12+3,27)/2	1,30/2	-2,08	11,63		
Zimmer	(4,30+3,87)/2	3,825	15,63			
	-(4,30+4,15)/2	1,30/2	-2,75	12,88		
Zimmer	6,26	3,825	23,94			
	-6,26	1,30/2	-4,07	19,87		
Zimmer	3,76	6,295	23,67			
	-3,76	1,30/2	-2,44	21,23		
Diele	4,01	2,01	8,06			
	-1,00	0,25	-0,25	7,81		
Bad	1,60	2,01		3,22		
				<u>76,64</u>	74,34	(./ 3 %)



**Stadt Düsseldorf
Katasteramt**

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

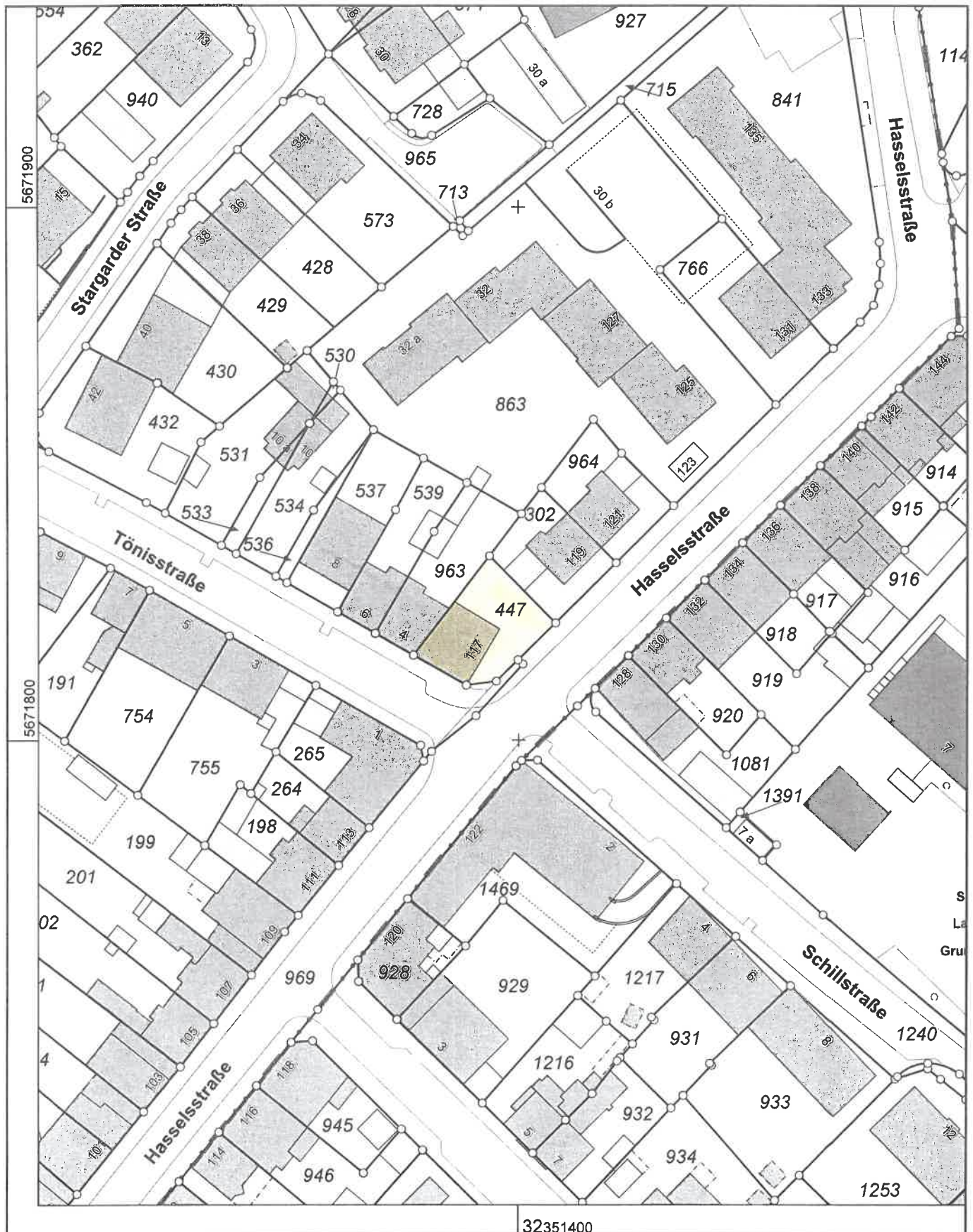
Flurstück: 447

Flur: 11

Gemarkung: Benrath

Hasselsstraße 117, Düsseldorf

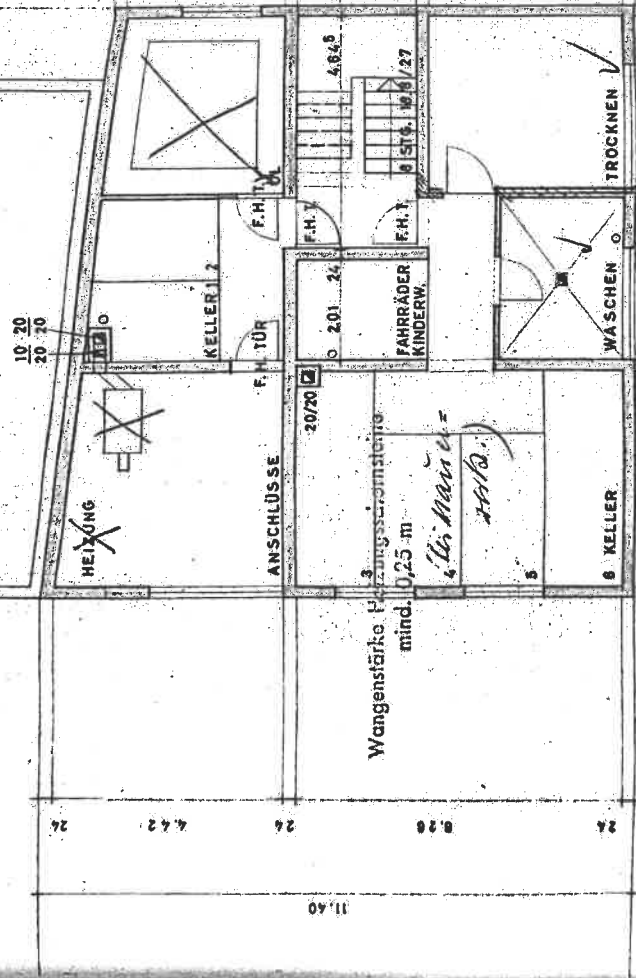
Erstellt: 16.05.2025



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

$$\frac{10}{20} \cdot \frac{20}{20}$$


Geprüft 25. Feb. 1966

Bauaufsichtsamf

72
I.A. *crisp*

Kreyer
Stadtbauamt

Zum Bericht von heute.
Düsseld., den 2. d. 1966
Bauaufsichtsamt
zu m
neu.
15. Nov. 1965

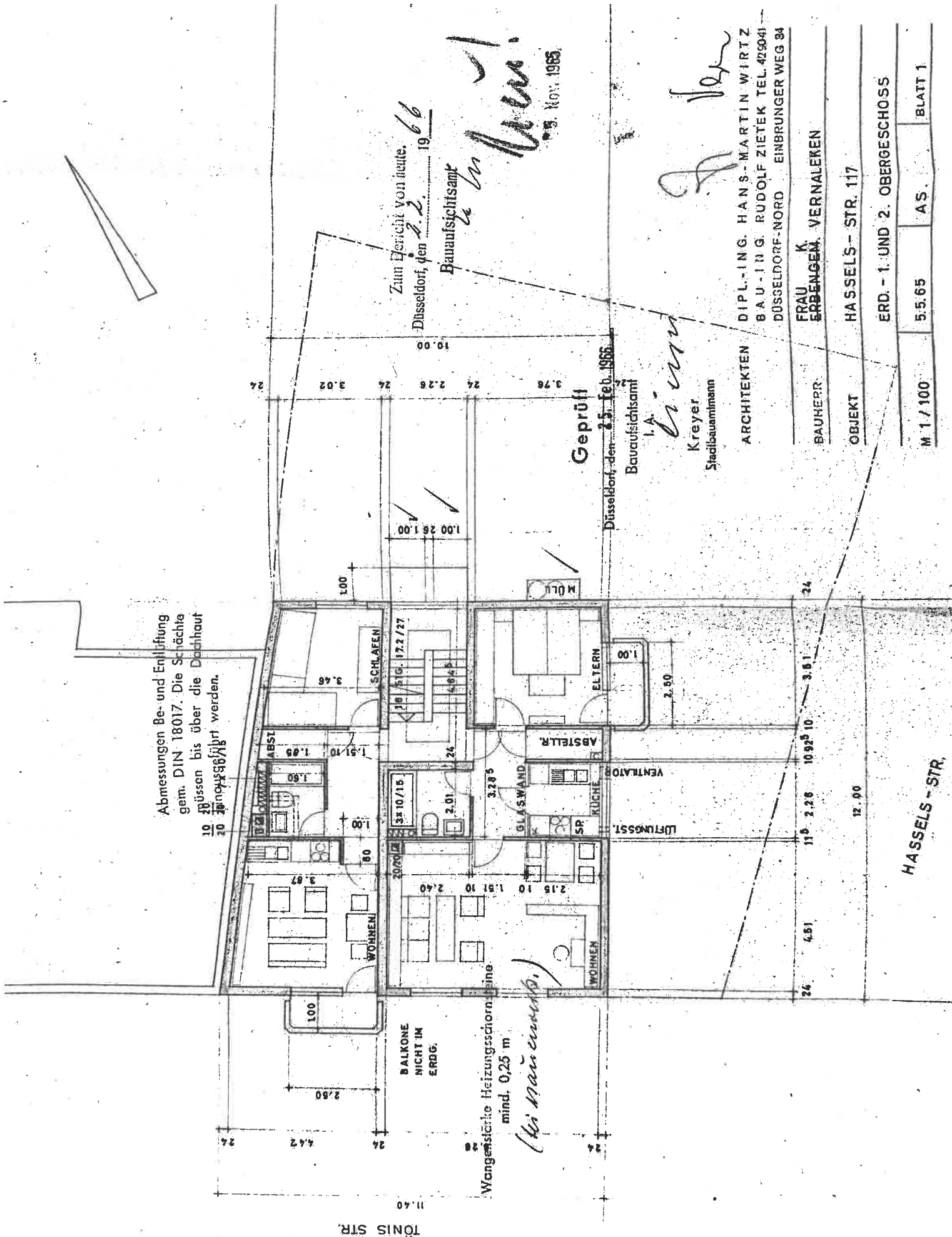
ARCHITEKTEN DIPL.-ING. HANS - MARTIN WIRTZ
BAU-ING. RUDOLF ZIETEK TEL 439041
DÜSSELDORF-NORD EINBRUNGERWEG 34

BAUHERR FRAU K. VERNALEKEN

OBJEKT HASSELS-STR. 117

KELLERGE SCHOSS

M 1/100	5.5.65	AS	BLATT 7
---------	--------	----	---------



Abmessungen Be- und Entlüftung
gem. DIN 18017. Die Schächte
10. Flüssen bis über die Dachhaut
10. Flüssen ausgeführt werden.

BALKONE
NICHT IM
ERDG.

Wandstärke Heizungsrohr eine
mind. 0,25 m
(bei man einbaut.)

Zum Bericht von heute.
Düsseldorf, den 2.2. 1966

Bauaufsichtsamt

Geprüft

Düsseldorf, den 25. Feb. 1966

Bauaufsichtsamt

I.A.

Kreyer
Stadtbaumeister

ARCHITEKTEN

DIPL.-ING. HANS-MARTIN WIRTZ
BAU-ING. RUDOLF ZIETEK TEL. 429041
DÜSSELDORF-NORD EINBRUNGER WEG 34

BAUHERR

FRAU K. VERNALEKEN
ERBENGEM.

OBJEKT

HASSELS-STR. 117

ERD. - 1. UND 2. OBERGESCHOSS

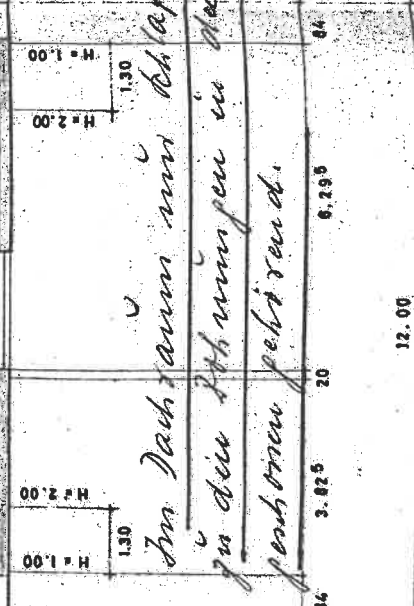
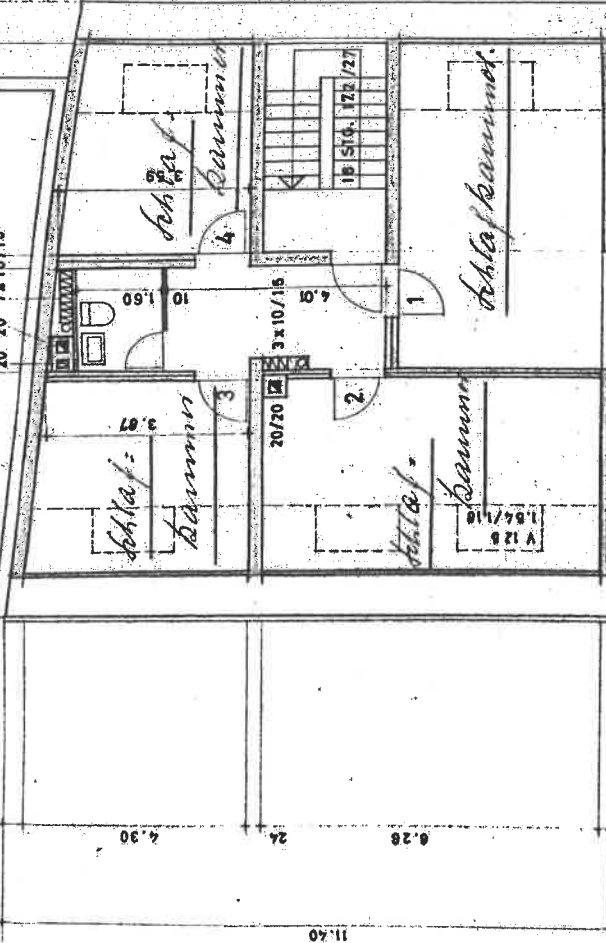
M 1 / 100	5:5.65	AS.	BLATT 1
-----------	--------	-----	---------

HASSELS-STR.

TÖNIS STR.

2.01 20 4.085

Abmessungen Be- und Entlüftung
gem. DIN 18017. Die Schächte
müssen bis über die Dachhaut
hochgeführt werden.
20 20 7x10/15



Im Dachraum nur Schlafkammern
zu den Wohnungen in den Voll-
geschossen gehörend.

Im Dachgeschoss dürfen keine selbständige Wohnungen oder Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen hergestellt werden.

Zum Bericht von heute.
Düsseldorf, den 2.2. 1966

Bauführungsamt

in der Bauverwaltung

5. NOV. 1965

Geprüft

Düsseldorf, den 25.10.1965

Bauführungsamt

in der Bauverwaltung

Kreyer

Stadtbauamt

ARCHITEKTEN: DIPL.-ING. HANS-MARTIN WIRTZ
BAU-ING. RUDOLF ZIETEK TEL. 459041
DÜSSELDORF-NORD EINBRUNGER WEG 34

BAUHERR: FRAU K. ERBENGEM. VERNALEKEN

OBJEKT: HASSELS - STR. 117

DACHGESCHOSS

M.1 / 100 5.565 AS. BLATT 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 10.08.2035

Registriernummer: NW-2025-005898328

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Hasselsstr. 117 40599 Düsseldorf	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1968	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018	
Anzahl der Wohnungen	5	
Gebäudenutzfläche (A _N)	402,0 m² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas LL	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

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 dem GEG, 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

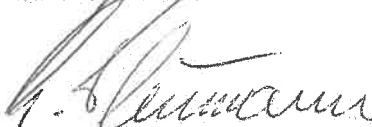
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberater HWK
Ralf Pleumann
Gnesener Str. 23
40599 Düsseldorf

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 11.08.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

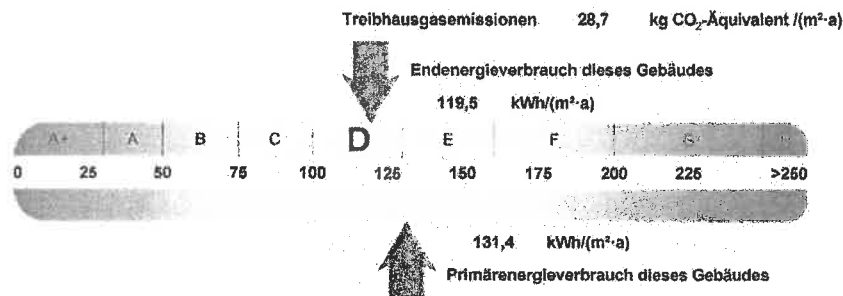
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2025-005898328

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

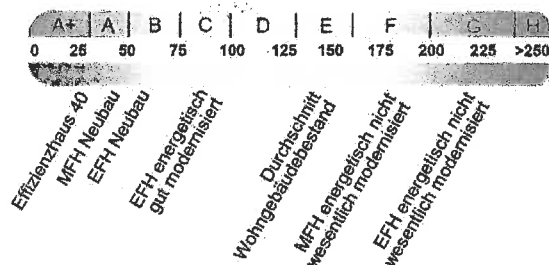
119,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.11.2021	31.10.2024	Erdgas LL	1,10	89312	—	89312	1,34
01.11.2021	31.10.2024	Warmwasserzuschlag	1,10	24120	24120	—	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nt}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerlandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2025-005898328

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	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	☐	☒		
2	Wärmeübergabe	Austausch der Thermostatventile	☐	☒		
3	Dach	Dämmung 18 cm WLG 040	☐	☐		
4	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung 8 cm WLG 040	☐	☐		

☐ weitere Einträge im Anhang

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:

Energieberater HWK, Ralf Pleumann
Griesener Str. 23, 40599 Düsseldorf

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudetitel – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudetitel zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetitel“ 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises