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

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

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

29.07.2026

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Teileigentums Nr. 1

im Grundstück

40215 Düsseldorf-Friedrichstadt, Adersstraße 43

Geschäfts-Nr. 81 K 56/25

[Gewerbeeinheit (Ladenlokal)]

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

Folgende Anlagen sind der Internetversion **nicht** beigefügt: Stadtplan sowie 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 5

3.0 Grundstücksbeschreibung Seite 7

4.0 Objektbeschreibung Seite 9

5.0 Wertermittlungsverfahren Seite 14

6.0 Kaufpreise Seite 16

7.0 Ermittlung des Bodenwertes Seite 16

8.0 Ermittlung des Ertragswertes Seite 19

9.0 Wert des Sondernutzungsrechts Seite 22

10.0 Ableitung zum Verkehrswert Seite 23

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 19. März 2026:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 19. März 2026 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Teileigentums Nr. 1 zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen des Teileigentums Nr. 1 zum Stichtag 22.06.2026.
Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag = Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht).

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienten:
- Einsicht in die Bauakten am 15.06.2026 und 03.07.2026 einschl. Kopien der Bauzeichnungen,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 22.04.2026,
- Grundbuchabschrift vom 27.02.2026,
- Einsicht in das Grundbuch am 17.04.2026 und die Teilungserklärung am 27.04.2026,
- Rückfrage beim Planungsamt und Gutachterausschuss.

Durch den Eigentümer eingereichte Unterlagen:
- schriftliche Auskunft aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte vom 11.03.2016,
- Baubeschreibung vom 14.12.2020,
- Energieausweise vom 08.10.2015,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 18.05.2020,
- Grundrisszeichnungen vom 18.10.2019,
- Mietvertrag vom 06.09.2022,
- Kaufvertrag UR-Nr. P1355/2021 vom 19.05.2021,
- Wirtschaftspläne 2024 und 2025,
- Teilungserklärung UR-Nr. W2013/2020 vom 16.10.2020,
- Kaufvertrag Ur-Nr. P 1355/2021 vom 19.05.2021.

...

Durch WEG-Verwaltung eingereichte Unterlagen:

- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 13.12.2023, 07.10.2024 und 27.11.2025.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 22.06.2026 in Gegenwart des Mieters vom Unterzeichnenden durchgeführt.

WEG-Verwalter: Hausverwaltung Rothkopf, Bismarckstraße 77, 40210 Düsseldorf.

Das Gutachten wird in 2facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 24 Seiten sowie 27 Seiten Anlagen inkl. 5 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Das zu bewertende Teileigentum ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,

lfd. Nr. 1, Flur 6, Flurstück 3 mit 488 m² Größe.

Teileigentumsgrundbuch von Oberbilk, Blatt 17764:
300/1.000 Miteigentumsanteile an vorbezeichnetem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten als Gewerbefläche dienenden Räume im Erd- und Kellergeschoss.

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. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 81 K 56/25). Eingetragen am 27.02.2026

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Das Recht in Abt. II Nr. 2 wird als wertneutral angesehen und bleibt in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

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

Auf dem Bewertungsgrundstück ist entsprechend Internetabfrage vom 23.06.2026 keine Baulast eingetragen.

Ausweislich der Teilungserklärung ist zugunsten des TE Nr. 1 ein Sondernutzungsrecht an der Fläche zugewiesen, die im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit „*Sondernutzungsrecht zu 1“* bezeichnet und schraffiert ist.

Entsprechend Kaufvertrag UR-Nr. P1355/2021 vom 19.05.2021 ist unter *„2 Kauf“* 2.1 geregelt:

„Der Verkäufer ordnet das in Anlage 1.5 genannte Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum „Keller 1“ der hier genannten Teileigentumseinheit Nr. 1 zu.
Das Sondernutzungsrecht ist damit Bestandteil der hier genannten Teileigentumseinheit und ist mitverkauft.“

Hinweis:
Entsprechend 7.1 des vorgenannten Kaufvertrages bewilligt und beantragt der Verkäufer die Zuordnung des Sondernutzungsrechtes an dem Kellerraum *„Keller 1“* zum Teileigentum Nr. 1 in das Grundbuch einzutragen und im Bestandsverzeichnis zu vermerken. Dies ist scheinbar nicht erfolgt. Hier bedarf es ggf. einer rechtlichen Klärung. In der weiteren Bewertung wird das Sondernutzungsrecht an dem hinteren Kellerraum „*Keller 1“* mitbewertet. Siehe auch Erläuterung auf Seite 9 – Planungskonzeption.

Entsprechend Teilungserklärung UR-Nr. W2013/2020 vom 16.10.2020, Anlage 4 zur Teilungserklärung „*Gemeinschaftsordnung“*, 2.3 ist bezüglich des TE Nr. 1 geregelt:

…„*Das Teileigentum Nr. 1 darf insbesondere (aber nicht ausschließlich) zum Betrieb einer Werkstatt, von Lagerräumen, oder eines Einzelhandelsgeschäftes jeder Art, genutzt werden. Es darf ebenso zum Betrieb eines (oder mehrerer) Büros und/oder Praxen, für stille Gewerbe (insbesondere aber nicht ausschließlich Ärzte, Steuerberater, Rechtsanwälte, Versicherungsmakler, Makler) genutzt werden.*

Zu diesem Zweck ist der Eigentümer des Teileigentums Nr. 1 berechtigt, nach Abstimmung mit dem Verwalter Werbung und Werbeschilder sowie Werbetische aufzustellen.

Das Teileigentum Nr. 1 darf ausdrücklich nicht zum Betrieb eines Restaurant, Imbisses oder sonstigen gastronomischen Betriebes genutzt werden.“…

3.0 Grundstücksbeschreibung:

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

Der Stadtteil Friedrichstadt befindet sich im Stadtbezirk 3 und grenzt unmittelbar südlich an den Innenstadtbereich an.

Der stark verdichtete Stadtteil ist geprägt durch bauliche und soziale außerordentlich durchmischte Strukturen mit 4- bis 6geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern sowie teilweise Hinterhofbebauung. Des Weiteren sind meist örtliche kleinere Gewerbebetriebe ansässig.

Der nördliche Teil des Viertels weist teilweise City-Nutzung auf und ist als eine Erweiterung des Stadtzentrums anzusehen. In diesem Bereich sind verstärkt Büro- und Verwaltungsgebäude vorhanden.

Die Nahversorgung erfolgt durch ortsansässige Geschäfte.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Corneliusstraße, Friedrichstraße, Hüttenstraße und Herzogstraße.

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

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

Entsprechend dem vorhandenen Umfeld kann hier von einem Geschäftsgebiet einfacher bis mittlerer Lagequalität gesprochen werden.

Entsprechend B-Plan Nr. 5576/078 (Innenstadtplan) ist das Gebiet als WB_3-Gebiet mit textlichen Festsetzungen ausgewiesen.

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

Die Adersstraße ist rd. 15,00 m breit.

. . .

Bus- und Stadtbahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Stadtmitte“* beträgt rd. 1 km.

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.
Es liegt eine schriftliche Auskunft aus dem Kataster der Altablagerung und Standorte vom 11.03.2016 vor. Hiernach ist das Grundstück aufgrund seiner altlastenrelevanten gewerblichen Vornutzung als Altstandort AS 7560 registriert – siehe Anlage.

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. 11,00 m Frontlänge und rd. 46,50 m Tiefe und ist mit einem voll unterkellerten 1- bis 5geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Das Grundstück ist im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 23.06.2026 nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben (Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabegesetz) -Erweiterung und Verbesserung von Straßen- bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Friedrichstadt gelegenes voll unterkellertes 1- bis 5geschossiges Wohn- und Geschäftshaus als Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 9 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (TE).

Das Wohnungseigentum ist durch Teilung gemäß WEG im Jahr 2020 begründet worden.

Zu bewertendes Teileigentum Nr. 1, im Keller- und Erdgeschoss gelegen, mit folgender Aufteilung und Nutzfläche entsprechend Zeichnungen der Abgeschlossenheit: EG: Laden, Lager/ Durchfahrt, Lager/ Ausstellung, Werkstatt, Ausstellung, Sozialraum mit rd. 378 m² Nutzfläche und KG: 4 Lager, Flur, Keller mit rd. 76 m² Nutzfläche.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der in der Zeichnung der Abgeschlossenheit als *„Einfahrt, Abfall“* bezeichnete Bereich auch durch den Mieter als Lagerfläche genutzt wird. Da dieser Flächenanteil rechtlich Gemeinschaftseigentum ist, bleibt er in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

Weiterhin wurde festgestellt, dass eine Teilfläche des hinteren mit *„Keller 1“* Raumes als Lager und WC genutzt wird. Es besteht eine Zugänglichkeit vom angrenzenden Lager aus.
Entsprechend Kaufvertrag UR-Nr. P1355/2021 vom 19.05.2021 ist unter *„2 Kauf“* 2.1 dieser Bereich dem Teileigentum Nr. 1 als Sondernutzungsrechtsfläche zugeordnet. Die übrige Teilfläche sowie der vordere Kellerraum Nr. 1 ist vom Sondereigentum Nr. 1 nicht zugänglich. Ob eine Zugänglichkeit über das Haustreppenhaus möglich ist, konnte nicht ermittelt werden. In der weiteren Bewertung wird die vorgenannte hintere Teilfläche wertmässig erfasst.

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

Baujahr: Wiederaufbau Gebrauchsabnahme 22.09.1953, Anbau Werkstatt Gebrauchsabnahme 27.11.1956, Hofüberdachung (nachträgliche Genehmigung) Bauzustandsbesichtigung 15.10.1997, Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken ca. 1995.

Aufgrund des Baualters (73/70/31/29 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren ermittelt.

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

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

Die Baubeschreibung bezieht sich nur auf das Teileigentum Nr. 1.

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungsw.:	Mauerwerk.
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Zementputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.
Treppe:	Innentreppen.

Technische Anlagen:

Heizung:	Gasgefeuerte Zentralheizung.
Versorgungsltg.:	Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung.
Sonst. Anlagen:	./.

Innenausbau:

Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Oberlichter im Dach der Hofbebauung.
Türen:	Abgesperrte Stahltüren mit Stahlzargen. Straßenseitig Sektionaltoranlage. Bereich zu *„Lager/ Durchfahrt“* Stahltoranlage.
Fußboden:	Nutzungsbereich mit Fliesenbelag.
Heizung:	Stahlradiatoren und Thermostatventilen und Gebläseheizung. Laut ungeprüften Aussagen durch den Mieter ohne Anschluss an die Heizung. Im Wirtschaftsplan sind keine Beträge zu Heizkostenanteil zu finden.
Warmwasser:	Keine Warmwasserversorgung.
Wandflächen:	Teilw. Verputzt und gestrichen. WC-Anlage mit Fliesenspiegel.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung und betrieblichen Erfordernissen.
Sani-Install.:	WC-Anlage mit Waschtisch. Alle Objekte weiss mit verchromten Armaturen einfacher Qualität.

Außenanlagen: Keine, da zu 100 % bebaut.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist überwiegend als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an Einzelhandelseinheiten. Einschränkungen liegen im Bereich der Lage und Größe der Sanitäreinrichtungen vor.

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

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

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

Besondere sichtbare Baumängel und Bauschäden wurden optisch nicht festgestellt.
Das Bewertungsobjekt weist teilw. stärkere Abnutzungserscheinungen auf.

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-Friedrichstadt in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

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

Entsprechend vorliegenden Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 13.12.2023, 07.10.2024 und 27.11.2025 sowie schriftlicher Auskunft durch die WEG-Verwaltung vom 22.07.2026 liegen derzeit keine wertbeeinflussenden Beschlüsse durch die Wohnungseigentümergemeinschaft vor. Die WEG-Verwaltung weist explizit auf einen geringen Stand der Instandhaltungsrücklage hin.

Entsprechend vorliegendem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 beläuft sich das monatliche Hausgeld ohne Heizungskostenanteil auf 341,- EUR.

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

Energieausweise haben vorgelegen und werden diesem Gutachten als Anlage (Kopien) beigefügt. Ausstellungsdatum der Energieausweise: 08.10.2015.
Berechnet wurde verbrauchsabhängig. Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: hier Wohnteil: Primärenergieverbrauch: 150,5 kWh/(m²a), Endenergieverbrauch: 136,8 kWh/(m²a); hier Gewerbeteil: Endenergieverbrauch: 69,8 kWh/(m²a).
Die Berechnungen des Energieausweises wurden nicht überprüft. Die Angaben im Energieausweis stellen keine technisch zugesicherte Eigenschaft dar und lassen keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch zu.

Abweichungen zu den gültigen Anforderungen in Bezug auf Wärmeschutz stellen keinen direkten Baumangel oder Bauschaden dar und werden bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer, der Instandhaltungsmaßnahmen und einer Marktanpassung sowie gegebenenfalls in Form einer Nachrüstpflicht berücksichtigt.
Hierbei sind die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes zu berücksichtigen.
Aufgrund des Umfanges der Ortsbesichtigung und mangelnder Kenntnis kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Nach *„Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung“* der Energieausweise sind als Maßnahmen aufgelistet: Einbau elektronisch geregelter Thermostate.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das TE Nr. 1 als Motorradverkauf und -werkstatt genutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen und teilw. modernisierungsbedürftigen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des TE Nr. 1 sind augenscheinlich nicht durchgeführt. Das Gebäude entspricht einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

Innerhalb des TE Nr. 1 sind Hebebühnen für Motorräder vorhanden. Entsprechend mündlicher Aussage durch den Mieter stehen diese in seinem Eigentum und werden dementsprechend nicht mitbewertet.

Entsprechende Eigentumsnachweise wurden nicht vorgelegt.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen, hier insbesondere Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Gewerbegrundstücke.
Ausgangspunkt sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z.B. Mieten und Pachten). Hiervon sind die üblichen Bewirtschaftungskosten (z.B. Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) abzuziehen. Der so ermittelte Jahresreinertrag des Grundstückes stellt die Verzinsung der Investition (sowohl in Grund und Boden als auch in die Gebäude) dar. Aufgrund der zeitlich befristeten Nutzungsmöglichkeit der baulichen Anlagen ist der Ertragsanteil des Bodens noch abzuziehen.
Der verbleibende Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer kapitalisiert.
Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe der kapitalisierten Erträge sowie des Bodenwertes.

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt und wird für Immobilien angewandt, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht; die Renditeüberlegungen also eine untergeordnete Rolle spielen.
Es werden die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt und mit dem Bodenwert zum Sachwert zusammengefasst.

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

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

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

Vergleichswertverfahren:	Bodenwertanteile, unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen,
Ertragswertverfahren:	Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Grundstücke, gewerblich-industriell genutzte Grundstücke,
Sachwertverfahren:	Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Teileigentum.

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

6.0 Kaufpreise:

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

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

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

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

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 2.600,- EUR/m², GFZ * = 4,0, Mischgebiet, Wohn- und Geschäftshäuser, 4-5geschossig, 30 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, WE-Aufteilung des Grundstücks, Stand 01.01.2026, ausgewiesen.

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

7.2 Auswertung:

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 5geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Die vorhandene Ausnutzung beträgt:

$$\frac{\text{rd. } 1.134}{488} = 2{,}32 \text{ GFZ } *$$

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

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

Demnach: 2.600,00 EUR/m² - 33 % (letzter veröffentlichter Wert) = 1.742,00 EUR/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 1.750,- EUR/m² für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

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

7.3 Bodenwertanteil:

488 m² Grundstücksfläche	x 1.750,00 EUR/m² =	854.000,00 EUR

TE Nr. 1:
Bodenwertanteil bei
300/1.000 Miteigentumsanteilen = 256.200,00 EUR
Bodenwertanteil rd.: 256.200,00 EUR

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gewerbeeinheit als Teileigentum innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 9 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das TE Nr. 1 vermietet. Entsprechend vorliegendem Mietvertrag vom 06.09.2022 beläuft sich der derzeitige Miete auf 5.500,- EUR zzgl. 900,- EUR Nebenkosten zzgl. Mehrwertsteuer.
Das Pachtverhältnis läuft seit dem 01.11.2022 und endet am 31.12.2027. Es ist eine Verlängerungsoption bis zum 31.12.2030 vereinbart, wenn der Mieter die Verlängerung 9 Monate vor Ende des Mietvertrages anzeigt.

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

Durchschnittliche Mieten für Einzelhandelsflächen:

nach Gewerbemietspiegelkarte 2025 *„Innenstadt Süd“:* 17,30 bis 21,60 EUR/m²

nach RDM-Preisspiegel 2026
(Ladenmieten Nebenkern ganzer Stadtbereich
1B-Lage bis 100 m²): 6,00 EUR/m²

Aufgrund der Tiefe der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss von rd. 46,00 m ist die zu ermittelnde Miete gestaffelt zu ermitteln, wobei die Innenausstattung zu berücksichtigen ist.
Demnach:

Flächenteil 1 (Laden und Lager/Durchfahrt)	
= rd. 64 m² x 20,00 EUR/m² =	1.280,00 EUR
Flächenteil 2 (Lager, Ausstellung und Sozialraum)	
= rd. 136 m² x 7,00 EUR/m² =	952,00 EUR
Flächenteil 3 (Werkstatt und Ausstellung)	
= rd. 178 m² x 5,00 EUR/m² =	667,50 EUR
	2.899,50 EUR

Bezogen auf die Gesamtfläche im Erdgeschoss ergibt sich folgende Durchschnittsmiete: rd. 7,67 EUR/m².

. . .

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

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2026 sind für Teileigentumseinheiten keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht worden.
Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht ist für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil ≤ 20 %) Baujahr bis 1947 (durchschnittliche Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,90 % und Baujahr ab 1948 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,30 % veröffentlicht.

Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind die Abweichungen der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks von den Grundstücksmerkmalen des (fiktiven) Liegenschaftsgrundstücks durch Zu- und Abschläge angemessen zu berücksichtigen – siehe hierzu *„Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Seite 1317, 7. Auflage – Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes“*.
Unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption, der Größe, der Preisentwicklung und des Vermietungsstatus wird ein angemessener Liegenschaftszinssatz von 4,80 % berechnet.

Berechnung des Liegenschaftszinssatzes im Detail:

Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil ≤ 20 %, Baujahr ab 1948):	3,30 %
Zuschlag wegen erhöhtem wirtschaftlichem Risiko des Objektes:	+0,50 %
Zuschlag wegen Modernisierungsbedarf:	+0,50 %
Zuschlag wegen teilw. geringer Drittverwendbarkeit und Größe:	+0,50 %
	4,80 %

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

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Wert der Sondernutzungsrechtsflächen – siehe Seite 22 (20.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

8.1 Berechnung:

TE Nr. 1

rd. 76 m^2	Nutzfl. KG x	2,75	EUR/m^2 =	209,00 EUR
rd. 378 m^2	Nutzfl. EG x	7,60	EUR/m^2 =	2.872,80 EUR
				3.081,80 EUR

geschätzter Jahresrohertrag	36.981,60 EUR

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

Mietausfallwagnis:				
4,0%	von	36.981,60 EUR =		-1.479,26 EUR
Verwaltung:				
3,0%	von	36.981,60 EUR =		-1.109,45 EUR
Instandhaltung:				
76	m^2 Nutzfläche x	3,00	EUR/m^2 =	-228,00 EUR
378	m^2 Nutzfläche x	7,00	EUR/m^2 =	-2.646,00 EUR
				-5.462,71 EUR

Jahresreinertrag				31.518,89 EUR
./. Bodenertragsanteil:	4,80%	von	256.200,00 EUR	-12.297,60 EUR
				19.221,29 EUR

Liegenschaftszinssatz:		4,80	%	
mittlere Restnutzungsdauer:		15	Jahre	
Barwertfaktor:		10,52		
	10,52	x	19.221,29 EUR =	202.207,90 EUR

Ertragswert rd.:	202.200,00 EUR
+ Bodenwertanteil:	256.200,00 EUR
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:	458.400,00 EUR

Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20.000,00 EUR
unbelasteter Ertragswert:	478.400,00 EUR

9.0 Wert des Sondernutzungsrechtes:

Ausweislich der Teilungserklärung ist für das TE Nr. 1 Sondernutzungsrechte an der Fläche, die im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit *„Sondernutzungsrecht zu 1“* bezeichnet und schraffiert sowie den Kellerräumen mit *„Keller 1“* bezeichnet gegen Übernahme der Instandhaltungs- und Pflegekosten vereinbart.

Bewertung:

Der Wert der Sondernutzungsrechte wird aus dem Ertragswert abgeleitet.
Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit zu den vorgenannten Kellerräumen wird in der nachfolgenden Berechnung nur der genutzte Teilbereich wertmässig berücksichtigt. Die Restfläche wird in der weiteren Bewertung mit 0,00 EUR bewertet.

Nutzungswert:

rd. 15 m² Nutzfläche KG x 2,75 EUR/m² x 12 =	495,00 EUR
rd. 7 m² Nutzfläche EG x 20,00 EUR/m² x 12 =	1.680,00 EUR
	2.175,00 EUR
./. Bewirtschaftungskosten sowie Pflege- und Instandhaltungskosten 10 %	217,50 EUR
	1.957,50 EUR

Vervielfältiger wie vor = 10,52.

10,52 x 1.957,50 EUR =	20.592,90 EUR
Wert des Sondernutzungsrechtes:	20.000,00 EUR

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

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

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

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

40215 Düsseldorf, Adersstraße 43

zum Stichtag 22.06.2026 wie folgt:

TE Nr. 1, Teileigentumsgrundbuch von Oberbilk, Blatt 17764, auf:

480.000,00 EUR

(in Worten: Vierhundertachtzigtausend Euro)

Im vorgenannten Verkehrswert ist der Barwert des Sondernutzungsrechtes berücksichtigt.

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

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

Düsseldorf, 29.07.2026

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

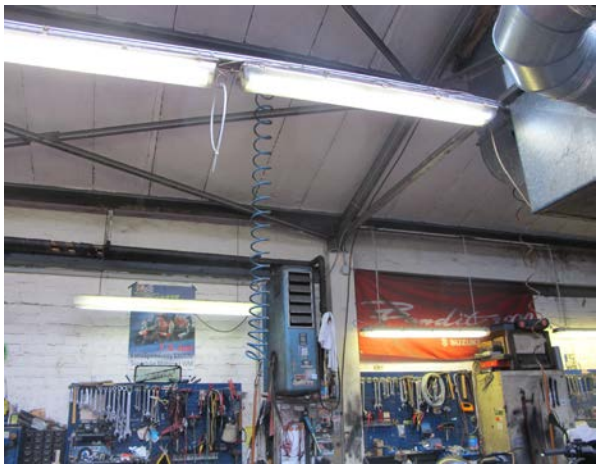
40215 Düsseldorf,
Adersstraße 43

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 22.06.2026











Berechnung der Nutzfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFlV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]		Fläche in [m2]		
TE. Nr. 1, Keller- und Erdgeschoss des Hauses Adersstraße 43						
KG						
4 Lager, Flur,	3,55	4,85	17,22			
Keller	-0,95	3,20	-3,04			
	+4,55	13,70	62,34			
	+1,00	3,90	3,90			
	-3,05	1,60	-4,88	**75,54**		
EG						
Laden	4,50	10,97	49,37			
	+1,20	5,00	6,00	55,37		
Lager/Durchfa.	3,05	3,60		10,98		
Lager/Ausstell.	10,49	11,25	118,01			
	-1,40	3,85	-5,39	112,62		
Werkstatt/	9,62	22,40	215,49			
Ausstellung/	-3,50	1,60	-5,60			
Sozialraum	+(1,35+0,40)/2	1,10	0,96	210,85		
				389,82	**378,13**	(./. 3 %)
Sondernutzungsrechtsflächen						
KG	2,65	5,60		**14,84**		
(hier anrechenbar, aufgrund Zugänglichkeit)						
EG	3,00	2,25		6,75	**6,55**	(./. 3 %)
genutzter aber rechtlich nicht nutztbarer Bereich						
Einfahrt/Abfall	3,05	5,00		15,25	**14,79**	(./. 3 %)

Stadt Düsseldorf
Katasteramt

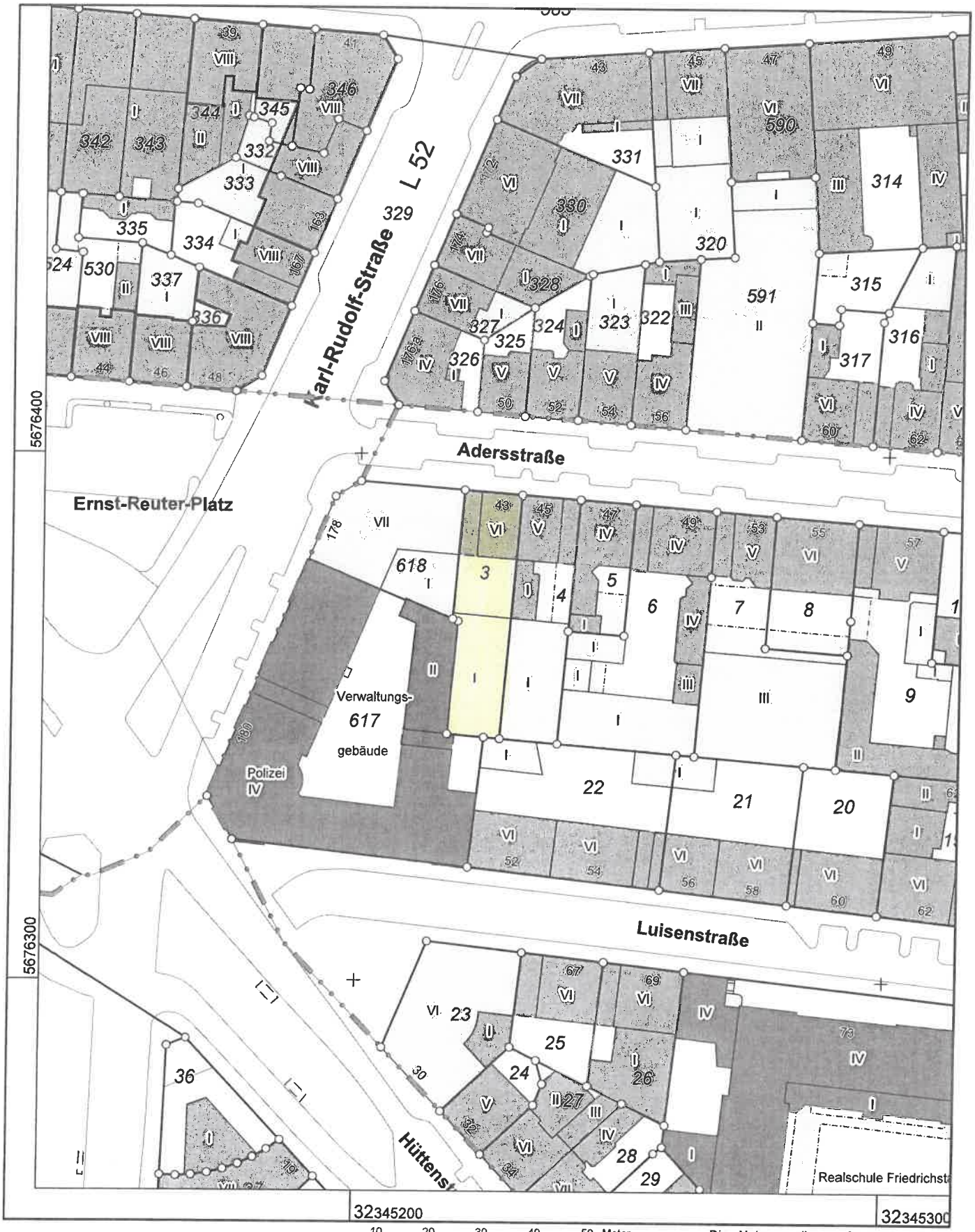
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 3
Flur: 6
Gemarkung: Oberbilk
Adersstraße 43, Düsseldorf

Erstellt: 22.04.2026



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.

5m

GRUNDRISS KG

Anlage zur Baubeschreibung
(Wohnungs- geplant)

vom 02. Dez. 2019

63/21-30-137/19

Datum 02. Dez. 2019

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt
Im Auftrag

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF 89

44

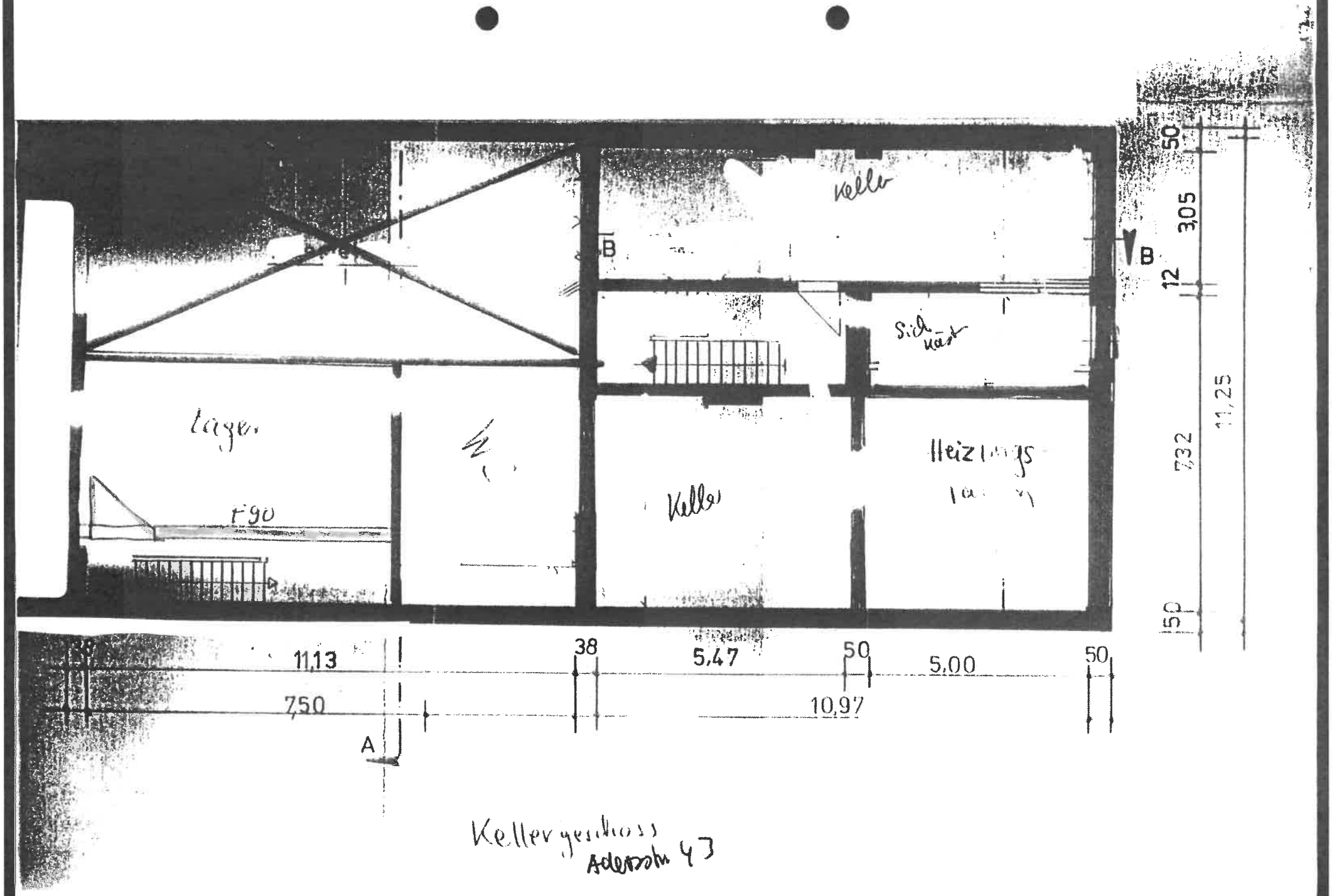
PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEIT

ADERSSTR. 43
GRUNDRISS KG
GEMARKUNG OBERBILK, FLUR 6, FLURSTÜCK 3
EIGENTÜMER: 2. HYV IMMOBILIEN GMBH — AM STADTWALD 7 — 19205 GADEBUSCH
ING.-BÜRO GEORG KRÜGER — KRONPRINZENSTR. 62A — 40217 DÜSSELDORF

M 1:100

40215 DÜSSELDORF
DATUM: 18.10.2019

TEL. 040 / 2902420
TEL. 0160 / 90305716



Kellergeschoss
Adersbach 47

Anlage zur Baugenehmigung
(Bauordnungsamt)

vom 02. Dez. 2019

Az. 21-BO-197/19

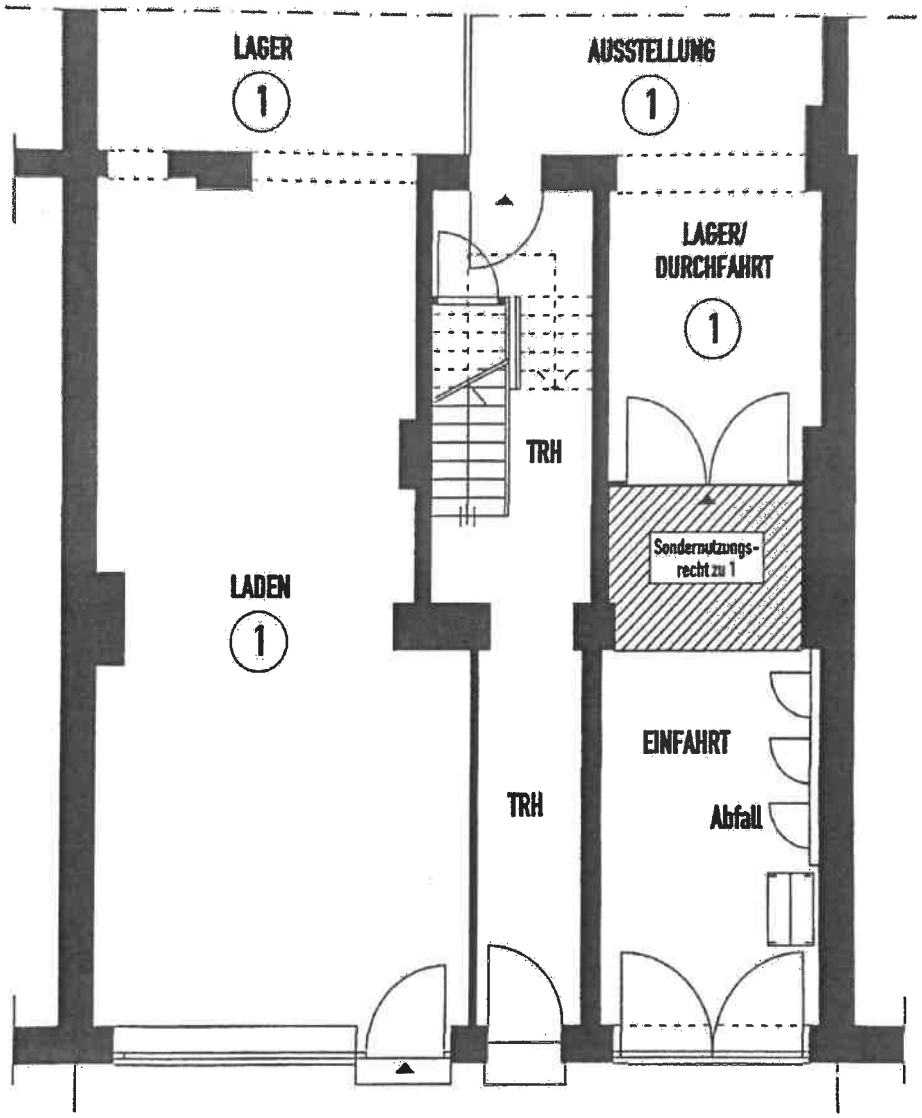
Datum 02. Dez. 2019

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF 89

5 m

43

GRUNDRISS EG-VORDERHAUS



PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEIT

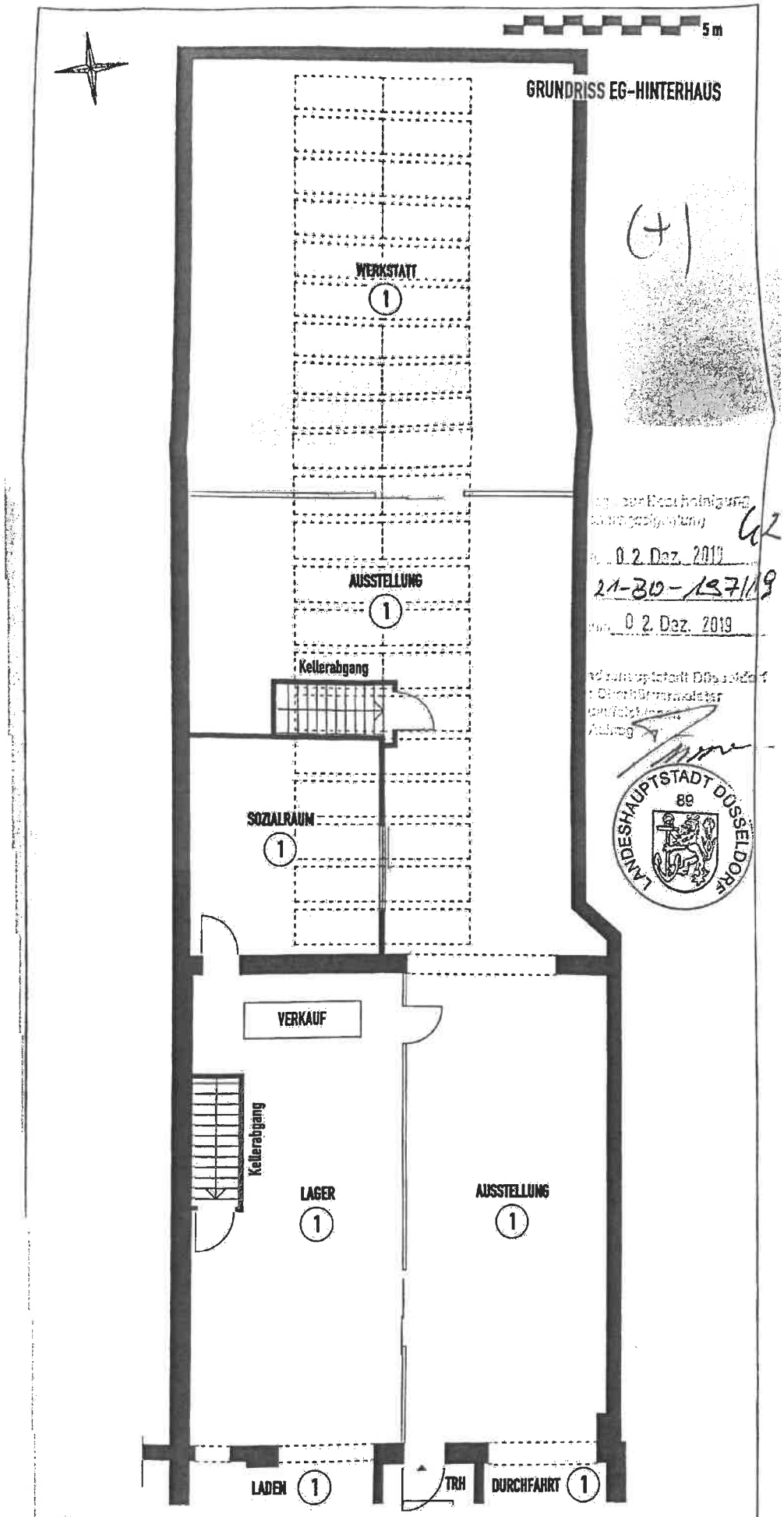
ADERSSTR. 43 — 40215 DÜSSELDORF

GRUNDRISS EG-VORDERHAUS — M 1 : 100 — DATUM : 18.10., geä. 09.11.2019

GEMARKUNG OBERBILK, FLUR 6, FLURSTÜCK 3

EIGENTÜMER: 2. HVV IMMOBILIEN GMBH — AM STADTWALD 7 — 19205 GADEBUSCH — TEL. 040 / 2002420

ING.-BÜRO GEORG KRÜGER — KRONPRINZENSTR. 62A — 40217 DÜSSELDORF — TEL. 0160 / 90305718



(+1)

02

02 Dez. 2019

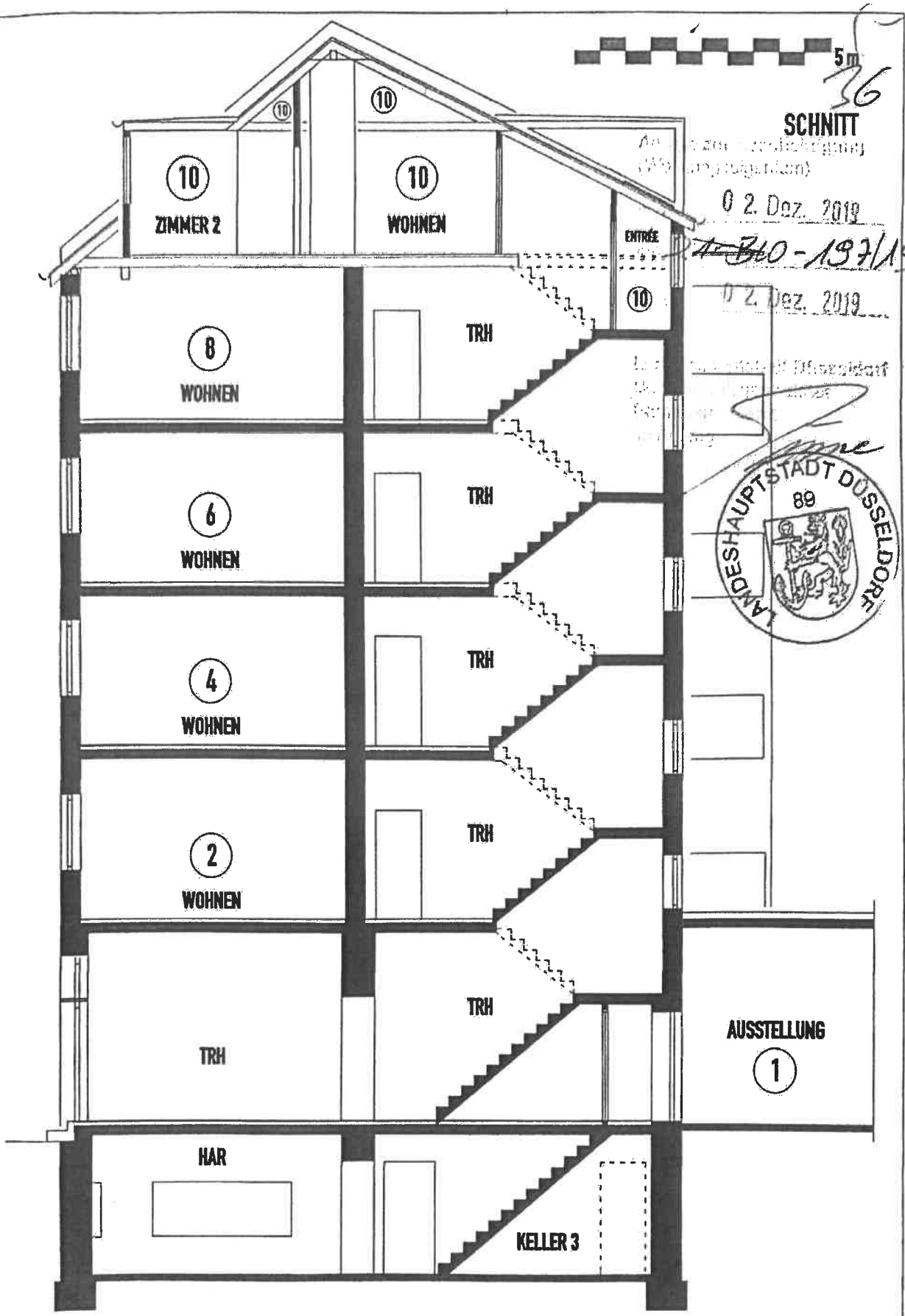
21-30-197/19

02 Dez. 2019

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF 89

PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEIT

ADERSSTR. 43 — 40215 DÜSSELDORF
GRUNDRISS EG-HINTERHAUS — M 1 : 100 — DATUM : 18.10.2019
GEMARKUNG OBERBILK, FLUR 6, FLURSTÜCK 3
EIGENTÜMER: 2. HVV IMMOBILIEN GMBH — AM STADTWALD 7 — 19205 GADEBUSCH — TEL. 040 / 2002420
ING.-BÜRO GEORG KRÜGER — KRONPRINZENSTR. 62A — 40217 DÜSSELDORF — TEL. 0160 / 90365718



02. Dez. 2019

~~B40-197/13~~

02. Dez. 2019

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF 89

PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEIT

ADERSSTR. 43 — 40215 DÜSSELDORF

SCHNITT — M 1 : 100 — DATUM : 18.10.2019

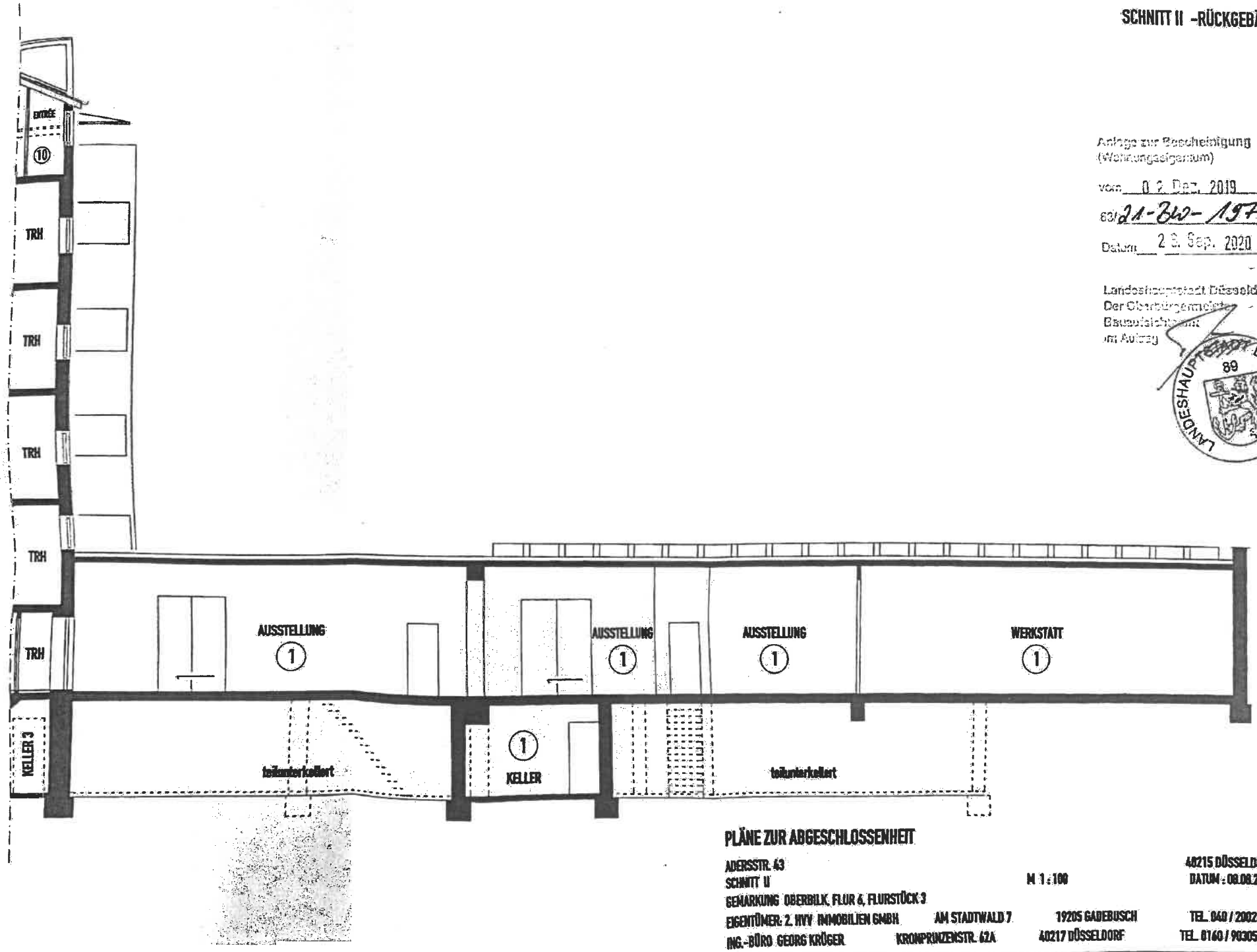
GEMARKUNG OBERBILK, FLUR 6, FLURSTÜCK 3

EIGENTÜMER: 2. HVV IMMOBILIEN GMBH — AM STADTWALD 7 — 19205 GADEBUSCH — TEL. 040 / 2002420

ING.-BÜRO GEORG KRÜGER — KRONPRINZENSTR. 62A — 40217 DÜSSELDORF — TEL. 0160 / 90305718

5m

SCHNITT II -RÜCKGEBÄUDE 77



Anlage zur Bescheinigung
(Wohnungseigentum)

vom 02. Dez. 2019

63/21-BW-157/19

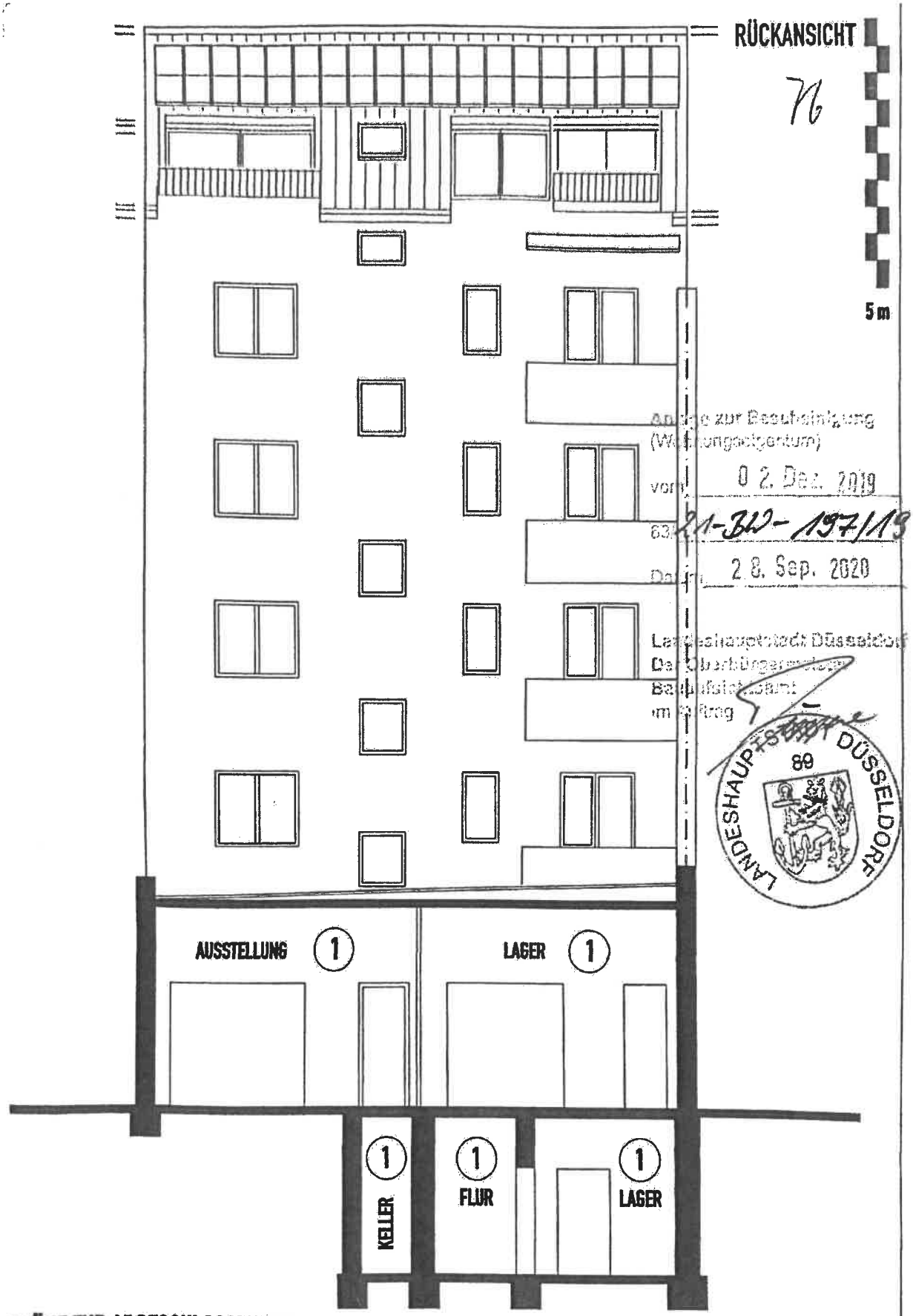
Datum 23. Sep. 2020

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt
Im Auftrag

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF 89

PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEIT

ADERSSTR. 43 — 40215 DÜSSELDORF
SCHNITT II — M 1:100 — DATUM: 08.08.2020
GEMARKUNG OBERBILK, FLUR 6, FLURSTÜCK 3
EIGENTÜMER: 2. HVV IMMOBILIEN GMBH — AM STADTWALD 7 — 19205 GADEBUSCH — TEL. 049 / 2002420
ING.-BÜRO GEORG KRÜGER — KRONPRINZENSTR. 62A — 40217 DÜSSELDORF — TEL. 0160 / 90305718



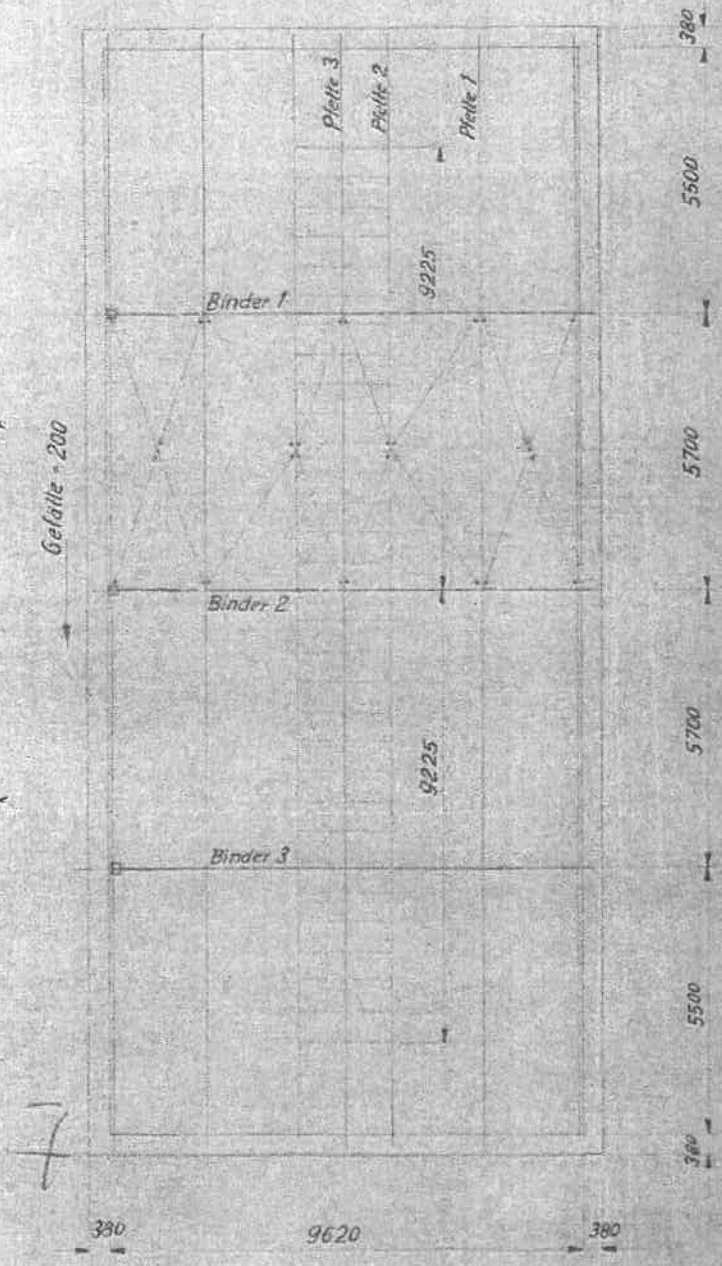
Anlage zur Baubeschreibung
(Wohnungseigentum)
vom 02. Dez. 2019
63 21-BV-197/19
Datum 28. Sep. 2020

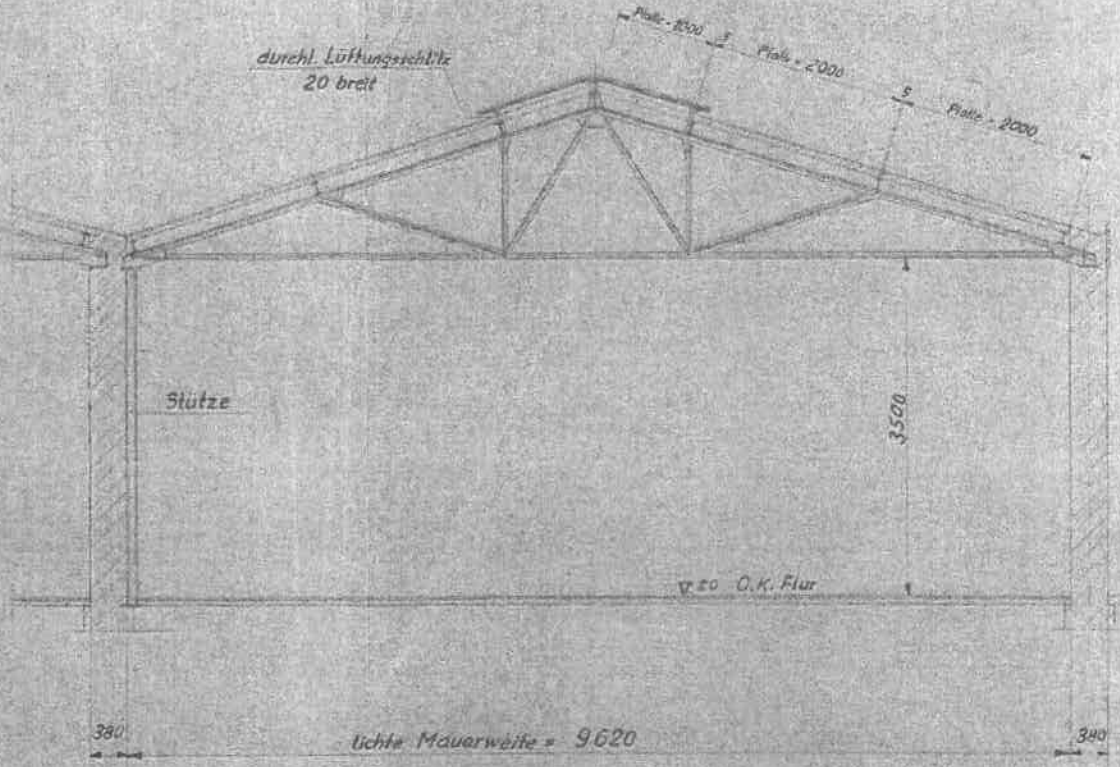
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt
Im Auftrag

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF 89

PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEIT

ADERSSTR. 43 — 40215 DÜSSELDORF
RÜCKANSICHT — M 1 : 100 — DATUM : 08.08.2020
GEMARKUNG OBERBILK, FLUR 6, FLURSTÜCK 3
EIGENTÜMER: 2. HVV IMMOBILIEN GMBH — AM STADTWALD 7 — 19205 GADEBUSCH — TEL. 040 / 2002420
ING.-BÜRO GEORG KRÜGER — KRONPRINZENSTR. 62A — 40217 DÜSSELDORF — TEL. 0160 / 90305718





als Anlage zur statischen Berechnung gehört.

Düsseldorf, den ... 19 ..

Bauaufsichtsamt

i. V. techn. Baudirektor

		Tag	Name	Zeichnung-Nr.
Diese Zeichnung oder deren Vervielfältigung darf ohne meine Genehmigung weder direkt noch indirekt, auch nicht auszugsweise, gemacht werden.	Gezeichnet	12.5.71		05 086 - 1
	Geprüft			

Ingenieur - Stahlbau
Julius Meyer
Düsseldorf, Rolfusstraße 148

Maßstab
1 : 100
1:50

Dachkonstruktion Autohalle Bauvorhaben II

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Gültig bis: **07.10.2025** **Registriernummer** [2] NW-2015-000675659 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Adersstraße 43, 40215 Düsseldorf	
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1950	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1999	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A_N)	583,2 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ 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:

Dipl.- Ing. Andreas Terfoort
Ingenieurbüro Terfoort
Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg

08.10.2015
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

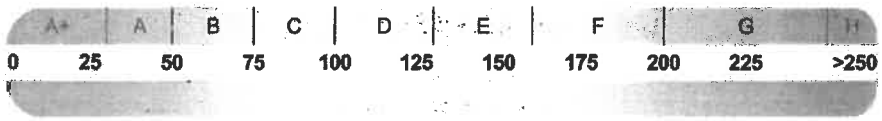
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer** [2] NW-2015-000675659 **2**

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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 [5]

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

Art: **Deckungsanteil:** %

%

%

Ersatzmaßnahmen [6]

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

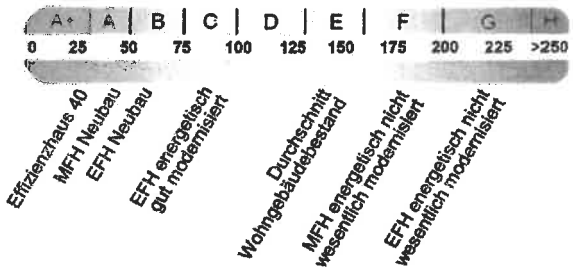
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



[7]

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

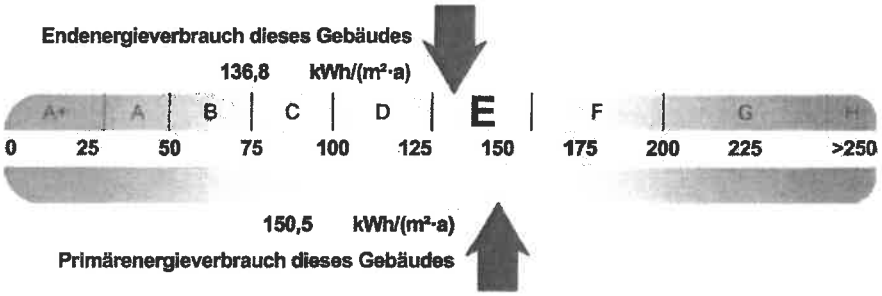
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** [2] NW-2015-000675659 **3**

Energieverbrauch



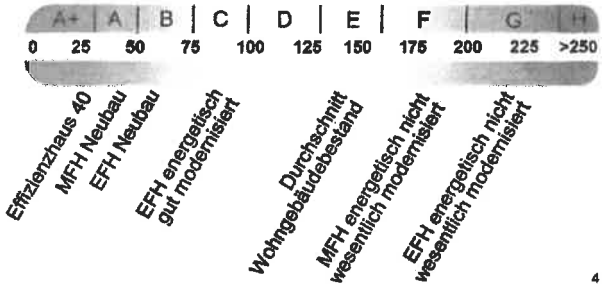
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 136,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.08.2012	31.07.2015	Erdgas E	1,10	166481	—	166481	1,23
01.08.2012	31.07.2015	Warmwasserzuschlag	1,10	34968	34968	—	

Vergleichswerte Endenergie



[4]

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.

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.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer** [2] NW-2015-000675659 **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	Heizflächenregelung	Einbau elektronisch geregelter Thermostate	☐	☒		

☐ 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: Dipl.- Ing. Andreas Terfoort, Ingenieurbüro Terfoort

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erläuterungen

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^2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle –Seite 2
Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungs flächebezogene 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 Endenergie bedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungan. 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.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
Straße:	Adersstraße 43
PLZ / Ort:	40215 Düsseldorf
Gebäudeteil:	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude
Nutzfläche:	583,20 m²
	berechnet aus der Wohnfläche: 486,00 m²
	Verhältnisfaktor: 1,20
Anzahl Wohneinheiten:	9

Energieverbrauch

Energieträger:	Erdgas E
Einheit:	kWh Brennwert
Energieinhalt:	0,90 kWh / kWh H_s

Abrechnungs-beginn	Abrechnungs-ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H_s	kWh	kWh	%	kWh	%
01.08.2012	31.07.2013	65378	58899	58899	100,0	—	—
01.08.2013	31.07.2014	55605	50095	50095	100,0	—	—
01.08.2014	31.07.2015	63811	57487	57487	100,0	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes

Postleitzahl für Klimakorrekturdaten:	40215
Ort:	Düsseldorf

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum:	01.08.2012 - 31.07.2015
Kennwert:	136,8 kWh/(m² a)

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Gültig bis: **07.10.2025** **Registriernummer** [2] NW-2015-000675671 **1**

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gebäude für Produktion, Werkstätten, Lagergebäude bis einschl. 3.500 m² (ohne BWZK 7700)	
Adresse	Adersstraße 43, 40215 Düsseldorf	
Gebäudeteil	Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1950	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1999	
Nettogrundfläche [5]	488,0 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas E	
Emeuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ 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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises **(Erläuterungen – siehe Seite 5).**

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

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Dipl.- Ing. Andreas Terfoort
Ingenieurbüro Terfoort
Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg

08.10.2015
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

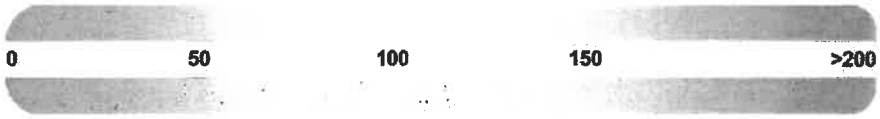
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer** [2] NW-2015-000675671 **2**

Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

☐ Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung [5]	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG [6]

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

Art: **Deckungsanteil:** %

%

%

Ersatzmaßnahmen [7]

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.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

☐ weitere Zonen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

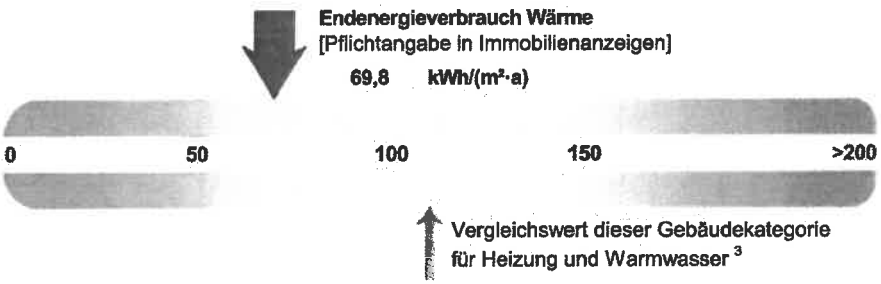
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur Hilfsenergiebedarf
[6] nur bei Neubau
[7] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

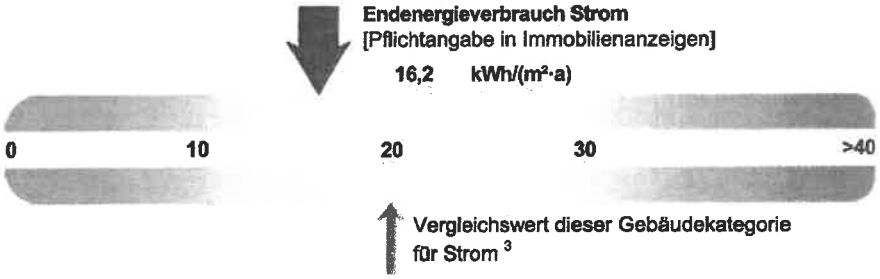
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** [2] NW-2015-000675671 **3**

Endenergieverbrauch



☒ Warmwasser enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [4]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
01.08.2012	31.07.2015	Erdgas E	1,10	83241		83241	1,23	23695

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

115,6 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte [3] Heizung und Warmwasser	Vergleichswerte [3] Strom
Gebäude für Produktion, Werkstätten, Lagergebäude bis einschl. 3.500 m² (ohne BWZK 7700)	100,0 %	110	20

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
[4] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer** [2] NW-2015-000675671 **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	Heizf lächenregelung	Einbau elektronisch geregelter Thermostate	☐	☒		

☐ 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:	Dipl.- Ing. Andreas Terfoort, Ingenieurbüro Terfoort

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudesunabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angege-benen 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau" (140 % des „EnEV Anforderungswerts Neubau").

Wärmeschutz – Seite 2

Die EnEV stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

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.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergie verbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Straße:	Adersstraße 43
PLZ / Ort:	40215 Düsseldorf
Gebäudeteil:	Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude
Energiebezugsfläche:	488,00 m²

Energieverbrauch

Energieträger:	Erdgas E
Einheit:	kWh Brennwert
Energieinhalt:	0,90 kWh / kWh H_s

Abrechnungs-beginn	Abrechnungs-ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H_s	kWh	kWh	%	kWh	%
01.08.2012	31.07.2013	32689	29450	29450	100,0	0	0,0
01.08.2013	31.07.2014	27803	25048	25048	100,0	0	0,0
01.08.2014	31.07.2015	31906	28744	28744	100,0	0	0,0

Stromverbrauch

Abrechnungs-beginn	Abrechnungs-ende	Stromverbrauch kWh
01.08.2012	31.07.2013	8409
01.08.2013	31.07.2014	7068
01.08.2014	31.07.2015	8218

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes

Postleitzahl für Klimakorrekturdaten:	40215
Ort:	Düsseldorf

Leerstände

- keine -

Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m²	HZ + WW kWh /(m² a)	Strom kWh /(m² a)
Gebäude für Produktion, Werkstätten, Lagergebäude bis einschl. 3...	100,0	488	110	20

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.08.2012 - 31.07.2015
Kennwert: 69,8 kWh/(m² a)

Stromverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.08.2012 - 31.07.2015
Kennwert: 16,2 kWh/(m² a)

Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Hauptnutzung: Gebäude für Produktion, Werkstätten, Lagergebäude bis einschl. 3.500 m² ...
Vergleichskennwert für
- Heizung und Warmwasser: 110,0 kWh/(m² a)
- Strom: 20,0 kWh/(m² a)

Umweltamt
Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Umweltamt

Brinckmannstraße 7
40225 Düsseldorf

Kontakt
Frau Dr. Mersmann
Zimmer
419
Telefon
0211.89-21031
Fax
0211.89-29403
E-Mail
altlastenauskunft@duesseldorf.de
Datum
11.03.2016
AZ
19/4.4-P2016/0094-MM

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 19, 40200 Düsseldorf
Notare
Jürgen Schmidt und Dr. Hubert Kögler

Heddersdorfer Straße 3
56564 Neuwied / Rhein

EINGEGANGEN
17. März 2016
Notare
SCHMIDT u. DR. KÖGLER

Auskunft aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte zum Grundstück Gemarkung Oberbilk, Flur 6, Flurstück 3, Adersstraße 43

Sehr geehrter Herr Schmidt,

das o. g. Grundstück liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Bereich einer Altablagerung.

Das Flurstück 3 ist aufgrund seiner altlastenrelevanten gewerblichen Vornutzung als Altstandort **AS 7560** registriert. Die Registrierung des Altstandorts beruht auf den nachfolgend aufgeführten gewerblichen Nutzungen:

- ca.	1910 - 1931	Buchdruckerei,
- ca.	1926	Reparatur und Handel mit Kraftfahrzeugen.

Zu dem Altstandort AS 7560 liegen dem Umweltamt keine konkreten Untersuchungen vor. Durch möglichen unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind Verunreinigungen des Bodens und der Bausubstanz nicht auszuschließen. Bei Nutzungsänderungen, Bau- oder Rückbaumaßnahmen müssen in Abhängigkeit von den Planungen ggf. Untersuchungen durchgeführt werden.

Das Grundstück liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit Cyaniden. Für den angefragten Bereich wurden Cyanid-Gehalte bis ca. 140 µg/l ermittelt. Von der Grundwasserverunreinigung geht keine unmittelbare Gefährdung aus, sofern auf dem Grundstück keine Grundwasserentnahme stattfindet. Die öffentliche Trinkwasserversorgung wird durch die Verunreinigung nicht beeinträchtigt. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasserverunreinigung erforderlich.

Grundlagen dieser Auskunft sind

- eine systematische Erfassung der Altablagerungen, der eine Auswertung ausgewählter topographischer Karten und Luftbilder aus den Jahren 1903 bis 1985 zu Grunde liegt,

Telefonzentrale
0211.89-91

Internet
www.duesseldorf.de/umweltamt

umweltamt@duesseldorf.de

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.30 bis 16.00 Uhr

Bus
780, 782, 785 Feuerbachstraße oder Uni-Kliniken, SB 50, 723, 827 Uni-Klinken

Bahn
701, 706, 707
Auf'm Hennekamp

S-Bahn
S 1, S 6
D-Volksgarten
S 8, S 11, S28
D-Bilk

Bankkonto
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN DE61 3005 0110 0010 0004 95
BIC DUSSDEDDXXX

100 % Recyclingpapier

Umweltamt
Landeshauptstadt Düsseldorf

- eine systematische Erfassung der Altstandorte, also der ehemals gewerblich oder industriell genutzten Flächen, die auf einer Auswertung ausgewählter Adressbücher, Firmenhandbücher, Karten und Archivmaterialien aus dem Zeitraum 1814 bis 1992 beruht, sowie eine 2001 durchgeführte systematische Fortschreibung und
- aktuelle Grundwasseranalysen der Stadt Düsseldorf.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Der Gebührenbescheid ergeht mit gesonderter Post. Ich bitte darum, bis zum Vorliegen des Gebührenbescheides keine Zahlungen zu tätigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petra Mersmann