

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

18.02.2026

G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert
des bebauten Erbbaurechts**

40489 Düsseldorf-Angermund, Angermunder Straße 126

Geschäfts-Nr. 83 K 22/25

[gewerblich genutztes Grundstück (Bürogebäude)]

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 des Erbbaurechtes	Seite 18
9.0 Ermittlung des Sachwertes des Erbbaurechtes	Seite 21
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite 24
11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II	Seite 25

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 11. November 2025:**

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 11. November 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des bebauten Erbbaurechts zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen des bebauten Erbbaurechts zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026.

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

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

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Einsicht in die Bauakten am 24.11.2025 einschl. Kopien der Bauzeichnungen vom 10.08.1995 und 19.03.1999,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 21.11.2025,
- Grundbuchabschrift vom 07.10.2025,
- Einsicht in die Grundbücher und die Grundakten am 17.11.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Durch die Zwangsverwaltung eingereichte Unterlagen:

- Beschlagnahmebericht vom 05.11.2025,
- Mietvertrag ohne Datum.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 15.01.2026 in Gegenwart eines Vertreters des Zwangsverwalters, eines Maklers und des Mieters vom Unterzeichnenden durchgeführt. Vereinzelte Räume/ Büros konnten im Inneren nicht besichtigt werden, da sie verschlossen waren.

Das Gutachten wird in 4facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 26 Seiten sowie 16 Seiten Anlagen inkl. 30 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Das zu bewertende Erbbaurecht ist eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,
Erbbaugrundbuch von Angermund, Blatt 2594,

Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Angermund Blatt 394 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücken,

lfd. Nr. 85, Flur 5, Flurstück 601 mit 4.930 m² Größe,
lfd. Nr. 87, Flur 5, Flurstück 599 mit 400 m² Größe,
lfd. Nr. 88, Flur 5, Flurstück 603 mit 54 m² Größe,

in Abt. II unter Nr. 29 für die Zeit vom Tage der Eintragung an auf die Dauer von 99 Jahren.

Eigentümer belastetes Grundstück: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

Erbbauberechtigter: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet.

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Erbbauzins von jährlich 21.742,70 EUR für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. April 1992, 26. Februar 1993 und 1. März 1994 eingetragen am 3. Mai 1994.

Lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. April 1992, 26. Februar 1993 und 1. März 1994 eingetragen am 3. Mai 1994.

Lfd. Nr. 6: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 83 L 5/25).
Eingetragen am 07.10.2025.

Lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf, 83 K 22/25).
Eingetragen am 07.10.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Die Rechte in Abt. II Nr. 1 und 2 werden separat bewertet. Die Rechte in Abt. II Nr. 6 und 7 werden als wertneutral angesehen und bleiben in der weiteren Bewertung unberücksichtigt.

Zur Erläuterung: „Rechte in Abt. II können wertbeeinflussenden Charakter haben. Da ein bestehend bleibendes Recht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens angerechnet wird, darf es bei der Verkehrswertermittlung nicht wertmäßig berücksichtigt werden. Andernfalls kommt es zu einer doppelten Berücksichtigung und somit zu Fehlern bei der Berechnung nach § 85a und 74a.

Hieraus folgt, dass dinglich gesicherte Erbbauzinsvereinbarungen bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen sind. Der Erbbauzins gehört nicht zum Inhalt des Erbbaurechtes.

Ob ein im Grundbuch in Abt. II oder III eingetragenes Recht bestehen bleibt (also vom Ersterher zu übernehmen ist) oder ob es durch den Zuschlag erlischt (das Grundstück/ Erbbaurecht mithin insoweit lastenfrei erworben wird), lässt sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung nicht feststellen.“

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

Auf dem Bewertungsgrundstück ist entsprechend Internetabfrage vom 16.01.2026 keine Baulast eingetragen.

Für das Bewertungsobjekt besteht entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 14.11.2025 *„keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)“.*

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt am Randbereich des Ortsteilbereich Düsseldorf-Angermund. Der Bewertungsbereich ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen in Form von einer Tankstelle, einem Lebensmittelgeschäft und einem Bürogebäude (Bewertungsobjekt).

Der Stadtteil Angermund befindet sich im Stadtbezirk 5 und liegt rd. 12 km nördlich des Innenstadtbereiches.

Der Stadtteil ist geprägt durch eine überwiegende lockere und offene Bebauung mit kleineren Miethäusern, Eigentumsanlagen und 1- bis 3-Familienhäuser, eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Felder.

Bis auf ein kleineres Gewerbegebiet sind keine größeren Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen.

Bei dem Stadtteil handelt es sich um ein gefragtes Viertel für überwiegend gehobenen Wohnbedarf.

Die Nahversorgung erfolgt durch ortsansässige Geschäfte bzw. im Stadtteil Kaiserswerth oder durch die Nähe zu Duisburg-Rahm und Ratingen in deren Einkaufszentren.

Als Hauptverbindung zur City dient die neu geschaffene Schnellstraße.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über Bus- und S-Bahnverbindungen.

Entsprechend dem vorhandenen direkten Umfeld kann hier von einem Gebiet einfacher bis mittlerer Geschäftslage gesprochen werden.

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

Entsprechend B-Plan Nr. 5387/002 ist das Gebiet als MI-Gebiet, offene Bauweise, 2-geschosig, GRZ = 0,2, GFZ = 0,4, Sattel-Shed-Pult-Zeltdach, Dachneigung = 18-45°, Firsthöhe $\leq$ 12 m, Traufhöhe $\leq$ 7 m ausgewiesen. Der Bewertungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III A.

Das Grundstück ist Eckgrundstück zwischen der Angermunder Straße und dem Pfarrer-Holl-Weg. Die Angermunder Straße ist rd. 16,00 m breit. Der Pfarrer-Holl-Weg ist rd. 12,50 m breit.

Busverbindungen befinden sich in der Straße.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Angermund*“ beträgt rd. 1,7 km.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in angemessener Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart. Die Angermunder Straße ist Hauptverbindungstraße nach Düsseldorf-Angermund.

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

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

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Das bebaute Erbbaurecht lastet auf den Flurstücken 601, 599 und 603. Die Flurstücke haben insgesamt eine ungefähre Rechteckform mit rd. 70,00 m Frontlänge entlang der Angermunder Straße und rd. 85,00 m Frontlänge entlang der Straße Pfarrer-Holl-Weg und rd. 77,00 m / 69,00 m Tiefe und sind mit einem voll unterkellerten 2geschossigen Bürogebäude mit Tiefgarage bebaut.

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

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Angermund gelegenes voll unterkellertes 2geschossiges Bürogebäude mit rd. 2.919 m² Nutzfläche mit Tiefgarage mit insgesamt 16 Kfz-Einstellplätzen und 39 Kfz-Außenstellplätzen mit folgender Aufteilung:

- KG: Haustechnische und Vorratsräume. Diverse Büro- und Nebenflächen, Teeküchen, WC-Anlagen. Tiefgarage mit 16 Kfz-Einstellplätzen.
EG: Diverse Büro- und Nebenflächen, Teeküchen, WC-Anlagen.
1.OG: Diverse Büro- und Nebenflächen, Teeküchen, WC-Anlagen.
DG: Diverse Büro- und Nebenflächen, Teeküchen, WC-Anlagen.

Die in den vorliegenden Bauzeichnungen vermerkte Wohnung im 1. OG ist bauseits nicht ausgeführt. Hier sind weitere Büroflächen vorhanden.

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

Baujahr: Teilbauzustandsbesichtigung 30.10.1997.

Die Gesamtnutzungsdauer wird abgeleitet aus den Veröffentlichungen der WertR 2006, den Empfehlungen in Kleiber, Simon „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, der Beleihungswertverordnung (BelWertV) und dem Bewertungsgesetz (BewG).

Verwaltungs- und Bürogebäude:

Gesamtnutzungsdauer nach	WertR	=	60 Jahre ± 10 Jahre
	Empfehlungen	=	30 Jahre – 70 Jahre
	BelWertV	=	30 Jahre – 60 Jahre
	BewG	=	60 Jahre

Aufgrund des Baualters (29 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 41 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)

Vereinzelte Räume/ Büros konnten im Inneren nicht besichtigt werden, da sie verschlossen waren.

Baukonstruktion:

Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Umfassungswände:	Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	Stahlbeton und Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Geschoßdecke:	Stahlbeton.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich.
Bedachung:	Walmdach mit Zinkblech.
Treppe:	Stahlbeton mit Natursteinbelag.
Tiefgarage:	Stahlbetonausführung und Einzelstützen.

Technische Anlagen:

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

Innenausbau:

Fenster:	Alu- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenjalousien.
Türen:	Abgesperrte Naturholztüren mit Stahlzargen. Teilw. Glastüren.
Fußboden:	Nutzungsbereiche mit Naturstein, Laminat-, Textil- und Fliesenbelägen. Sanitärbereiche Fliesenbelag.

Heizung:	Über Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Warmwasser:	Untertischgeräte.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen. Teeküchen mit Fliesenspiegel. Sanitärbereiche umlaufend raumhoch verflies.
Elt.-Install.:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrstypischer Ausführung.
Sani.-Install.:	Teeküchen mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse. WC-Anlagen mit Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen mittlerer Qualität.

Außenanlagen: Zuwegung und Hofflächen Unterbau mit Betonsteinpflaster und -platten sowie Asphaltoberbelag. Einfriedigung. Rasen mit geringfügiger Bepflanzung. Vereinzelt Großbäume.

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

Die innere und äußere Ausstattung des besichtigten Bereiches ist als zweckentsprechend und in mittlere 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 ist, soweit optisch feststellbar, normal.

Besondere sichtbare Baumängel und Bauschäden wurden optisch nicht festgestellt.

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

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

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

Die Standortlage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Ortslage von Düsseldorf-Angermund 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), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung wurden nicht angestellt, soweit in diesem Gutachten nicht weiter ausgeführt.

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Das Bewertungsobjekt entspricht unter energetischer Beurteilung einem mittleren Standard entsprechend dem Baujahr.

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

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

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bürogebäude bis auf Teilflächen ungenutzt. Auch die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage bzw. auf der Hoffläche sind nur teilw. genutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Das Gebäude entspricht einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

Teilw. befinden sich in den Büros noch entsprechendes Büromobiliar sowie in den Teeküchen entsprechendes Küchenmobiliar. Entsprechende Eigentumsnachweise liegen nicht vor. In der weiteren Bewertung wird das Büro- und Küchenmobiliar pauschal auf 25.000,- EUR geschätzt und entsprechend § 8 ImmoWertV berücksichtigt.

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 Bürogebäude mit Tiefgarage als bebautes Erbbaurecht.

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 der Stadt 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 990,- EUR/m², reines Wohngebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, 1-2geschossig, 40 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2025, ausgewiesen. Bodenrichtwerte, Stand 01.01.2026 sind derzeit noch nicht veröffentlicht.

7.2 Auswertung:

Durch die gewerbliche Nutzung als Bürogebäude mit Tiefgarage entspricht das Grundstück nicht den Ausweisungen des Bodenrichtwertes. Auch sind durch den örtlichen Gutachterausschuss keine Zu- und Abschläge zum/vom Bodenrichtwert zur Anpassung veröffentlicht.

In der weiteren Bewertung wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert für Gewerbe im Bereich „*Wacholderstraße*“ mit 230,- EUR/m², Gewerbegebiet mit Bürogebäude, GZF * = 1,2, GFZ bedingt, 5000 m² erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2025, ausgewiesen. Bodenrichtwerte, Stand 01.01.2026 sind derzeit noch nicht veröffentlicht.

Das Grundstück ist mit einem 2geschossigen Bürogebäude und einer Tiefgarage bebaut.

Aufgrund der reinen Büronutzung, wird entsprechend Erläuterung zum Bodenrichtwert ein angemessener Zuschlag von 135 % berechnet.

Demnach: $230,00 \text{ EUR/m}^2 \times 135 \% = 540,50 \text{ EUR/m}^2$

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Einfluss durch die Geschossflächenzahl GFZ vernachlässigbar.

Die Flurstücke 599 und 603 werden als ergänzende Grünflächen bzw. Zufahrtsfläche genutzt.

In der weiteren Bewertung werden diese Flächen aufgrund der geringen Wertigkeit sowie der Lage außerhalb des Baufensters mit 10 % des vorgenannten Bodenwertes wertmäßig erfasst.

Demnach: $540,50 \text{ EUR/m}^2 \times 10 \% = 54,05 \text{ EUR/m}^2$

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

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausnutzung, zwischenzeitlicher Preisentwicklung und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 540,- EUR/m² für das Flurstück 601 und ein angemessener mittlerer Bodenwert von 55,- EUR/m² für die Flurstück 599 und 603 für die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

4.930 m ² Grundstücksfl. (Flurstück 601)	x	540,00 EUR/m ² =	2.662.200,00 EUR
400 m ² Grundstücksfl. (Flurstück 599)	x	55,00 EUR/m ² =	22.000,00 EUR
54 m ² Grundstücksfl. (Flurstück 603)	x	55,00 EUR/m ² =	<u>2.970,00 EUR</u>
			2.687.170,00 EUR
Bodenwert rd.:			<u><u>2.687.200,00 EUR</u></u>

7.4 Ermittlung des „reinen“ Bodennutzungswertes:

Entsprechend vorgenannter Erläuterung muss für die Bodenwertermittlung ein Verfahren gefunden werden, das den tatsächlich vereinbarten Erbbauzins außer Acht lässt.

Für die weitere Bewertung wird nur der angemessene (fiktive) Erbbauzins zur Berechnung herangezogen, ohne den tatsächlich gezahlten Erbbauzins zu berücksichtigen.

Als angemessen wird ein Erbbauzins dann bezeichnet, wenn er der normalen Bodenverzinsung entspricht. Der Zinssatz der normalen Bodenverzinsung ist nach der Art des Objektes, nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den Modellvorgaben (Erbbauzinssatz = 5,0 % Renditeobjekte) zu bestimmen.

Der Erbbauzinssatz wurde unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption und Modellvorgaben sowie der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht, Stand 01.01.2025, zu 5,00 % berechnet. Erbbauzinssätze, Stand 01.01.2026, sind derzeit noch nicht veröffentlicht.

Somit angemessener Erbbauzins:

2.687.200,- EUR x 0,05 = 134.360,00 EUR

Aus dem angemessenen Erbbauzins kann der „reine“ Nutzungswert am Boden unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts berechnet werden.

Demnach:

angemessener Erbbauzins x Vervielfältiger (Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 2093 - 2026 = 67 Jahre, Liegenschaftszinssatz = 5,0 %)

134.360,00 EUR x 19,24 = 2.585.086,40 EUR
reiner Bodennutzungswert rd.: 2.585.100,00 EUR

8.0 Ermittlung des Ertragswertes des Erbbaurechts:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2geschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Teilflächen im Keller- und Erdgeschoss sowie 6 Tiefgaragen- und 19 Außenstellplätze vermietet. Entsprechend vorliegendem Mietvertrag (ohne Datum) läuft das Mietverhältnis seit 01.04.2025 auf eine Dauer von 10 Jahren. Die ordentliche Kündigung ist frühestens zum Ablauf der Mietzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende möglich. Unter § 2 Mietdauer und Kündigung ist geregelt: Abs. 4 *„Erfolgt eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit durch eine der Vertragspartner, so ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,- EUR pro angefangenes Jahr bis zum ursprünglichen Mietende fällig.“*

Unter § Mietzins und Nebenkosten ist geregelt: Abs 1: *„Die monatliche Mietzins für das gesamte Mietobjekt inkl. Parkplatz beträgt pauschal EUR 300,00 netto. Die Miete ist für die Dauer der Alleinmeterschaft fest vereinbart“.*

Unter Abs. 2 sind die Nebenkosten geregelt: *„Solange der Mieter Alleinmieter ist, übernimmt er die Kosten für Allgemeinstrom, Wasser, Gas, Hausmeisterdienst, Pflege der Außenanlagen, Reinigung der Gemeinschaftsflure, Müllentsorgung.“*

Sollte ein weiterer Mieter einziehen gehen die vorgenannten Nebenkosten auf dem Vermieter über.

Die vorgenannte Miete ist als zu gering und nicht sach- und marktgerecht anzusehen.

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

Durchschnittliche Mieten für Büroflächen:

nach IHK-Gewerbemietspiegel (2024):

„Düsseldorf-Nord“

12,10 bis 13,20 EUR/m²

nach RDM-Preisspiegel (2026)

(ganzer Stadtbereich):

10,00 bis 25,00 EUR/m²

Die sich hieraus ergebene Vertragsstrafe wird unter § 8 ImmoWertV berücksichtigt.

Im Detail: angenommener Versteigerungstermin Sommer 2026, Kündigung zu 01.04.2027, Laufzeit Mietvertrag bis 31.03.2035, hieraus folgen 8 Jahre x 5.000,- EUR = 40.000,- EUR.

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

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 ist für Renditeobjekte als bebaute Erbbaurechte ein Liegenschaftszinssatz von 5,00 % veröffentlicht worden.

Unter Berücksichtigung der Lage, Konzeption und Modellvorgaben wird ein angemessener Liegenschaftszinssatz von 5,00 % berechnet.

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

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

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Vertragsstrafe -40.000,- EUR,
- Büro- und Küchenmobiliar pauschal 25.000,- EUR,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd. 660 m ² Nutzfl. KG x	8,00 EUR/m ² =	5.280,00 EUR
rd. 796 m ² Nutzfl. EG x	11,00 EUR/m ² =	8.756,00 EUR
rd. 798 m ² Nutzfl. 1.OG x	10,00 EUR/m ² =	7.980,00 EUR
rd. 665 m ² Nutzfl. DG x	9,00 EUR/m ² =	5.985,00 EUR
16 Tiefgaragenstellplätze	40,00 EUR/St. =	640,00 EUR
39 Außenstellplätze x	25,00 EUR/St. =	975,00 EUR
		<u>29.616,00 EUR</u>

geschätzter Jahresrohertrag 355.392,00 EUR

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

Mietausfallwagnis:		
4,0% von 355.392,00 EUR =		-14.215,68 EUR
Verwaltung:		
3,0% von 355.392,00 EUR =		-10.661,76 EUR
Instandhaltung:		
2919 m ² Nutzfläche x	13,75 EUR/m ² =	-40.136,25 EUR
55 Kfz-Stellplätze x	50,00 EUR =	-2.750,00 EUR
		<u>-67.763,69 EUR</u>

Jahresreinertrag 287.628,31 EUR

./.. Bodenertragsanteil:	5,00%	von 2.687.200,00 EUR	<u>-134.360,00 EUR</u>
			153.268,31 EUR

Liegenschaftszinssatz:	5,00	%	
mittlere Restnutzungsdauer:	41	Jahre	
Barwertfaktor:	17,29		
	17,29	x	153.268,31 EUR = 2.650.009,10 EUR

Ertragswert rd.: 2.650.000,00 EUR

+ Bodenwertanteil des Erbbaurechts: 2.585.100,00 EUR

vorläufiger finanzmathematischer Ertragswert des Erbbaurechts: 5.235.100,00 EUR

marktangepasster Ertragswert (entsprechend Grundstücks-
marktbericht) mit aktuellem Erbbaurechtsfaktor von 1,0 5.235.100,00 EUR

Berücksichtigung besonderer vertraglicher Regelungen 0,00 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -15.000,00 EUR

Ertragswert des Erbbaurechts: 5.220.100,00 EUR

9.0 Ermittlung des Sachwertes des Erbbaurechts:

In der folgenden Ermittlung werden Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) in Ansatz gebracht, die entsprechend vorhandener Ausführungskonzeption, Ausstattung und Zustand als angemessene Mittelwerte anzusehen sind. Das gleiche gilt für die besonders zu veranschlagenden Bauteile und Anlagen. Abgeleitet aus NHK 2010.

Entsprechend der Einteilung nach Anlage 1 (Kostenkennwerte) der WertR - hier Sachwertrichtlinie (SW-RL) - sowie der Gebäudeart wird das Bewertungsobjekt als Typ 6.1 beurteilt.

Gebäudetyp 6.1

Bürogebäude, Massivbau

(Kostenkennwerte in EUR/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Gebäudestandardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert	0	0	1040	1685	1900

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausführung sowie der Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für Bürogebäude, Banken, Geschäftshäuser – wird für das Bewertungsobjekt nach sachverständiger Würdigung eine wertrelevante Gebäudekennwertzahl von 3,00 somit 1.900,- EUR/m² (interpoliert, indiziert und unter Berücksichtigung des Tiefgaragenanteils) ermittelt.

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist bei der Alterswertminderung „*in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen*“ (lineare Alterswertminderung). Weiterhin sollen nach § 12 ImmoWertV die vom Gutachterausschuss abgeleiteten erforderlichen Daten herangezogen werden.

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,
- Vertragsstrafe -40.000,- EUR,
- Büro- und Küchenmobiliar pauschal 25.000,- EUR,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd. 4.289,00 m ² Brutto-Grundfläche	x	1.900,00 EUR/m ² =	8.149.100,00 EUR
./ Linearer Alterswertminderung 29 Jahre Baualter, unter Berücksichtigung des Zustandes, einer Gesamtnutzungs- dauer von 70 Jahren sowie einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren = 41,4 %			
			<u>-3.373.727,40 EUR</u>
Zeitbauwert:			4.775.372,60 EUR
Zeitbauwert rd.:			4.775.400,00 EUR
Zeitwert der Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen			<u>150.000,00 EUR</u>
			4.925.400,00 EUR
+ Bodenwert:			<u>2.687.200,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Sachwert:			7.612.600,00 EUR
Sachwertfaktoren für reine Bürogebäude sind nicht veröffentlicht. Hilfsweise wird der für gemischt genutzte Gebäude (35 - 45 % gewerblicher Anteil am Rohertrag) veröffentlichte Sachwertfaktor = 0,90 zugrunde gelegt. Sachverständig wird unter Berücksichtigung der Art der Immobilie als reines Bürogebäude mit Tiefgarage sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt ein Sachwertfaktor von 0,70 berechnet.			
			5.328.820,00 EUR
- unbelasteter Bodenwert:			<u>-2.687.200,00 EUR</u>
			2.641.620,00 EUR
+ Bodenwertanteil des Erbbaurechts			<u>2.585.100,00 EUR</u>
vorläufiger finanzmathematischer Sachwert des Erbbaurechts:			5.226.720,00 EUR
marktangepasster Ertragswert (entsprechend Grundstücks- marktbericht) mit aktuellem Erbbaurechtsfaktor von 1,0			5.226.720,00 EUR
Berücksichtigung besonderer vertraglicher Regelungen			0,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>-15.000,00 EUR</u>
Sachwert des Erbbaurechts:			<u><u>5.211.720,00 EUR</u></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 bebauten Erbbaurechts

40489 Düsseldorf, Angermunder Straße 126

zum Stichtag 15.01.2026 wie folgt:

Flurstücke 601, 599 und 603 auf:

5.200.000,00 EUR

(in Worten: Fünfmillionenzweihunderttausend 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, 18.02.2026

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

11.0 Belastungswerte der Rechte Abt. II Nr. 1 und 2:

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 1 ein Erbbauzins in Höhe von 21.742,70 EUR jährlich vereinbart worden.

Der gemäß § 51 Abs. ZVG festzusetzende Betrag ist der Barwert des Rechtes. Er ist nach den Grundsätzen der Kapitalisierung eines Rentenrechtes zu ermitteln. Da es sich um ein Recht von bestimmter Dauer handelt, wird der Barwert mit Hilfe des Rentenbarfaktors ermittelt. Die Kapitalisierung der wiederkehrenden Zahlungen erfolgt auf der Grundlage des Liegenschaftszinssatzes; denn die Leistungen aus dem Recht sind Entgelt für die Grundstücksnutzung und haben damit einen unmittelbaren Bezug zum Grundstück.

Laufende und rückständige Leistungen sind nicht zu berücksichtigen. In der weiteren Bewertung wird eine Versteigerung im Juli 2026 unterstellt.

Ablauf des Erbbaurechtes:	02.05.2093,
Erbbauzins:	21.742,70 EUR/a
Liegenschaftszinssatz:	5,0 %,
Fälligkeit:	jährlich vorschüssige Rate.

Barwert der Erbbauzinsreallast:

Barwertfaktor bei 66 Jahren und 5,00 % Zins = 19,20

Korrekturfaktor bei jährlicher vorschüssiger Zahlung = 1,05

Demnach: 21.742,70 EUR x 19,20 x 1,05 =	438.332,83 EUR
Zzgl. Zuschlag für Monate August bis April	<u>16.307,03 EUR</u>
	454.639,86 EUR
Barwert des Rechtes Abt. II Nr. 1 =	<u>454.600,00 EUR</u>

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 2 ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks eingetragen worden.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. April 1992, 26. Februar 1993 und 1. März 1994 eingetragen am 3. Mai 1994.

Ein Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten rechtswirksam vereinbart hat.

Zum Verkehrswert eines Vorkaufsrechtes können hier allgemeine Regeln aufgestellt werden. Ob und ggf. in welcher Höhe einem Vorkaufsrecht ein Verkehrswert beigemessen werden kann, hängt entscheidend von den Umständen des jeweiligen Einzelfalles ab. In der weiteren Bewertung wird die Wertermittlung des Rechtes Abt. II Nr. 2 als wertneutral angesehen und eine Wertermittlung/ -findung in das Ermessen des Amtsgerichtes Düsseldorf gestellt.

40489 Düsseldorf,
Angermunder Straße 126

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 15.01.2026



40489 Düsseldorf,
Angermunder Straße 126



40489 Düsseldorf,
Angermunder Straße 126
exemplarische Innenaufnahmen



40489 Düsseldorf,
Angermunder Straße 126



40489 Düsseldorf,
Angermunder Straße 126



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

Ebene	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m2]	Höhe in [m]
KG	13,06	27,90	364,37	1,50
	+7,20	5,86	42,19	
	+7,20	5,86	42,19	
	+7,20	16,66	119,95	
	+13,06	16,66	217,58	
	+2,44	8,315	20,29	
	+2,44	7,66	18,69	825,26 3,20
	21,60	24,50	529,20	
	+5,40	5,40	29,16	558,36 2,65
EG	13,06	27,90	364,37	
	+15,28	0,46	7,03	
	+7,20	5,86	42,19	
	+7,20	5,86	42,19	
	+13,52	16,66	225,24	
	+13,52	16,66	225,24	
	+3,14	3,14	9,86	
	+3,14	3,14	9,86	
	+8,12	2,61	21,19	
	+8,12	2,61	21,19	968,36 3,20
1.OG wie EG			968,36	3,20
DG wie EG			<u>968,36</u>	2,50
			4.288,70	

Berechnung der Nutzfläche nach vorl. Bauzeichnungen und Örtlichkeit in Anlehnung an WoFIV

Raum
Fläche
in [m2]

Nachfolgende Flächenangaben entstammen der Flächenaufstellung vom 27.04.1994 und wurden stichprobenartig kontrolliert.

<u>KG</u>		<u>EG</u>	
Umkleide	27,8	Büro	27,6
Umkleide	27,9	Büro	28,3
Umkleide	27,9	Büro	28,3
Umkleide	28,2	Büro	29,0
Lager	28,4	Büro	30,2
Lager	29,1	Büro	29,5
Lager	29,1	Büro	29,5
Küche	40,8	Teeküche	3,9
Akten	12,7	Büro	41,2
Pausenr.	73,7	Büro	41,2
Archiv	73,7	Teeküche	3,9
Lager	28,2	Büro	45,1
Lager	27,9	Büro	45,1
Lager	27,9	Büro	29,0
Repro	28,2	Büro	28,3
Garderobe	3,9	Büro	28,3
Garderobe	3,9	Büro	29,0
WC	5,5	Büro	29,5
WC	5,6	Büro	29,5
WC	5,6	Büro	28,8

WC	5,7	WC	5,6
Flur	37,3	WC	5,5
Flur	43,0	Garderobe	8,8
Flur	38,0	WC	5,6
	660,00	WC	5,5
		Garderobe	8,8
<u>OG</u>		Empfang	71,1
Teeküche	3,9	Flur	50,0
Büro	50,2	Flur	50,3
Büro	22,2		796,40
Büro	19,6		
Büro	36,4	<u>DG</u>	
Büro	28,3	Büro	38,9
Teeküche	3,9	Büro	22,1
Plotter	12,4	Büro	22,6
Büro	22,0	Büro	22,6
Büro	45,1	Büro	88,7
Büro	14,5	Büro	23,2
Büro	14,5	Büro	15,2
Büro	14,5	Büro	27,5
Büro	18,7	Büro	27,5
Büro	29,4	Büro	21,5
Büro	29,4	Büro	15,2

Büro	29,1	Büro	23,2
Büro	46,4	Büro	88,7
Büro	19,6	Büro	22,6
Büro	17,8	Büro	22,6
Büro	14,5	Büro	22,1
Büro	14,5	Büro	38,9
Büro	13,7	Büro	21,5
Büro	153,5	Garderobe	11,2
Büro	10,2	Garderobe	11,2
WC	5,5	Teeküche	3,9
WC	5,6	Teeküche	3,9
WC	5,7	Plotter	10,9
Garderobe	8,8	Plotter	10,9
Garderobe	8,8	WC	5,5
Flur	30,0	WC	5,6
Flur	23,9	WC	5,5
Flur	25,3	WC	5,6
	797,90	Flur	13,3
		Flur	13,3
			665,40



Stadt Düsseldorf Katasteramt

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 601

Flur: 5

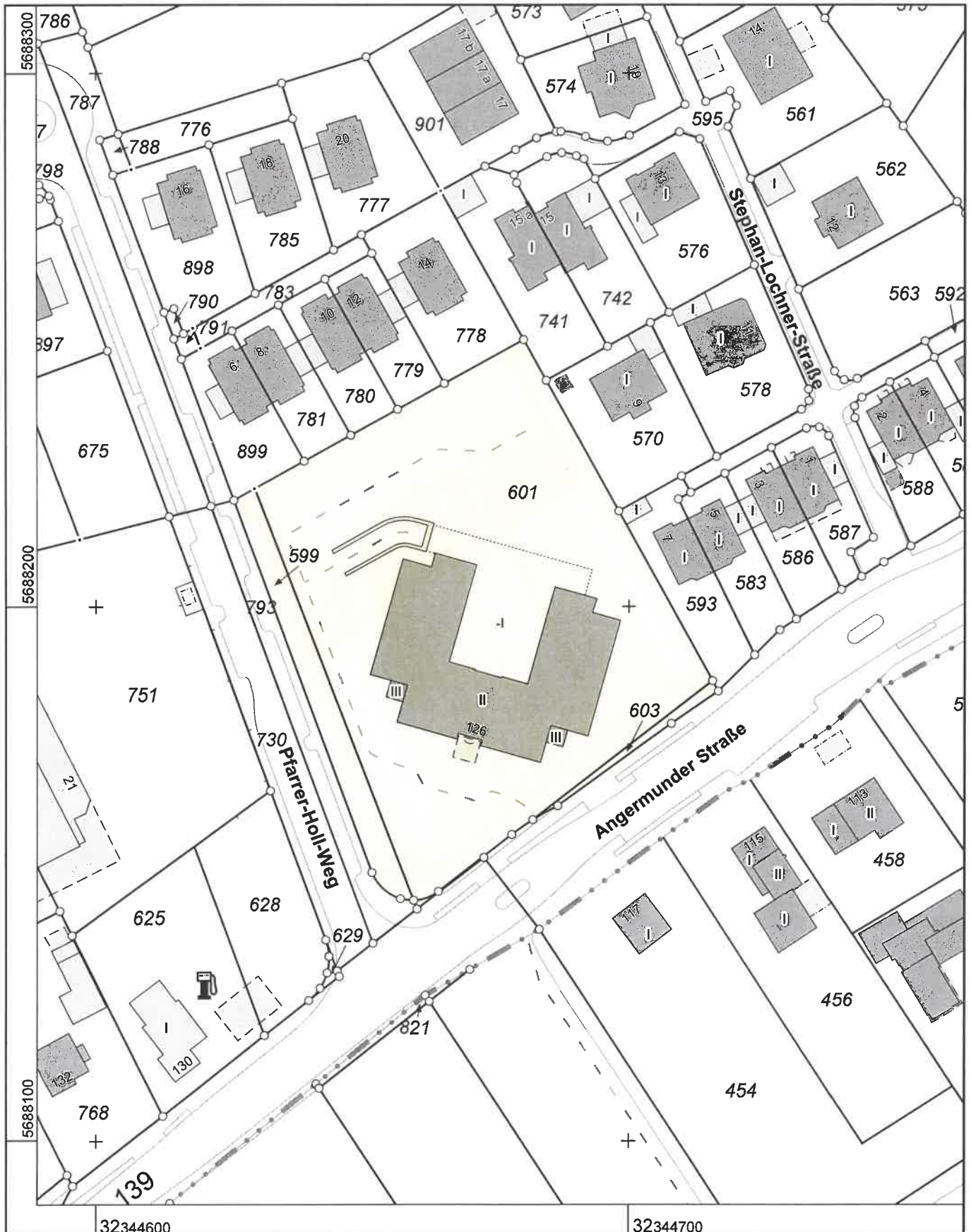
Gemarkung: Angermund

Angermunder Straße 126, Düsseldorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

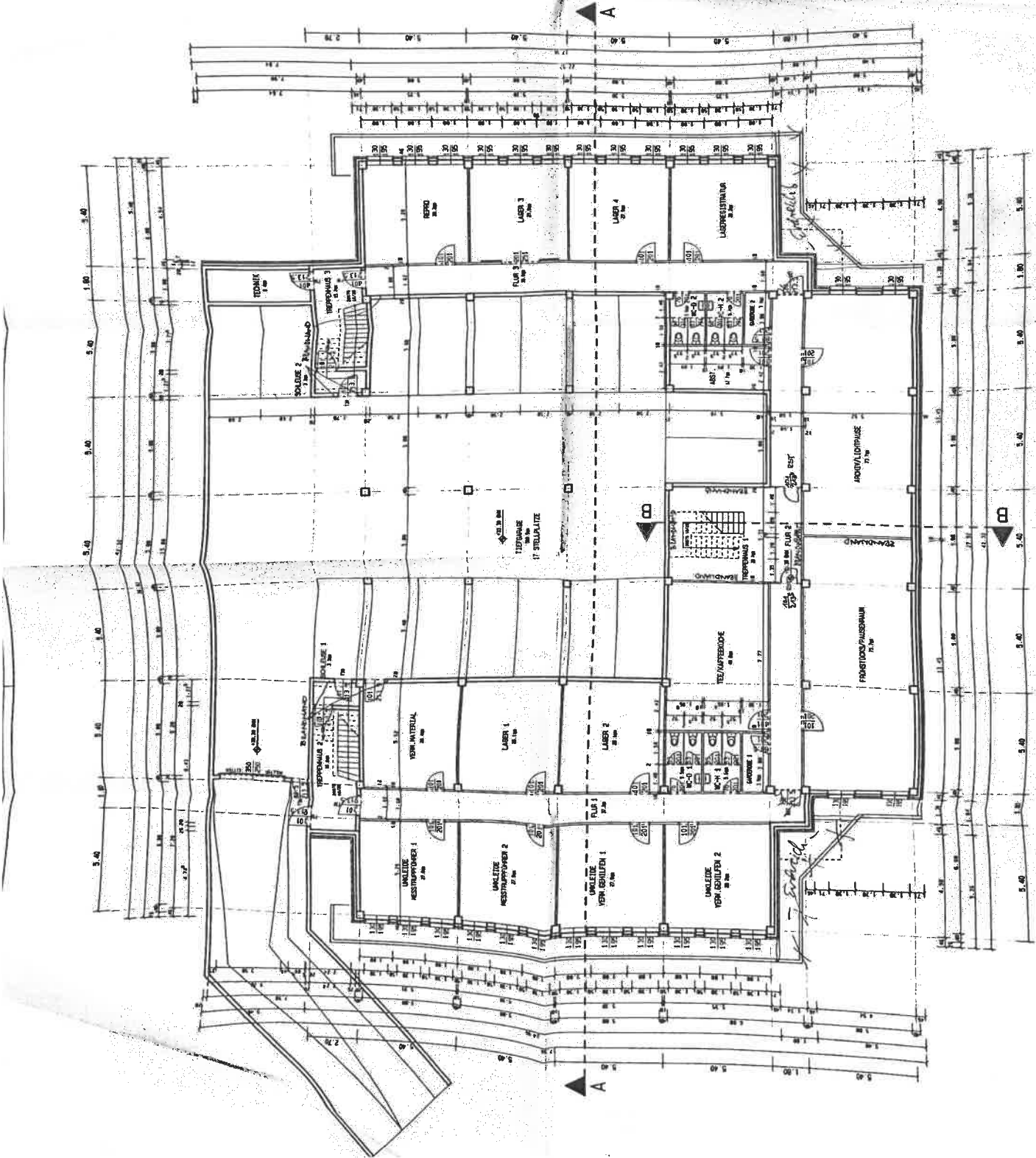
Erstellt: 21.11.2025



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.



GEO DIGITAL GmbH
 Gewerbestraße 34
 4000 Düsseldorf 30
 Telefon (0211) 45 50 37
 Telefax (0211) 45 50 42

GEO DIGITAL GmbH
 Gewerbestraße 34
 4000 Düsseldorf 30
 Telefon (0211) 45 50 37
 Telefax (0211) 45 50 42

GEO DIGITAL GmbH
 Gewerbestraße 34
 4000 Düsseldorf 30
 Telefon (0211) 45 50 37
 Telefax (0211) 45 50 42

BÜROGEBAUDE ANGERMUND

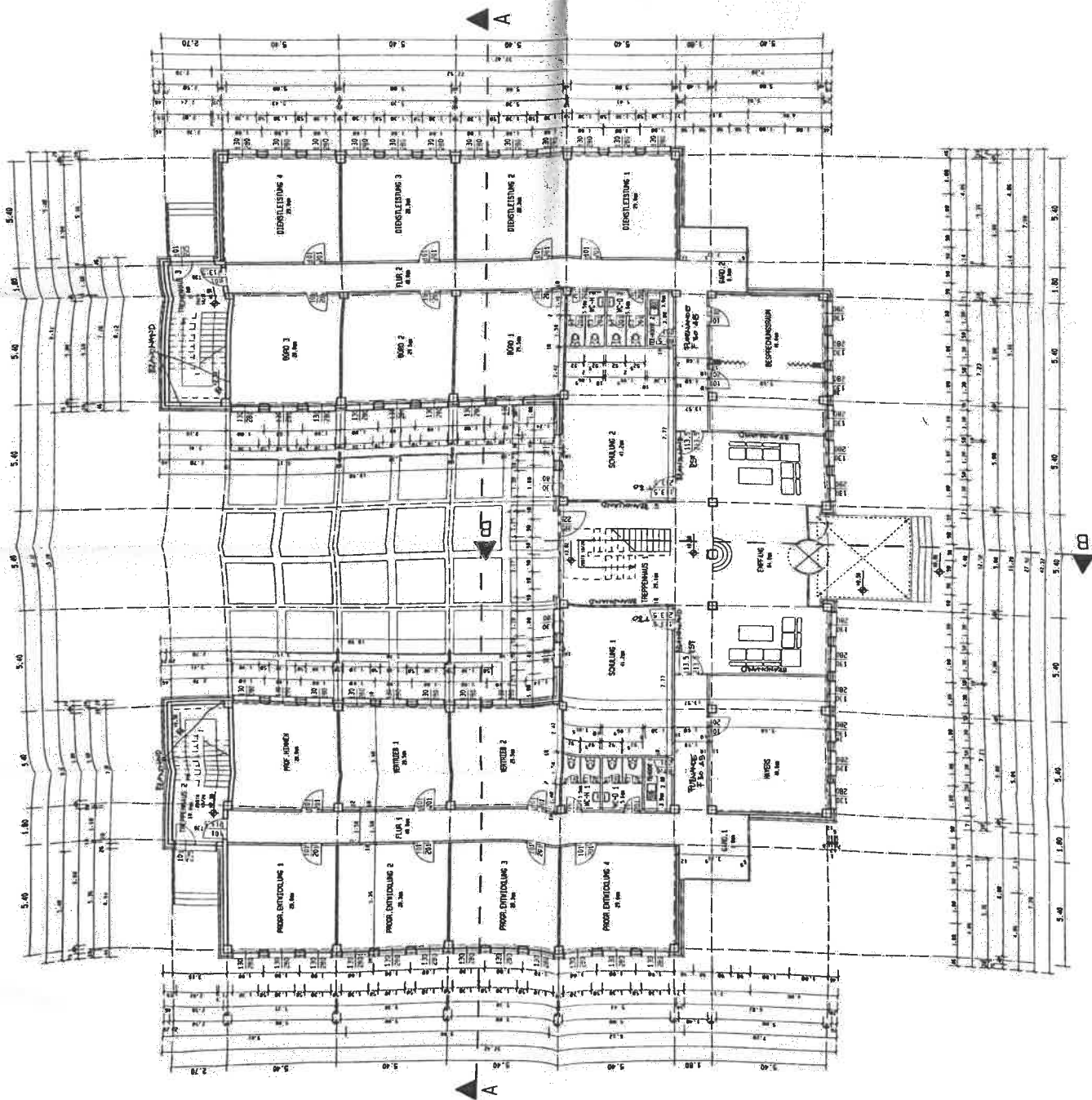
MAKROEINGETRACHT

GEO DIGITAL GmbH
 Gewerbestraße 34, 4000 Düsseldorf 30
 Tel.: 0211/455036, Fax: 0211/455042
 und
 Dipl.-Ing. Dieter Hassen
 Hardtberg 30, 4000 Düsseldorf 15
 Tel.: 0211/954900, Fax: 0211/9549015

GEZEHNTE: 1:100
 DATUM: 15.10.1994
 ERSTELT: N
 BEZUG: 1:100
 BEZUGSZEICHEN: 1:100

PLATZ: 1.01
 ST. 1.01
 L. D. 1.01
 H. 1.01
 4

GEZEHNTE: KELLER MIT TIEFGARAGE



VERMESSUNG
5-6325/92
10-08-95
Landschaftsplanung (L) und
Gartenbau (G) im Auftrag
des Bauherrn

PROJEKT
Bürogebäude Angermund
Landschaftsplanung (L) und
Gartenbau (G) im Auftrag
des Bauherrn

PROJEKTANT
GEO DIGITAL GmbH
40477 Düsseldorf
Tel.: 0211/46000, Fax: 0211/46001
und
Dipl.-Ing. Dieter Hansen
Herrenberg 39, 4000 Düsseldorf 11
Tel.: 0211/95490, Fax: 0211/95491

PROJEKT
Bürogebäude Angermund
Landschaftsplanung (L) und
Gartenbau (G) im Auftrag
des Bauherrn

PROJEKTANT
GEO DIGITAL GmbH
40477 Düsseldorf
Tel.: 0211/46000, Fax: 0211/46001
und
Dipl.-Ing. Dieter Hansen
Herrenberg 39, 4000 Düsseldorf 11
Tel.: 0211/95490, Fax: 0211/95491

PROJEKT
Bürogebäude Angermund
Landschaftsplanung (L) und
Gartenbau (G) im Auftrag
des Bauherrn

PROJEKTANT
GEO DIGITAL GmbH
40477 Düsseldorf
Tel.: 0211/46000, Fax: 0211/46001
und
Dipl.-Ing. Dieter Hansen
Herrenberg 39, 4000 Düsseldorf 11
Tel.: 0211/95490, Fax: 0211/95491

PROJEKT
Bürogebäude Angermund
Landschaftsplanung (L) und
Gartenbau (G) im Auftrag
des Bauherrn

PROJEKTANT
GEO DIGITAL GmbH
40477 Düsseldorf
Tel.: 0211/46000, Fax: 0211/46001
und
Dipl.-Ing. Dieter Hansen
Herrenberg 39, 4000 Düsseldorf 11
Tel.: 0211/95490, Fax: 0211/95491

PROJEKT
Bürogebäude Angermund
Landschaftsplanung (L) und
Gartenbau (G) im Auftrag
des Bauherrn

PROJEKTANT
GEO DIGITAL GmbH
40477 Düsseldorf
Tel.: 0211/46000, Fax: 0211/46001
und
Dipl.-Ing. Dieter Hansen
Herrenberg 39, 4000 Düsseldorf 11
Tel.: 0211/95490, Fax: 0211/95491

PROJEKT
Bürogebäude Angermund
Landschaftsplanung (L) und
Gartenbau (G) im Auftrag
des Bauherrn

PROJEKTANT
GEO DIGITAL GmbH
40477 Düsseldorf
Tel.: 0211/46000, Fax: 0211/46001
und
Dipl.-Ing. Dieter Hansen
Herrenberg 39, 4000 Düsseldorf 11
Tel.: 0211/95490, Fax: 0211/95491

PLANGRUPPE 8
ARCHITECTEN BOA
STADTPLANER
D. HANSEN
HEIDERICH SANDER 38
4000 DÜSSELDORF 38
TEL. 95 49 00

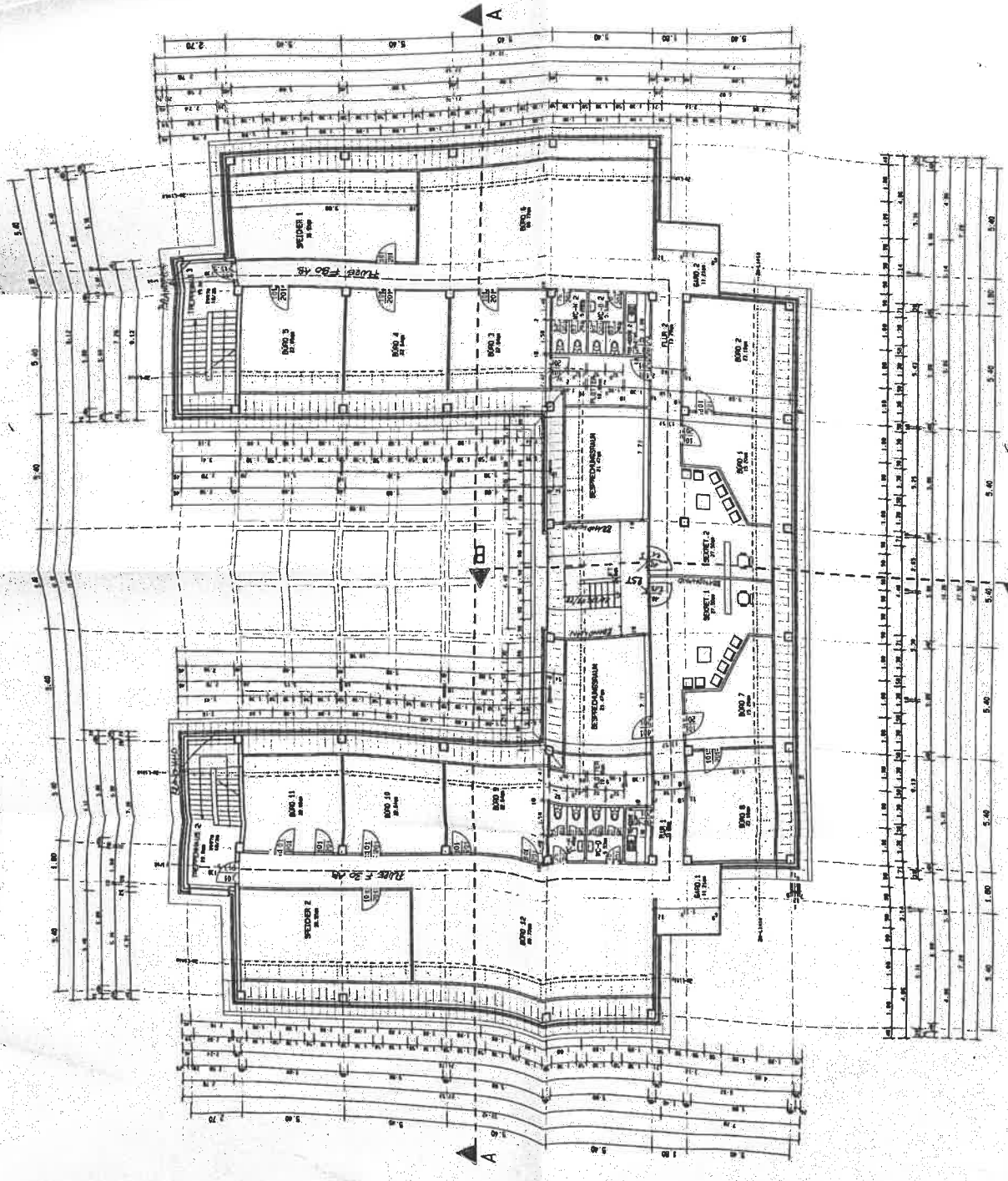
ERDGESCHOSS

MASSSTAB	MASS	MASS	MASS	MASS
1:100	1:100	1:100	1:100	1:100
1:100	1:100	1:100	1:100	1:100
1:100	1:100	1:100	1:100	1:100
1:100	1:100	1:100	1:100	1:100

1.02

Stadtverwaltung

Capitulum	Angabe	Geometrie
1	1	1

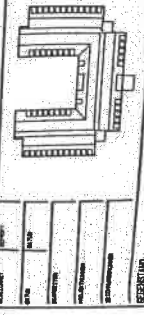


5-6325/92
10-08-95

Landesarchitekt Düsseldorf
Architekt
Bauwirtschaftlich geprüft und genehmigt
Bauzeichen Nr. 5433-54
Baujahr, den 01.08.96
im Auftrag
Ecke Biele

BÜROGEBÄUDE ANGERMUND

GEO DIGITAL GmbH
Seidenstraße 54, 4000 Düsseldorf 30
Tel.: 0211/48935, Fax: 0211/48932
und
Dipl.-Ing. Dieter Hassen
Merker Straße 30, 4000 Düsseldorf 55
Tel.: 0211/76390, Fax: 0211/763915



DACHGESCHOSS

PLANGRUPPE 2
ARCHITEKT BDA
STUTTGART

