



Amtsgericht Ratingen  
Postfach 10 11 13  
AZ 033 K 001/24

40831 Ratingen

Datum: 03.02.2025

## Gutachten

über den  
Verkehrswert  
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

### des Zweifamilienhauses mit Doppelgarage

Fichtenhain 3, 3a  
in  
40885 Ratingen-Breitscheid

Flur 21  
Flurstück 176  
Grundbuchblatt 212

Zum  
Wertermittlungsstichtag  
10.12.2024

wurde  
der Verkehrswert  
mit

**800.000 €**

in Worten  
achthunderttausend  
Euro

ermittelt.

„Internetversion“

Aus technischen, urheberrechtlichen und  
privatrechtlichen Gründen  
müssen in dieser Version einige Seiten  
und Daten gelöscht werden.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 27  
Gutachtenseiten und 18 Anlagenseiten.  
Es wurden 5 Ausfertigungen  
erstellt.

## Inhaltsangabe

<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1 Auftragsdaten .....	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens .....	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	3
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
2.1 Lage .....	4
2.2 Gestalt und Form.....	5
2.3 Erschließung/Bodenzustand .....	6
2.4 Planungsrecht.....	6
<b>3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
3.1 Außenanlagen .....	7
3.2 Aufbauten .....	8
3.3 Ausführung und Ausstattung.....	8
3.4 Zustand .....	13
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	15
<b>4. Wertbestimmende technische Daten</b> .....	<b>15</b>
4.3 Wohnfläche .....	15
4.4 Brutto-Grundfläche .....	15
<b>5. Zur Wertermittlung</b> .....	<b>15</b>
<b>6. Ermittlung des Bodenwertes</b> .....	<b>16</b>
6.3 Ermittlung des Bodenwertes .....	16
<b>7. Sachwertermittlung</b> .....	<b>16</b>
7.2 Berechnung des Sachwertes .....	16
<b>8. Ertragswertermittlung</b> .....	<b>17</b>
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	17
<b>9. Verkehrswert</b> .....	<b>17</b>
9.1 Lfd. Nr. 1 Flurstück 176 .....	17
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	18

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Ratingen Postfach 10 11 13 40831 Ratingen
Auftragserteilung	Durch Gutachterauftrag vom 04.11.2024.

### 1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft AZ 033 K 001/24 vor dem Amtsgericht Ratingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück Fichtenhain 3, 3a in 40885 Ratingen.

### 1.3 Ortsbesichtigung

Tag	10.12.2024
Teilnehmer	Die Besichtigung wurde mit mehreren Beteiligten und dem Mieter durchgeführt.
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, in einem angemessenen Umfang besichtigt werden.  Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der linke Speicher zu Wohnzwecken ausgebaut wurde.  In den Kellerräumen wurden Feuchtigkeitsspuren und stehende Wasserflächen festgestellt.

### 1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen	
Literatur	
Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>- Auskunft aus dem Altlastenkataster</li><li>- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li></ul>

- Auskunft Wohnungsbindung
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Bodenrichtwert
- Grundstücksmarktbericht
- Baupläne (Grundrisse, Schnitt)
- Flächenberechnung
- Mietspiegel
- Fotos
- Gutachten aus 2023

Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in die Bauakte  
Planungsrecht  
Telefonat mit dem Gutachterausschuss

Wohnungsbindung

Vertragliche Bindungen

Die linke Wohnung ist vermietet; die rechte Wohnung steht seit 2021 leer.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

Makrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Ratingen, mit rund 92.000 Einwohnern auf 88,74 km<sup>2</sup> Fläche. Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Zentrum, West, Tiefenbroich, Lintorf, Breitscheid, Hösel, Eggerscheidt, Homberg, Schwarzbach und Ost.

Ratingen grenzt an die Landeshauptstadt Düsseldorf und verfügt über eine leistungsstarke Wirtschaft mit einer breitgefächerten Palette von Industrien (Computer, Elektronik, Kesselbau, Sanitärkeramik), Gewerbe, Handel und Dienstleistungsunternehmen. Ein städtebaulich ansprechendes und vielfältig sortiertes Stadtzentrum sowie gute Wohngebiete geben der Stadt einen eigenen Charakter. Die besten Wohnstandorte liegen im Norden, am Rande des Ratinger Waldes, großzügige Villen des gehobenen Standards finden sich in Hösel. Benachteiligte Lagen finden sich in Tiefenbroich, welches durch Fluglärm belastet ist, darüber hinaus ist in Ratingen West eine Satellitenstadt der einstigen Neuen Heimat. Die Gewerbegebiete, insbesondere zwischen der A 52 und der Güterbahnstrecke,



Orientierung/Belichtung	Vorderseite: Osten (Eingang links)
	Rechte Seite: Norden (Eingang rechts)
	Rückseite: Westen (Terrassen)
	Linke Seite: Süden (Doppelgarage)

### 2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Fichtenhain: Anliegerstraße (nur Anliegerverkehr)
Straßenausbau	Fichtenhain: In Betonpflaster befestigte Fahrbahn.
Erschließung	
Bodenverhältnisse	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.
Altlasten	

### 2.4 Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.  Das Grundstück liegt zwischen dem Anflugsektor R 23 und 05 R und Schutzzonen liegen im Bereich des Bewertungsobjektes.
Bebauungsplan	Gemäß B-Plan B 12 vom 31.12.1974 ist eine reine Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach und maximal 2 Wohneinheiten sowie einer GFZ von 0,5 zulässig.
Baugenehmigung	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage.  Abweichend von den Plänen wurde der Speicher zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine Genehmigung liegt hierfür nicht in der Bauakte vor. Für die folgende Bewertung werden genehmigungsfähige Zustände unterstellt.

Baulast

## 2.5 Grundbuch

## 3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

### 3.1 Außenanlagen

#### Vor- und Hausgarten

Der Vorgarten eingefriedet durch einen halbhohen Bretterzaun und grüne Hecken. Die Begrünung des Vorgartens durch Rasenfläche, Ziersträucher und immergrüne Pflanzen und Baumbestand.

Die linksseitige Zufahrt /der Hauszugang befestigt in Betonverbundpflaster, die Wegefläche zum Hauseingang in Betonplatten.

Der rechtsseitige Zugang befestigt in Betonmehreckpflaster; der Zugang zum Garten eingefriedet durch einen Holzflechtzaun mit Holztür.

Die Gartenflächen teilen sich in der Flucht der beiden Wohnungen in einen rechten und linken Garten.

Der linke Garten mit einer in unebenen Betonplatten befestigten Terrasse; die Verschattung erfolgt über eine Markise mit Kurbeltrieb, der Sichtschutz zum rechten Nachbarn über Mauerwerkswand. Seitlich gegenüber eine geweißte Mauer mit Außenleuchte; der Zugang zur Garage über einzelne Platten. Der Garten mit großer mittiger Rasenfläche, in den Randbereichen Ziersträucher, immergrüne Pflanzen und Baumbestand. Die Einfriedung erfolgt durch halbhohes in Kunststoff ummantelte Maschendrahtzäune an Stahlpfosten.

Der rechte Garten mit einer in Betonmehreckpflaster befestigten Terrasse, eine Teilfläche überdacht durch eine Stahlkonstruktion mit einer Eindeckung in Doppelstegplatten; der Sichtschutz rechts und links durch Mauerwerk. Der Garten in den Randbereichen intensiv begrünt durch Ziersträucher, immergrüne Pflanzen und Baumbestand; mittig eine Rasenfläche. Die Einfriedung erfolgt durch halbhohes in Kunststoff ummantelte Maschendrahtzäune an Stahlpfosten.

Anschlüsse Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Strom, Wasser, Kanal, SAT-Anlage und Telemedienanschluss.

### 3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes Teilunterkellertes eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage im linken Bauwich.

Baujahr Die Baugenehmigung wurde am 15.10.1962 erteilt.  
Die Rohbauabnahme erfolgte am 18.07.1963.  
Die Schlussabnahme erfolgte am 21.11.1963.

Abweichend von den Plänen wurde das Dachgeschoss auf der linken Seite mit einem Badezimmer, Flur und zwei Zimmern ausgebaut.

Bewertungsbaujahr Das Wohnhaus wurde ca. 1963 errichtet. Es ist, bezogen auf dieses Baujahr, zum Bewertungsstichtag 61 Jahre alt. Für Gebäude dieses Alters sieht die Wertermittlung die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf Grundlage der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen und baulichen Veränderungen sowie der angesetzten Rückstellung vor.  
Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurde das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 18.10.2012 und der ImmoWertV herangezogen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt, bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von 61 Jahren, bei 5,0 Punkten Modernisierungsgrad (ermittelt aus den Modernisierungselementen), einen Wert zwischen 25 und 37 Jahren, ermittelt unter Zuhilfenahme der Formel aus der ImmoWertV rund 29 Jahre.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer erhalte ich ein fiktives Alter von 51 Jahren oder als  
**fiktives Bewertungsbaujahr 1973.**

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt oder mir beschrieben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Konstruktion	Massivbauweise, die Geschossdecken in Stahlbeton.
Dach	Satteldach mit Tonpfanneneindeckung, die Rinnen und Fallrohre in Zink, Dachflächenfenster und in Schiefer verkleidete Dachgauben zur Gartenseite.
Fassade	Weißer Putzfassade, der Sockel abgesetzt in Klinker.
Fenster	<p>Aufgrund einer Förderung wurden die Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung als Schallschutzfenster ca. 2011/2012 erneuert.</p> <p>Im Dachgeschoss Dachflächenfenster zur Straßenseite ebenfalls in Kunststoff mit Isolierverglasung.</p> <p>Ein Großteil der Fenster ausgestattet mit Kunststoffrollläden, in der Wohnung links über Zugband in der Wohnung rechts im EG auch elektrische Antriebe.</p> <p>Fenster-Türelemente zu den Terrassen.</p>
<b>Wohnung links</b>	Diese Wohnung erstreckt sich auf der linken Seite des Gebäudes vom Keller bis ins Dachgeschoss.
Hauseingang	<p>Der Hauszugang erfolgt über die Garagenzufahrt befestigt in Betonverbundpflaster, zur Eingangstür der Weg in Betonplatten.</p> <p>Die Eingangstreppe und das Podest in Kunststeinplatten, die Türgewänder in Klinker. Das Eingangstürelement bestehend aus einer mittig angeordneten Kunststofftür mit aufgesetzten Zierleisten, die feststehenden Seitenteile mit Isolierverglasung in Ornamentglas.</p> <p>In der Laibung montiert die Klingel, Außenleuchten und der Briefkasten.</p>
Treppe / Treppenhaus	<p>Ausgeführt als Spindeltreppe.</p> <p>In den Keller eine Betontreppe mit seitlichem Stahlhandlauf, zum Dachgeschoss in Stahlkonstruktion mit massiven offenen Holzstufen, am Austritt ein Stahlgeländer; die Wände in gestrichenem Putz.</p>

---

Türen	Die glatten Türblätter in weiß gestrichenem Holz mit ebensolchen Zargen.  In der Küche eine Schiebetür.
Fußböden	Je nach individueller Nutzung in Fliesen, Parkett, Naturstein und Teppichware.
Wände / Decken	Wände und Decken sind in unterschiedlichen Strukturtapeten sowie Raufaser tapeziert und gestrichen; es wurden auch Mustertapeten und Farbanstriche ausgeführt.  Küche mit Teilverfliesung.
Sanitärinstallation	Diese Wohnung wurde mit 2 Bädern ausgeführt.  <u>Bad Erdgeschoss:</u> Ausgeführt mit Einbauwanne, Stand-WC mit Hän- gespülkasten und Waschbecken mit Unterschrank. Die Wände türhoch und der Boden gefliest. Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Ornamentglas, mit vorgesetzter Stahlvergitterung; Heizkörper als Handtuchhalter.  <u>Bad Dachgeschoss:</u> Ausgeführt mit Eckdusche mit Glasspritzschutz, wand- hängendes WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken. Die stehenden Wände und der Boden gefließt. Belichtung und Belüftung über Dachflächen- fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung, Konvek- torheizkörper mit Thermostatventil.
Terrasse	Abgehend vom Wohnzimmer erschlossen über ein Fenster- Türelement in Kunststoff mit Isolierverglasung; der Boden in unebenen Betonplatten, Verschattungseinrichtung über Mar- kise mit Kurbelantrieb.
Elektroinstallation	Unterputzanlage in ursprünglicher und erweiterter Ausfüh- rungs- und Ausstattungsqualität.
Keller Wohnung links	Der Keller wird über eine Betontreppe mit Handlauf erschlos- sen. Der Boden ist in gestrichenem Estrich, die Wände und die Betondecke sind geweißt.

Die Kellerfenster in gestrichenem Stahl, mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung.

Die Waschküche mit Bodenablauf und Maschinenanschlüssen sowie einem Ausgussbecken, weiter eingebaut eine Hebeanlage.

Von diesem Keller besteht über eine Holzklappe Zugang/Einblick in den Kriechkeller.

Dieser Keller weist an mehreren Stellen deutliche Feuchtigkeitsverfärbungen mit Farbabplatzungen auf. Im Tankraum stand Wasser.

**Wohnung rechts**

Diese Wohnung erstreckt sich auf der rechten Seite des Gebäudes vom Keller bis ins Dachgeschoss.

Hauseingang

Der Hauszugang befestigt in Mehreckpflaster in Beton.

Die Eingangstreppe und das Podest in Kunststeinplatten mit eingelassenem Fußabstreifer; das Vordach in Beton mit Blechabdeckung und Außenleuchte.

Die Eingangstür in gestrichenem Holz mit Briefeinwurf, seitlich eine Klingeleinrichtung. Die Belichtung über eine Glasbausteinwand neben der Eingangstür.

Treppe / Treppenhaus

Betontreppe mit entferntem Teppichbelag, das Geländer in gestrichenem Stahl mit Mipolam-Handlauf.

Türen

Die glatten Türblätter in weiß gestrichenem Holz mit ebensolchen Zargen; die Tür zum Bad im EG einseitig in Naturholz.

Fußböden

Je nach individueller Nutzung in Fliesen, Parkett und PVC.

Die Teppichoberflächen wurden bereits entfernt; die Klebereste sind noch deutlich erkennbar.

Wände / Decken

Wände und Decken sind in unterschiedlichen Strukturtapeten sowie Raufaser tapeziert und gestrichen, in der Küche Farbstrich.

Küche mit Teilverfliesung.

	Vor dem Wohnzimmerfenster ein Pflanztrog über der Heizung.
Sanitärinstallation	Diese Wohnung wurde mit 2 Bädern ausgeführt.  <u>Bad Erdgeschoss:</u> Ausgeführt mit bodenebener Dusche, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken. Die Wände türhoch und der Boden gefliest. Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Ornamentglas mit vorgesetzter Stahlvergitterung, Konvektorheizkörper mit Thermostatventil.  <u>Ursprüngliches Bad Dachgeschoss:</u> Ausgeführt mit Einbauwanne, Stand-WC mit Hängespülkasten und Waschbecken. Die Wände halbhoch in farbigen Fliesen, der Boden in Steinzeugfliesen. Belichtung und Belüftung über Dachflächenfenster in Kunststoff mit Isolierverglasung, Gussheizkörper mit Thermostatventil.
Terrasse	Abgehend vom Wohnzimmer erschlossen über ein Fenster-Türelement in Kunststoff mit Isolierverglasung; der Boden in Mehreckbetonpflaster, die Teilüberdachung in weiß gestrichener Metallkonstruktion, die Eindeckung in Doppelstegplatten.
Elektroinstallation	Unterputzanlage in ursprünglicher Ausführungs- und Ausstattungsqualität.
Keller Wohnung rechts	Zugang abgehend über eine Holztür über eine gestrichene Betontreppe mit Handlauf.  Der Boden in Estrich die Wände und die Betondecke sind ge-weißt.  Die Naturholztüren mit deutlichen Feuchtigkeitsschäden; bei der Ortsbesichtigung stand im Keller an mehreren Stellen Wasser und Feuchtigkeitsschäden sind erkennbar.  Die Kellerfenster in gestrichenem Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung.
Heizung	Der Heizungsraum liegt im Keller und kann von beiden Wohnungen begangen werden. Der Tankraum liegt im Keller der linken Wohnung.

---

	<p>Ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung, in den Zimmern Stahl- und Gussheizkörper mit Thermostatventilen.</p> <p>Im Keller ein geschweißter Stahlinnentank.</p>
Warmwasser	Zentral über die Heizungsanlage.
Dachraum	Konnte nicht besichtigt werden.
	<p>Eingesehen werden konnte der Drempel von der Wohnung links. Erkennbar die Holzdachkonstruktion mit Bitumenunterspannbahn, der Boden in Beton.</p>
Garage	<p>Doppelgarage, die Zufahrt erfolgt abgehend von der Straße Fichtenhain über eine im Betonverbundpflaster befestigte Fläche.</p> <p>Sie wurde in massiver Bauweise mit weiß gestrichener Fassade und Flachdach in Beton errichtet. Die Wände und die Decke sind geweißt, der Boden ist in Beton.</p> <p>Das elektrisch betriebene Schwingtor besteht aus einer Stahlkonstruktion und Holzbeplankung; der elektrische Antrieb wurde erneuert.</p> <p>Zur Gartenseite Zugang über eine gestrichene Holztür.</p> <p>In der Garage Stromanschluss.</p>
Besonders bewertete Bauteile	2 Dachgauben, Kamin in der Wohnung rechts, Markise, Terrassenüberdachung, Vordach.

### 3.4 Zustand

Hinweis	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.
Pflegezustand	Die linke vermietete Wohnung befindet sich in einem normal gepflegten Zustand.

Die rechte leerstehende Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen, in Teilbereichen sanierungsbedürftigen Zustand. Sie steht seit 2021 leer.

#### Schäden und Mängel

Schäden und Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich festgestellt:

- an der Garage (Feuchtigkeitsverfärbung, Undichtigkeit)
- an der Fassade (Risse und Verfärbungen)
- am Dach (stark vermoost, Abplatzungen an den Ziegeln)
- in den Außenanlagen (starke Vermoosung)
- an der Terrasse links (lose und unebene Platten)
- an der Terrasse rechts (Feuchtigkeitsschaden an der rechten Sichtschutzmauer, reinigungsbedürftiges Pflaster)
- in der rechten Wohnung (Boden in Küche und die entfernten Teppichböden müssen erneuert werden)
- in der Küche Wohnung rechts (Wand ist in der Küche aufgebrochen)
- im Keller (auf beiden Seiten des Keller dringt Wasser in den Keller; es bestehen Feuchtigkeitsschäden und Mängel sowie defekte Holztüren)

Die hier aufgelisteten Bauschäden und Mängel stellen lediglich einen Auszug dar.

Das Gebäude ist aufgrund des Alters und eines in Teilbereichen vernachlässigten Zustands in einem renovierungsbedürftigen und sanierungsbedürftigen Zustand. Modernisierungen und umfangreiche Investitionen wurden seit Errichtung des Hauses nicht durchgeführt. Erkennbar die erneuerten Fenster und Bäder in der linken Wohnung, die bereits vor Jahren erneuert wurden.

Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung auch unter Berücksichtigung der angesetzten Alterswertminderung und der ohne erkennbaren Genehmigung ausgebauten Flächen im DG links und des Mietausfalls sowie der Kellerfeuchtigkeit auf **100.000 €**.

#### Grundrissliche Lösung

Das Zweifamilienhaus mit dem Nachteil, dass die Wohnungen sich ineinander verzahnen. Es gibt keine klare Wohnungstrennwand, welche geschossübergreifend besteht.

Abweichend von den Plänen wurde der Speicher zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine Genehmigung liegt hierfür nicht in der Bauakte vor.

In der rechten Wohnung wurde die Garderobe mit dem WC zu einem Badezimmer zusammengelegt.

Belichtung

Befriedigend bis gut.

### 3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

*Ein Zweifamilienhaus (in der Ausführung ähnelt es je einer Doppelhaushälfte, da jede Wohnung über einen eigenen Eingang verfügt und sich über die Flächen im KG, EG und DG erstreckt) mit ca. 145 m<sup>2</sup> in der linken Wohnung und ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der rechten und mit einer Doppelgarage. Das Ganze in der für das fiktive Bewertungsbaujahr entsprechenden Ausführungs- und Ausstattungsqualität, bei deutlichem Instandhaltungsstau auf einem regelmäßig kompakt geschnittenen, übergroßen Grundstück in mittlerer, durch Fluglärm belasteter Wohnlage von Ratingen-Breitscheid bei guter Kfz-, befriedigender Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.*

## 4. Wertbestimmende technische Daten

### 4.3 Wohnfläche

Wohnfläche insgesamt rd. **264 m<sup>2</sup>**

### 4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt rd. **491 m<sup>2</sup>**

## 5. Zur Wertermittlung

## 6. Ermittlung des Bodenwertes

### 6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert = Bodenwert

fiktive Baulandfläche

1.100 m<sup>2</sup> x 570 €/m<sup>2</sup> = rund 627.000 €

Hinterlandfläche

297 m<sup>2</sup> x 570 €/m<sup>2</sup> x 0,4 (Umrechnungskoeffizient GAA) = rund + 67.700 €

Bodenwert insgesamt **694.700 €**

Das entspricht bei 264 m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf die Baulandfläche einem durchschnittlichen Wert von 2.375 €/m<sup>2</sup>.

## 7. Sachwertermittlung

### 7.2 Berechnung des Sachwertes

<b>Herstellungswert der Aufbauten</b>	<b>788.000 €</b>	
Alterswertminderung abzüglich 63,75 %	- <u>502.400 €</u>	
<b>Gebäudesachwert</b>		<b>285.600 €</b>
Zeitwert der Außenanlagen		15.000 €
<b>Bodenwert</b>		+ <u>627.000 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>927.600 €</b>
Marktanpassung		<b>834.800 €</b>
<b>besondere objektspezifische Merkmale</b>		
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4		- 100.000 €
Hinterland siehe Ziffer 6.3		+ <u>67.700 €</u>
<b>Sachwert am Wertermittlungsstichtag</b>		<b><u>802.500 €</u></b>

## 8. Ertragswertermittlung

### 8.2 Berechnung des Ertragswertes

<b>Rohertrag =</b>	<b>37.320 €</b>
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	– <u>5.590 €</u>
<b>Reinertrag</b> somit jährlich	<b>31.730 €</b>
<b>Gebäudeertragswert</b>	211.100 €
<b>Bodenwert</b>	+ <u>627.000 €</u>
<b>vorläufiger Ertragswert</b> zum Wertermittlungsstichtag	<b>838.100 €</b>
<b>besondere objektspezifische Merkmale</b>	
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	– 100.000 €
Hinterland siehe Ziffer 6.3	+ <u>67.700 €</u>
<b>Ertragswert am Wertermittlungsstichtag</b>	<b><u>805.800 €</u></b>

## 9. Verkehrswert

### 9.1 Lfd. Nr. 1 Flurstück 176

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Zweifamilienhäuser dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Eigennutzung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 802.500 € abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Ertragswert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag auf rund

**800.000 €**

(achthunderttausend Euro)

Das entspricht bei 264 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Doppelgarage einem durchschnittlichen Wert von rund 3.030 €/m<sup>2</sup> – ein Wert, der geprägt wird durch den Bodenwertanteil und den schwachen baulichen Zustand, den ich aufgrund der Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses und der Marktentwicklungen (eingesetzte Marktkorrektur) als marktgerecht erachte.

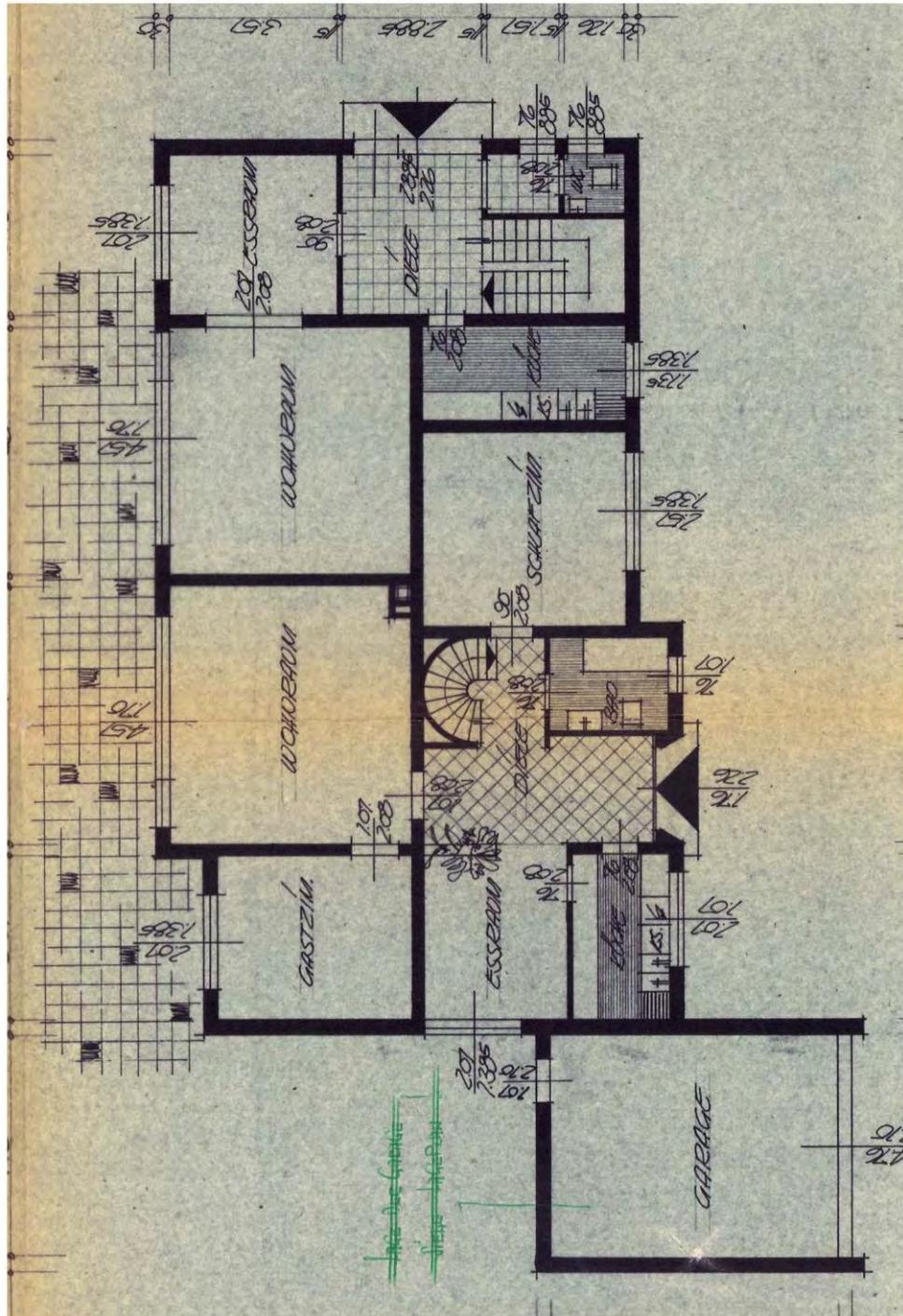
## **9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags**

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden eingeholt.

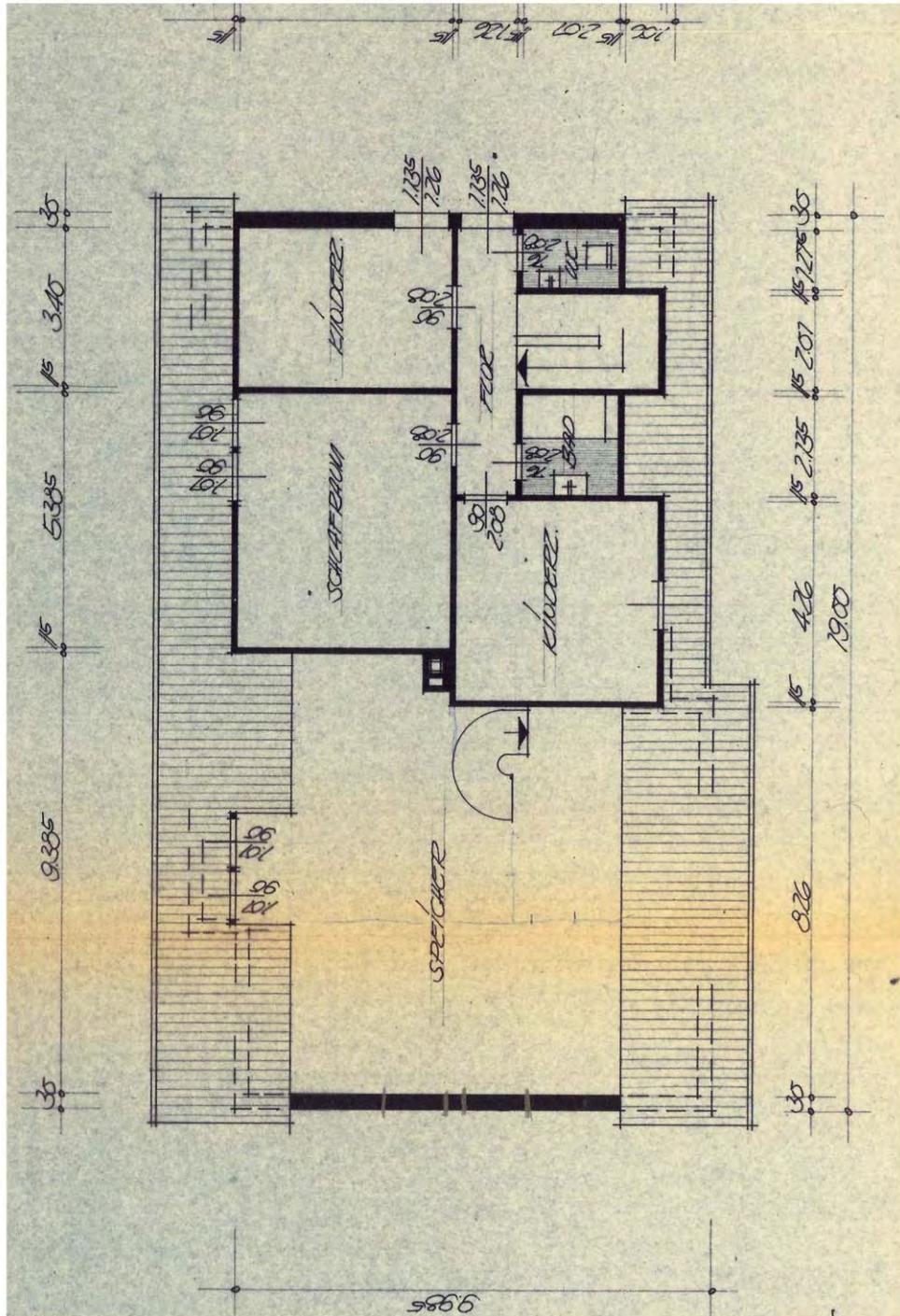
Düsseldorf, den 03. Februar 2025

---

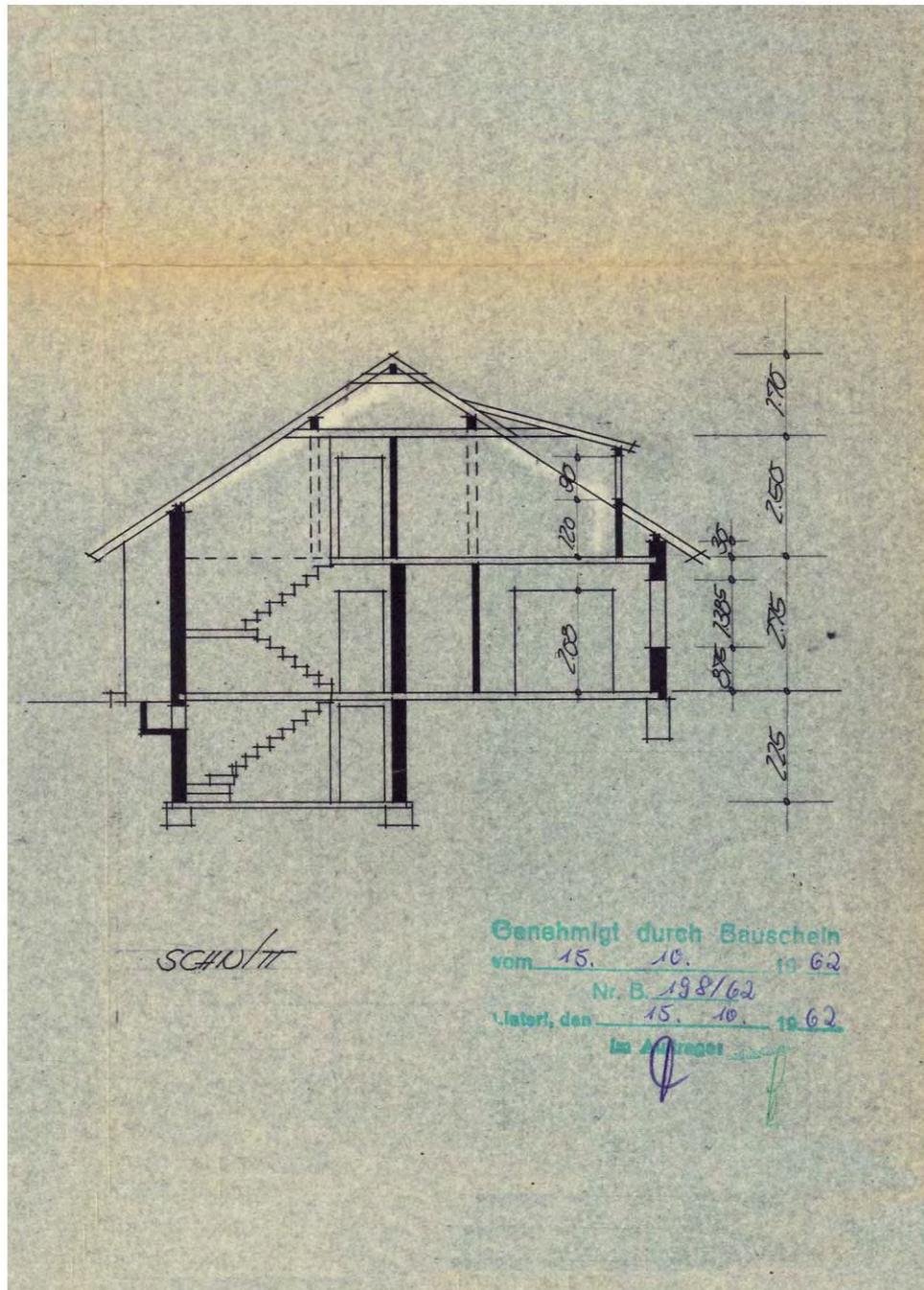




GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



SCHNITT



Straßenansicht



Straßenansicht



Garage  
und Hauszugang



Fichtenhain 3

Hauseingang



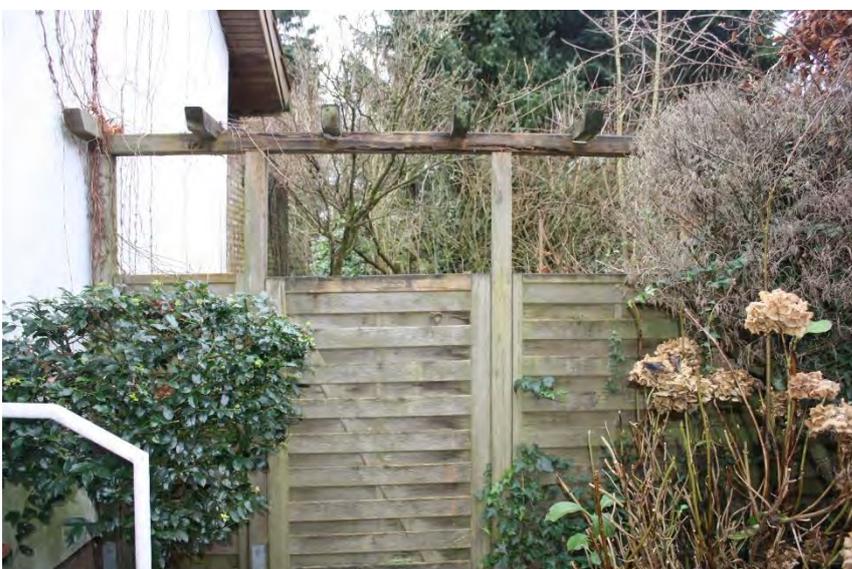
Garten



Gartenansicht



Hauszugang



Gartenzugang



Fichtenhain 3a

links Hauseingang



Garten



Terrasse



Gartenansicht