



Amtsgericht Ratingen

Postfach 10 11 13

AZ 33 K 1/25

40831 Ratingen

Datum: 28.01.2026

## Gutachten

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

der  
**Eigentumswohnung Nr. 30**  
**nebst Kellerraum und dem**  
**gemeinschaftlichen Eigentum an der**  
**Garage und Hausmeisterwohnung**

Lochnerstraße 23

in

40878 Ratingen

Flur 32

Flurstück 144, 148, 154, 171, 260

Grundbuchblatt 4735 (Wohnung)

Zum

Wertermittlungstichtag

27.11.2025

wurde  
der Verkehrswert

mit

**215.000 €**

in Worten

zweihundertfünfzehntausend Euro

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 24  
Gutachtenseiten und 16 Anlagenseiten.  
Es wurden 3 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.....                    | 4         |
| <b>2. Grundstücksbeschreibung.....</b>                | <b>4</b>  |
| 2.1 Lage .....                                        | 4         |
| 2.2 Gestalt und Form.....                             | 6         |
| 2.3 Erschließung/Bodenzustand .....                   | 6         |
| 2.4 Planungsrecht .....                               | 7         |
| 2.5 Grundbuch.....                                    | 7         |
| <b>3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung .....</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1 Außenanlagen .....                                | 7         |
| 3.2 Aufbauten .....                                   | 8         |
| 3.3 Ausführung und Ausstattung.....                   | 9         |
| 3.4 Zustand .....                                     | 12        |
| 3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....      | 13        |
| <b>4. Wertbestimmende technische Daten.....</b>       | <b>14</b> |
| 4.3 Wohnfläche .....                                  | 14        |
| 4.4 Brutto-Grundfläche .....                          | 14        |
| <b>6. Ermittlung des Bodenwertes.....</b>             | <b>14</b> |
| 6.3 Ermittlung des Bodenwertes .....                  | 14        |
| <b>7. Sachwertermittlung.....</b>                     | <b>14</b> |
| 7.2 Berechnung des Sachwertes .....                   | 14        |
| <b>8. Ertragswertermittlung.....</b>                  | <b>15</b> |
| 8.2 Berechnung des Ertragswertes Wohnung Nr. 30 ..... | 15        |
| <b>9. Verkehrswert .....</b>                          | <b>15</b> |
| 9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 30 .....       | 15        |
| 9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags..... | 16        |

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber      | Amtsgericht Ratingen<br>Postfach 10 11 13<br>40831 Ratingen |
| Auftragserteilung | Durch Gutachterauftrag vom 28.07.2025.                      |

### 1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

|                      |                                                                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zweck des Gutachtens | Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 33 K 1/25 vor dem Amtsgericht Ratingen. |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                           |                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gegenstand des Gutachtens | Zu bewerten ist innerhalb der Wohnhäuser Lochnerstraße 21, 23 in 40878 Ratingen der |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

- 19,20/1.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus 1 im 7. Stock rechts hinten gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum gleicher Nummer.

Im Gemeinschaftseigentum befindet sich ein Garagengebäude und eine Hausmeisterwohnung. Es besteht keine Zuordnung zu einer bestimmten Einheit. Dies ist jedoch ein wirtschaftlicher Vorteil, der in der folgenden Bewertung angemessen mit einer Zulage berücksichtigt wird.

### 1.3 Ortsbesichtigung

|                        |                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                    | 1. Besichtigung:<br>11. November 2025<br><br>2. Besichtigung:<br>27. November 2025                                                                                                   |
| Teilnehmer             | Die Besichtigung führte ich mit der anwesenden Mieterin durch.                                                                                                                       |
| Anmerkungen zum Termin | Das Bewertungsobjekt konnte in einem für den Wertermittlungszweck angemessenen Umfang besichtigt werden.<br><br>Die Gemeinschaftsräume im obersten Geschoss wurden nicht besichtigt. |

## 1.4 Wertermittlungsgrundlagen

### Rechtliche Grundlagen

### Literatur

### Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft Wohnungsbindung
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Bodenrichtwert
- Grundstücksmarktbericht
- Baupläne (Grundrisse, Schnitt)
- Flächenangaben
- Mietspiegel
- Fotos
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung

### Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in die Bauakte  
Einsicht in die Grundakte  
Einsicht Hausgeldabrechnung  
Telefonat mit der Hausverwaltung

### Wohnungsbindung

### Vertragliche Bindungen

Die Wohnung ist vermietet.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Ratingen mit rund 93.000 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 breitgefä-

cherten 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, sind gut erschlossen und beherbergen einen gesunden Branchen-Mix.

#### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich vom Stadtzentrum im Stadtteil Ratingen-Mitte, in der Lochnerstraße und direkt am Europaring.

#### Infrastruktur

Ratingen als Mittelzentrum („große kreisangehörige Stadt“) bietet gute Infrastrukturmerkmale.

Gute Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrten zur A 3, A 44, A 52 und A 524 liegen im Stadtgebiet und sind gut zu erreichen.

Darüber hinaus Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die U-Bahnlinie U72. Haltestellen liegen in fußläufiger Entfernung sowie mehrere Buslinien.

Gute Anbindung an den Düsseldorfer Flughafen.

Einkaufsmöglichkeiten stehen im Stadtzentrum mit seiner Fußgängerzone und den angrenzenden Geschäftsstraßen als auch im Stadtteil umfangreich zur Verfügung.

An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelegenheiten bieten sich ausgedehnte Wälder und landwirtschaftliche Flächen rund um Ratingen an.

#### Unmittelbare Nachbarschaft

Ratingen-Mitte ist geprägt von mehrgeschossigen Wohnhäusern, überwiegend in offener Bauweise. Neben Mehrfamilienhäusern sind in dieser Lage auch Reihenhaussiedlungen ausgeführt. Die beiden Hochhäuser auf dem Bewertungsgrundstück weichen von der üblichen Bebauung in der Höhe ab.

Angrenzend zwischen den beiden Hochhäusern ein öffentlicher Spielplatz mit Spielgeräten.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren störende Einflüsse aus dem befahrenen Europaring feststellbar.

Lagequalität

Mittlere Wohnlage.

## 2.2 Gestalt und Form

Topographie

Ebenes Gelände.

Grundstückszuschnitt

Form: unregelmäßig, kompaktes Grundstück

Orientierung/Belichtung

Die zu bewertende Wohnung liegt im Hochhaus Lochnerstraße 23 im 7. Obergeschoss. Das Hochhaus orientiert nach allen Himmelsrichtungen, die Wohnung orientiert nach Norden, Osten und Westen.

Es besteht die Möglichkeit der Querlüftung.

## 2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart

Europaring:  
Ortsdurchgangsstraße

Lochnerstraße:  
Anliegerstraße (Sackgasse)

Plättchesheide:  
Anliegerstraße

Straßenausbau

Europaring:  
In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten und Pflaster, Parkmöglichkeiten in markierten Längsparkbuchten.

Lochnerstraße:  
In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten und Pflaster, Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn; vor dem Haus Lochnerstraße 21 ein Wendehammer.

Die Lochnerstraße wurde durch einen Fußweg befestigt in Betonpflaster mit der Straße Plättchesheide verbunden.

Plättchesheide:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten und Pflaster, Parkmöglichkeiten auf der 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.

Bebauungsplan

Es besteht kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB und somit in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung für die beiden Hochhäuser lag nicht mehr in der Bauakte vor. In der Akte die Genehmigung der Garage und einer Müllanlage.

Baulast

## 2.5 Grundbuch

## 3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

### 3.1 Außenanlagen

Hinweis

Aufgrund der Größe der Wohnanlage beschreibe ich nur die Außenanlagen am Wohnhaus mit dem Bewertungsobjekt.

**Vor- und Hausgarten**

Das Wohnhaus steht inmitten einer Grünanlage bestehend aus Rasenflächen, Ziersträuchern, immergrünen Pflanzen und Baumbestand.

Die Einfriedung erfolgt über einen halbhohen lackierten Stahlzaun an Stahlpfosten mit grüner Hecke.

Der Hauszugang ist befestigt in Waschbetonplatten.

Der Müllstandplatz ausgeführt mit Waschbetonfertigteileboxen mit feuerverzinkten Türen, die Einfriedung erfolgt durch einen lackierten Stahlzaun mit ebensolcher Tür, der Boden ist in Betonpflaster.

Die Fußwege und die Zufahrten zur Garage in Betonverbundpflaster. Die Außenflächen zwischen Garage und Straße ohne Einfriedung.

**Anschlüsse**

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, elektrischen Strom, Gas sowie Telemedien (SAT-Anlage).

**3.2 Aufbauten****Hinweis**

Aufgrund der beiden Hochhäuser beschreibe ich nur das Wohnhaus, in dem die zu bewertende Wohnung liegt, sowie das Garagengebäude.

**Art des Gebäudes**

Die Wohnanlage besteht aus 2 Hochhäusern (Mehrfamilienhäusern) und einem Garagengebäude.

**Baujahr**

Über das Hochhaus lagen keine Genehmigungsunterlagen mehr in der Bauakte vor.

Der Neubau von 3 Sammelgaragen wurde am 16.10.1963 erteilt die Schlussabnahme erfolgte am 25.10.1965.

Der Aufzug hat das Baujahr 1964.

Gemäß Energieausweis ist das Baujahr 1966.

**Bewertungsbaujahr**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden.

Aufgrund der erkennbaren Investitionen hebe ich das Baujahr um 5 Jahre an und erhalte als fiktives **Bewertungsbaujahr 1971**.

Abgeschlossenheit

Wurde am 17.01.1964 ausgestellt.

### 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.

#### **Gemeinschaftseigentum:**

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Dach

Flachdach mit einer Abdichtung in Dachbahnen, die Attika in Blechabdeckung und einer Blechverkleidung.

Fassade

Die Fassade in Klinker abgesetzt, im Bereich der Fenster in hellen Fliesen auf der Seite zum Europaring in blauen und weißen Fliesen. Prägend in der Fassade auch die hellen Brüstungen der Loggien in diesem Bereich auch Holzverkleidungen.

Fenster

Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, zum Treppenhaus ein Fensterband aus Alufenstern mit Ornamentverglasung, im EG zu den Abstellräumen noch einfachverglaste weiß gestrichene Holzfenster mit einer gestrichenen Stahlvergitterung.

Hauseingang

Der Hauszugang ist in Waschbetonplatten befestigt. Angelegt zum einstufigen Podest eine Rampe. Im Bereich der Überdachung des Eingangstürelementes der Boden in Kunststeinplatten.

Die Überdachung besteht aus einem Flachdach, die Entwässerung über Rinne und Fallrohr.

Der eingeschossige Eingangsvorbau dient als Windfang und wurde mit zwei isolierverglasten Eingangstürelementen mit feststehenden Seitenteilen und einem Oberlichtelement über

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <p>der Eingangstür ausgeführt. Im Windfang der Boden in Kunststeinplatten, eingelassen ein Fußabstreifer, die Wände haben einen Dekorputz mit eingesetzten Briefkästen.</p> <p>In das verglaste innenliegende Element eingelassen die Klingel- und Gegensprecheinrichtung.</p>                                                                                                                       |
| Treppe/Treppenhaus    | <p>Betontreppenhaus mit in PVC belegten Stufen, das Geländer in gestrichenem Stahl mit Mipolamhandlauf, die Wände in einem Dekorputz, die Belichtung über Alufenster mit Ornamentverglasung.</p> <p>Die Flure im Erdgeschoss mit einem Boden in Kunststeinplatten, in den Geschossen in quellverschweißtem PVC; Rauchabzugseinrichtung.</p>                                                          |
| Aufzug                | <p>Der in 1964 verbaute Aufzug ist zugelassen für 375 kg oder 5 Personen und kann in der Tiefe vergrößert werden.</p> <p>Zugang über eine gestrichene Stahltür mit einer Teilverglasung in Sicherheitsglas mit Drahteinlage. Die Aufzugskabine ausgeführt in blauen Verkleidungsplatten, der Boden in Noppen-PVC, die Aufzugstüren in Edelstahl.</p>                                                 |
| Wohnungseingangstüren | <p>Glatte helle Holztürblätter mit Spion in gestrichenen Stahlzargen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Heizungsanlage        | <p>Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Brennwertgerät).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Warmwasserversorgung  | <p>Über Elektrogeräte (Elektrodurchlauferhitzer).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Keller                | <p>Zugang über eine Betontreppe mit in Kunststein belegte Stufen. Zu den Kellerräumen abgehend Stahltüren in Stahleckzargen.</p> <p>Der Keller wurde nicht besichtigt, da die zu bewertende Wohnung ihren Abstellraum im Erdgeschoss hat.</p> <p>Die besichtigten Kellerräume im EG sind in Holzlatten abgeschlagen, der Boden in gestrichenem Estrich und die Wände und die Decke sind geweißt.</p> |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garage                                | <p>Es wurde ein oberirdisches Garagengebäude in massiver Bauweise bestehend aus 3 Sammelgaragen mit insgesamt 66 Stellplätzen errichtet.</p> <p>Die Zufahrt über in Betonverbundpflaster befestigte Wege die 3 Tore sind elektrisch betrieben (Schlüsselschaltung).</p> <p>Eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, die Attika mit Blechabdeckung, die Belichtung über Lichtkuppeln. Die Fassade ist gestrichen mit farbig abgesetztem Sockel und eingesetzten Lüftungselementen.</p> <p>Der Boden in Beton die Konstruktion in Stahlbeton die Decke in Fertigteilelementen. Zur Rückseite ein Notausgang über eine Metalltür.</p> |
| Gemeinschaftsanlagen                  | <p>Gemäß den mir vorliegenden Plänen ein Wasch- und Trockenraum im letzten Geschoss.</p> <p>Im Gemeinschaftseigentum darüber hinaus die Garage und eine Hausmeisterwohnung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Sondereigentum Wohnung Nr. 30:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Hinweis                               | Die Wohnung ist vermietet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wohnungseingangstür                   | Glattes weißes Holztürblatt mit Spion in gestrichener Stahlzarge.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Innentüren                            | Glatte Holztürblätter in ebensolchen Umfassungszargen. Vereinzelt haben die Türen eine Bleiverglasung in Ornamentglas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Fußböden                              | In den Zimmern und im Flur Laminat, die Küche, WC und das Bad in Fliesen, der Wohn- und Essraum in Parkett.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Innenansichten                        | <p>Die Wände in Strukturtapeten tapeziert und gestrichen. Die Decken in Holzdekorverkleidungen oder tapeziert und gestrichen. Im Wohnzimmer auf einer Teilfläche eine Holzdecke.</p> <p>In der Küche die Wände raumhoch in Fliesen. Im Flur ein Einbauschränk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fenster                               | <p>Überwiegend in 2025 erneuerte Kunststofffenster.</p> <p>Zur Loggia ein älteres Fenster-Tür-Element.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung              | Stahlheizkörper (Guss) mit Thermostatventilen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Warmwasser           | Über Elektrogeräte, ein Elektrodurchlauferhitzer im Bad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sanitäre Ausstattung | <u>Innenliegendes Bad:</u><br>Ausgeführt mit Dusche mit Spritzschutz, Stand-WC mit aufgesetzter keramischer Spüleinheit und Waschbecken. Die Wände raumhoch und der Boden in Fliesen, Waschmaschinenstandplatz. Die Decke in Nut- und Federholz, Lüftungseinrichtung.<br><br><u>Innenliegende WC:</u><br>Ausgeführt mit wandhängendem WC mit Kunststoffspülkasten und Waschbecken. Die Wände raumhoch und der Boden in Fliesen. Die Decke in Nut- und Federholz; Kölner Lüftung. |
| Elektroinstallation  | Unterputzanlage, in der Diele die Gegensprecheinrichtung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Loggia               | Die Loggia wird über ein Fenster-Tür-Element erschlossen. Der Boden in Fliesen, die Brüstung halbhoch gefliest mit Blechabdeckung und aufgesetztem Metallgeländer, eine Markise mit Kurbeltrieb.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kellerraum           | <p>Der hier genannte Kellerraum liegt im Erdgeschoss. Er wird abgehend vom Treppenhaus über eine Stahltür in Stahleckzarge mit Oberschließener erschlossen.</p> <p>Er ist in Holzlatten abgeschlagen, mit Holzlattentür. Der Boden in Estrich; die Wände und die Decke sind geweißt. Die Belichtung über ein gestrichenes Holzfenster mit Einfachverglasung und außenliegender Vergitterung.</p> <p>Der vom Mieter genutzte Kellerraum liegt an der eingezeichneten Stelle.</p>  |

### 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/  
Schäden und Mängel

Gemeinschaftseigentum:

Der Bau- und Unterhaltszustand ist befriedigend, das Gebäude befindet sich in einem normal gepflegten Zustand.

Schäden und Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen und nicht durch die mir genannte Rücklage gedeckt sind, habe ich nicht festgestellt.

Es ist keine Sonderumlage geplant.

Schäden und Mängel

Sondereigentum Wohnung Nr. 30:

Die Wohnung befindet sich in einem normal gepflegten in Teilbereichen renovierungsbedürftigen Zustand mit überaltertem Bad und WC.

Es erfolgt keine Rückstellung, da in der Bewertung eine Instandhaltungsrücklage angesetzt wird und mit einer hohen Alterswertminderung der Verkehrswert ermittelt wird.

Grundrissliche Lösung

Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechender Grundriss mit einer Loggia sowie einer zentraler Diele.

Abweichend wurde im Abstellraum neben dem Bad ein WC ausgeführt. Der Abstellraum, eingezeichnet neben dem Bad, wurde an dieser Stelle nicht ausgeführt.

Belichtung

Überwiegend befriedigend bis gut belichtet.

### 3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

#### **Wohnung Nr. 30**

***Eine rd. 84 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung, gelegen im 7. Obergeschoss hinten rechts mit 4 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC und Loggia sowie einem Abstellraum (Kellerraum) im Erdgeschoss und Gemeinschaftsanteilen an einem Garagengebäude mit 66 Stellplätzen und einer Hausmeisterwohnung; das Ganze in dem fiktiven Baujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem unregelmäßig geschnittenen Grundstück in mittlerer Wohnlage von Ratingen-Mitte bei guter Nahverkehrs-, guter Kfz- und guter Einkaufsanbindung.***

## 4. Wertbestimmende technische Daten

### 4.3 Wohnfläche

insgesamt rd. **84 m<sup>2</sup>**

### 4.4 Brutto-Grundfläche

Wohnung Nr. 30 rd. **120 m<sup>2</sup>**

## 6. Ermittlung des Bodenwertes

### 6.3 Ermittlung des Bodenwertes

#### Wohnung Nr. 30

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Anpassung = Bodenwert

$8.553 \text{ m}^2 \times 690 \text{ €/m}^2 \times 19,20 : 1.000 \times 0,9 = \text{rund}$  **102.000 €**

Das entspricht bei 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Garagenanteil und Anteil Hausmeisterwohnung einem Bodenwertanteil von 1.214 €/m<sup>2</sup>.

## 7. Sachwertermittlung

### 7.2 Berechnung des Sachwertes

**Gebäudesachwert** **44.700 €**

Zeitwert der Außenanlagen 1.000 €

**Bodenwert** + **102.000 €**

**Vorläufiger Sachwert** zum Wertermittlungsstichtag somit **147.700 €**

Marktanpassung

**Sachwert** zum Wertermittlungsstichtag somit rund **206.800 €**

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Gemeinschaftseigentum stehen eine Garage mit 66 Stellplätzen und eine Hausmeisterwohnung. Anteilig sind diese Werte der Wohnung zuzuschlagen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich nur um Gemeinschaftsanteile handelt schätze ich den Wertanteil auf rund

+ **8.000 €**

**Sachwert** zum Wertermittlungsstichtag somit **214.800 €**

## 8. Ertragswertermittlung

### 8.2 Berechnung des Ertragswertes Wohnung Nr. 30

|                                                      |                         |
|------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Rohertrag =</b>                                   | 8.870 €                 |
| Bewirtschaftungskosten (abzüglich):                  | – <u>1.790 €</u>        |
| <b>Reinertrag</b> somit jährlich                     | <b>7.080 €</b>          |
| <b>Gebäudeertragswert</b>                            | 101.400 €               |
| <b>Bodenwert</b>                                     | + <u>102.000 €</u>      |
| <b>Ertragswert</b> zum Wertermittlungsstichtag somit | <b><u>203.400 €</u></b> |

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Gemeinschaftseigentum stehen eine Garage mit 66 Stellplätzen und eine Hausmeisterwohnung. Anteilig sind diese Werte der Wohnung zuzuschlagen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich nur um Gemeinschaftsanteile handelt schätze ich den Wertanteil auf rund

+ 8.000 €

**Ertragswert** zum Wertermittlungsstichtag somit **211.400 €**

## 9. Verkehrswert

### 9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 30

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Eigennutzung, je nach Größe und Lage auch als Anlageobjekt. Für das Bewertungsobjekt treffen beide Überlegungen zu, weswegen der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 214.800 €, gewichtet zu 2/5 und dem unter 8.2 ermittelten Ertragswert von 211.400 €, gewichtet zu 3/5, abgeleitet wird. Damit erhalte ich als gewichteten Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Sicherheit der Daten in den einzelnen Wertermittlungsverfahren:

$$(214.800 \text{ €} \times 2 + 211.400 \text{ €} \times 3) : 5 = 212.760 \text{ €}.$$

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

**215.000 €**

(zweihundertfünfzehntausend Euro)

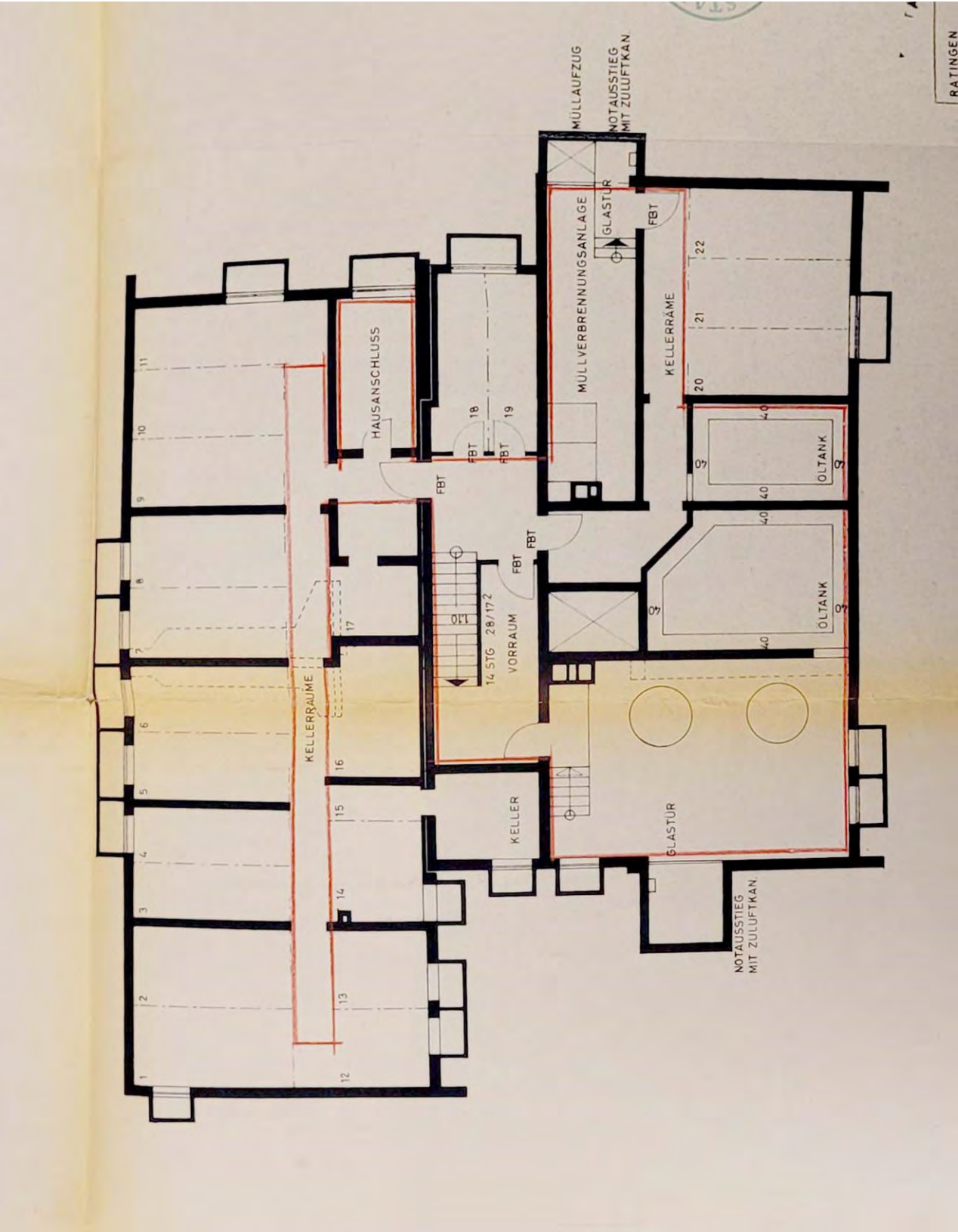
Das entspricht bei 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.560 €/m<sup>2</sup> – ein Wert, den ich aufgrund der Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschuss und den Marktentwicklungen sowie den Anteilen an dem Garagengebäude und einer Hausmeisterwohnung als marktgerecht erachte. Darüber hinaus liegt der von mir ermittelte Wert im Bereich des vom Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht für Ratingen-Mitte veröffentlichten mittleren Wert für die Baujahresklasse 1954 – 1974 von 2.606 €/m<sup>2</sup>.

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

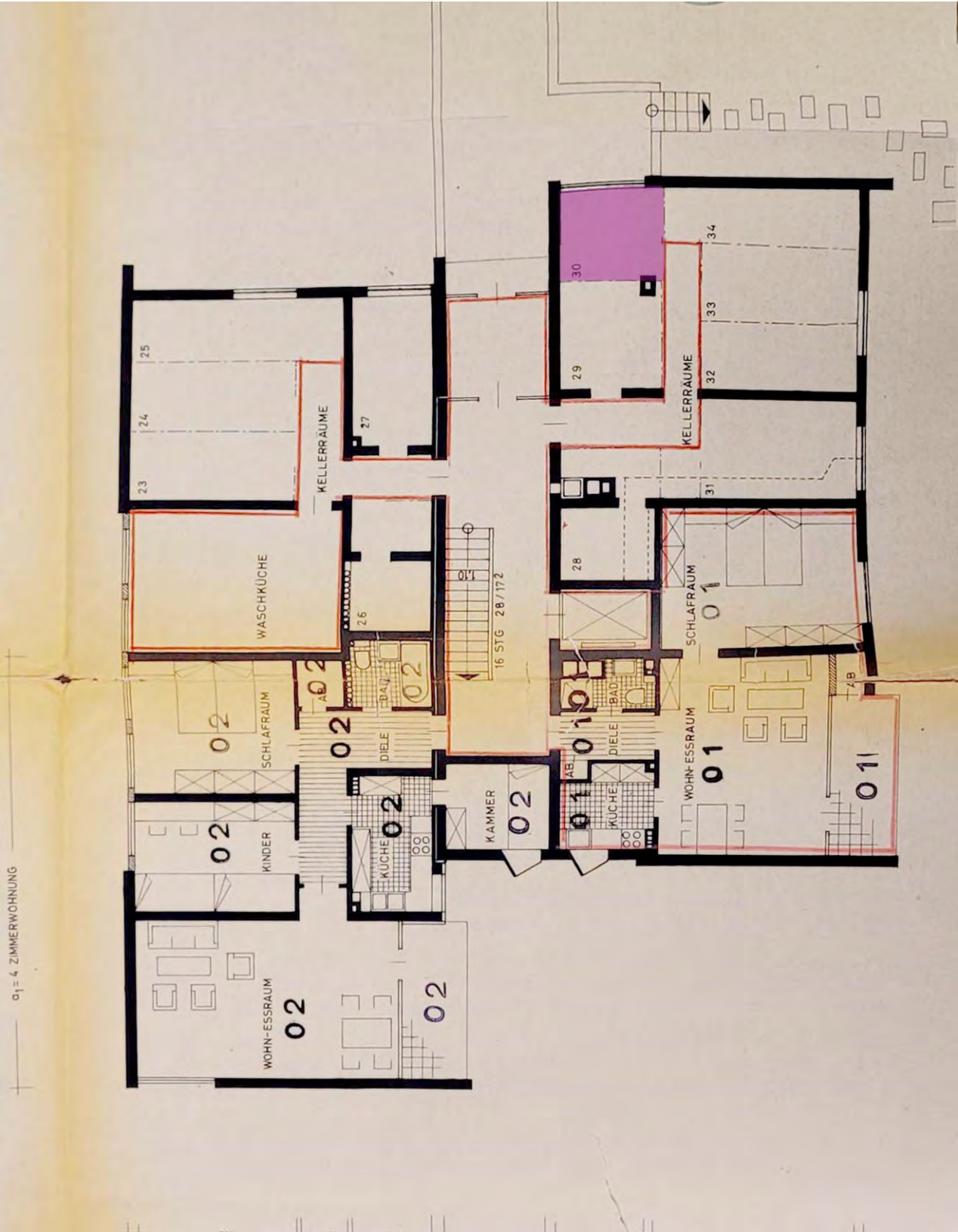
Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten und Hausge-  
ldebrechnung wurden eingeholt.

Düsseldorf, den 28.01.2026

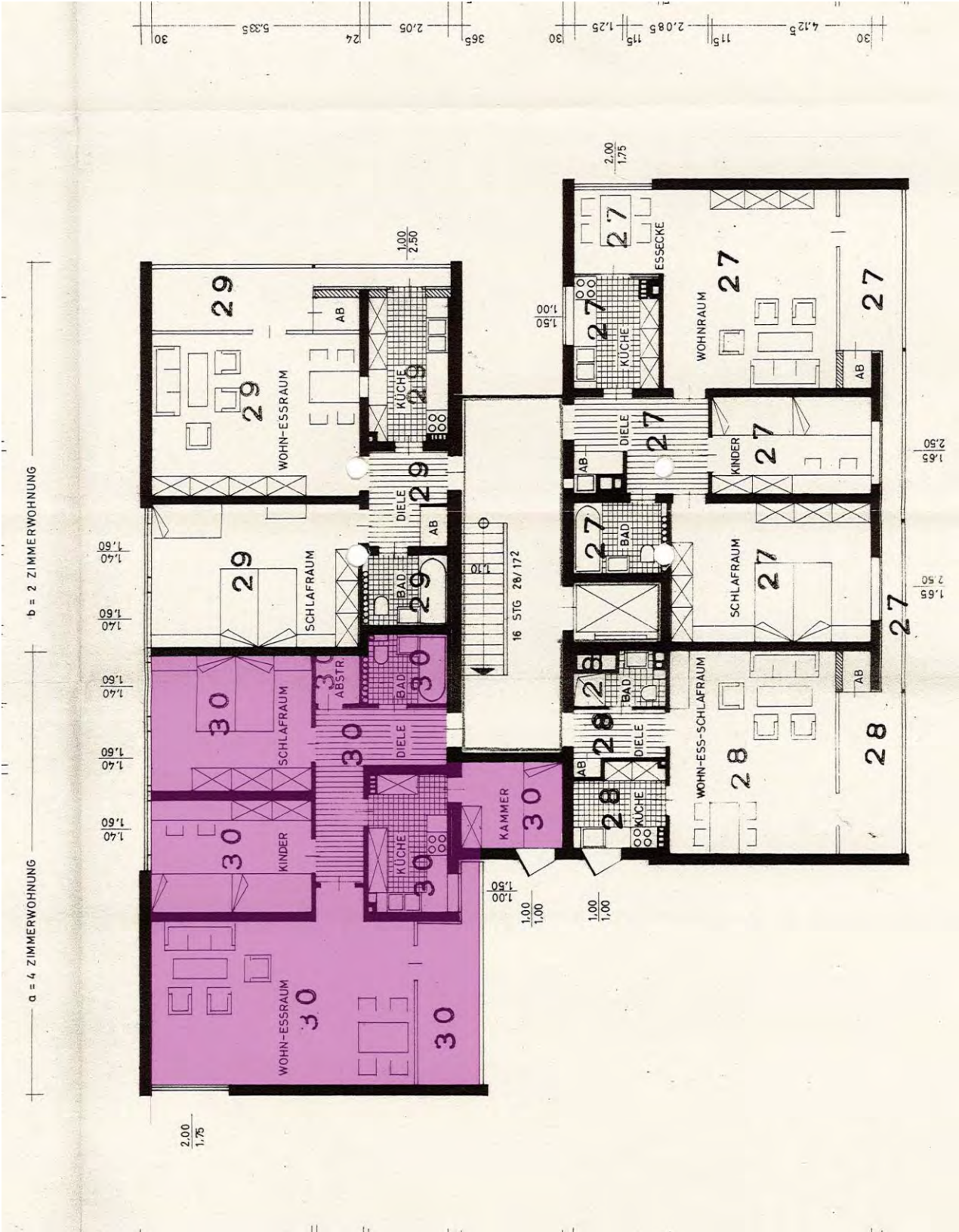
---



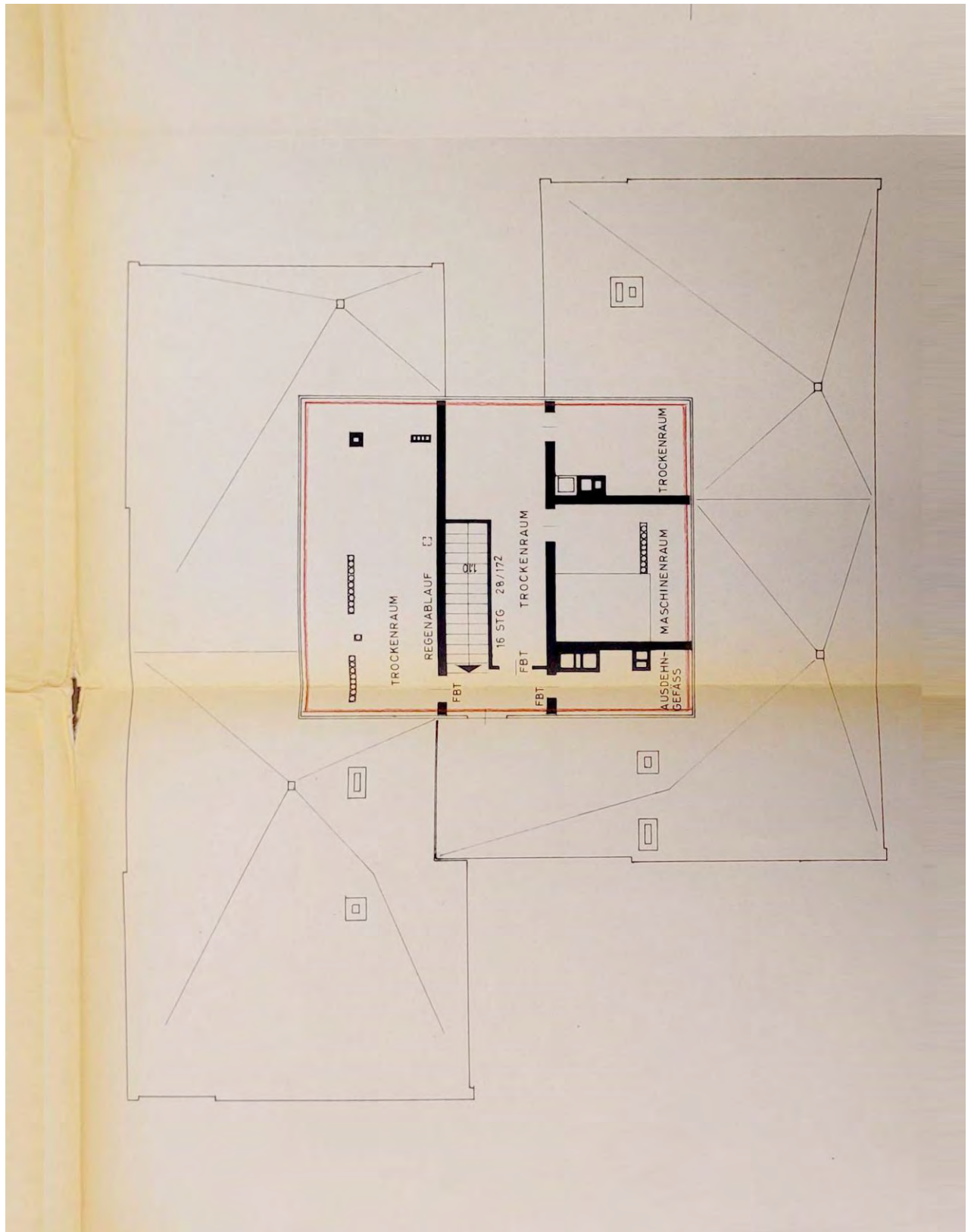
GRUNDRISS KELLERGECHOSS



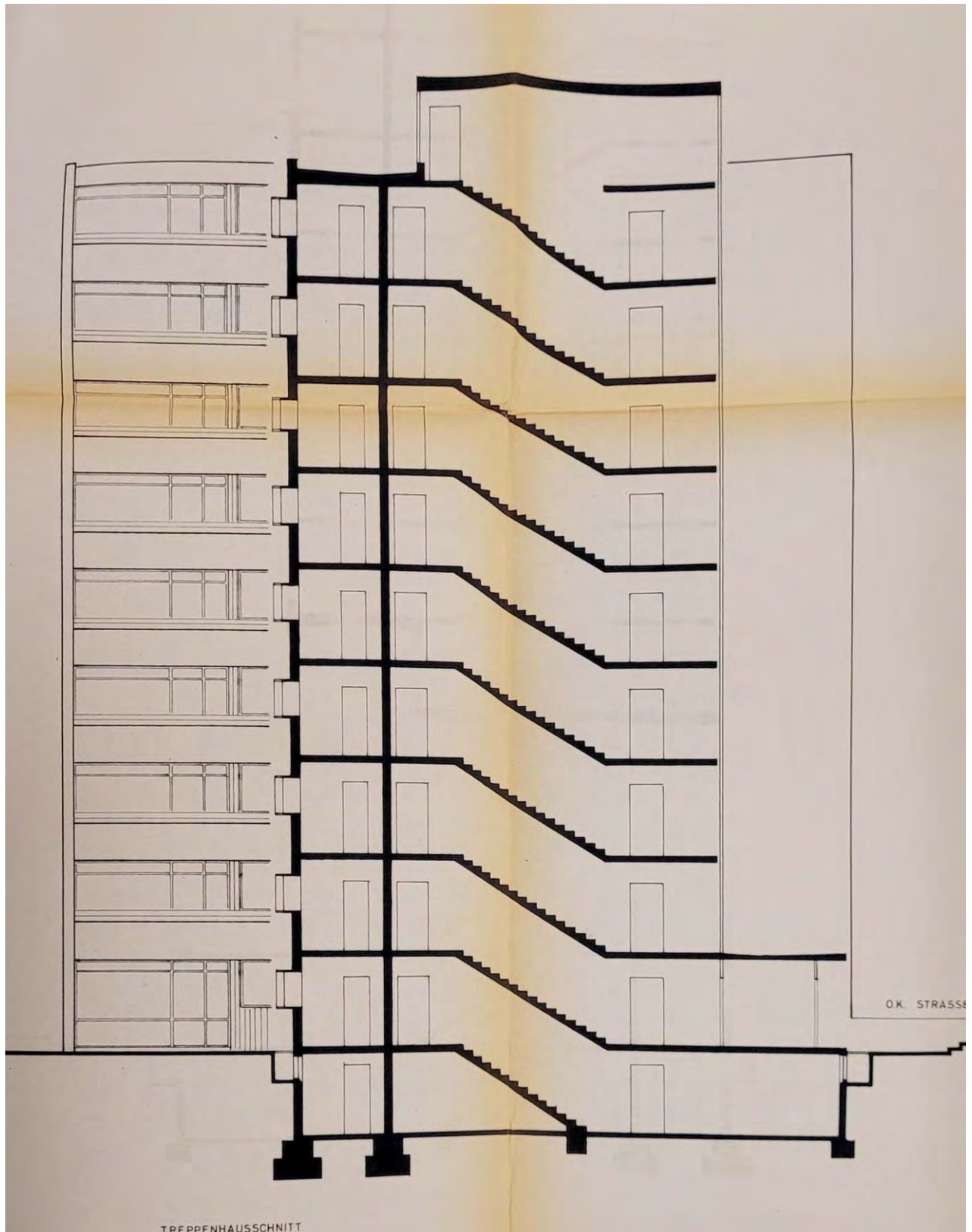
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



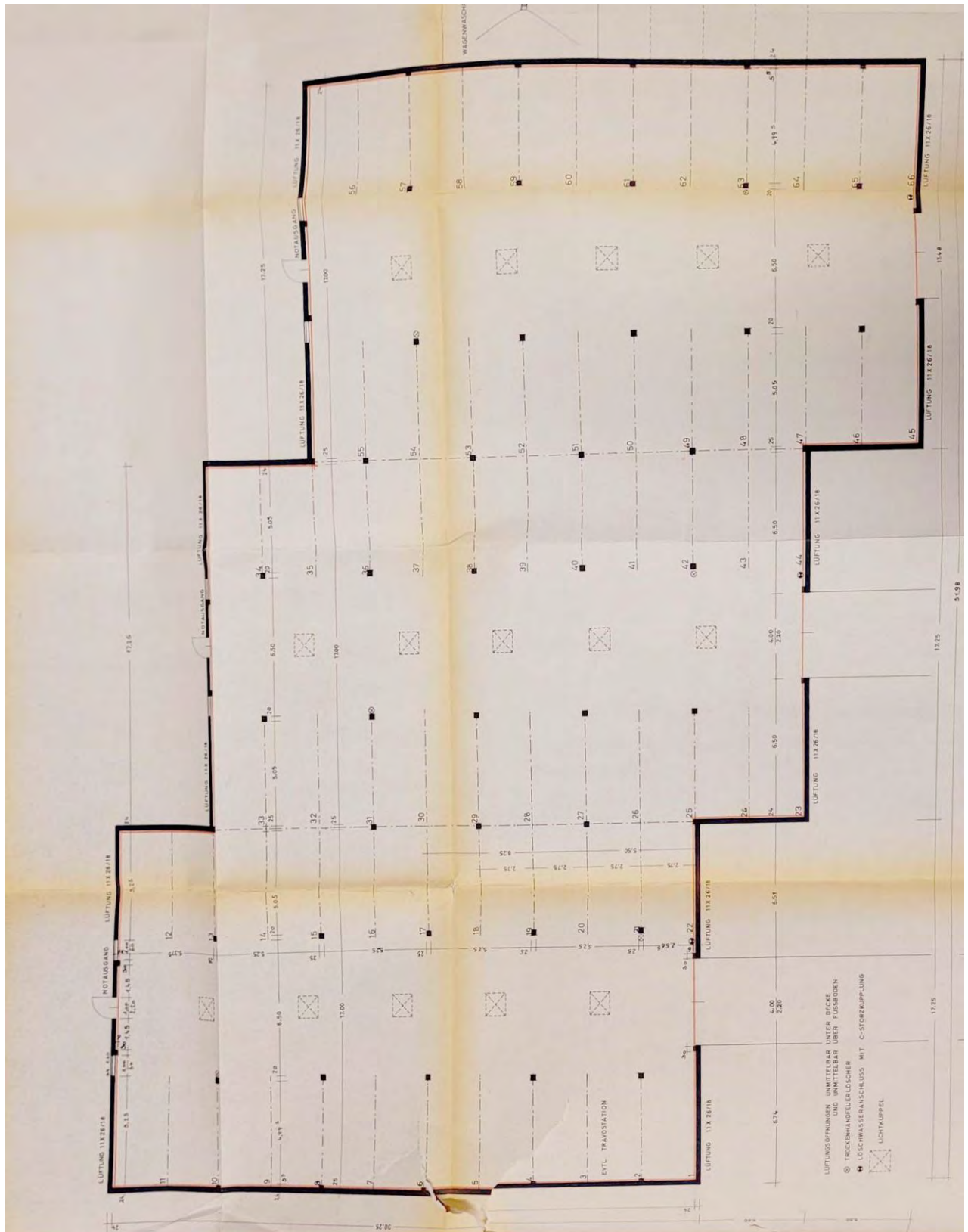
GRUNDRISS 7. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



SCHNITT



GRUNDRISS SAMMELGARAGE



Straßenansicht



links Straßenansicht



rechts Rückansicht



öffentlicher  
Spielplatz



Hauseingang



Windfang



Aufzug



Treppenhaus



Blick von der Loggia



Müllplatz



Sammelgarage



Zufahrt Sammelgarage



Blick in die Garage