



Amtsgericht Ratingen
Postfach 10 11 13
AZ 033 K 007/23

40831 Ratingen

Datum: 29.11.2023

Gutachten

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

der
Eigentumswohnung Nr.8
nebst
Kellerraum und Speicherraum

Duisburger Straße 151 a
in
40885 Ratingen

Flur 5
Flurstück 442, 443
Grundbuchblatt 4340

Zum
Wertermittlungsstichtag
28.09.2023

wurde
der Verkehrswert
mit

170.000 €

in Worten
einhundertsiebzigttausend
Euro

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 23
Gutachtenseiten und 11 Anlagenseiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt.



Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form.....	6
2.3 Erschließung/Bodenzustand	6
2.4 Planungsrecht	6
2.5 Grundbuch.....	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1 Außenanlagen	7
3.2 Aufbauten.....	7
3.3 Ausführung und Ausstattung	8
3.4 Zustand	11
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	12
4. Wertbestimmende technische Daten.....	12
4.4 Brutto-Grundfläche	12
5. Zur Wertermittlung.....	12
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	13
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	13
7. Sachwertermittlung.....	13
7.2 Berechnung des Sachwertes	13
8. Ertragswertermittlung.....	13
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	13
9. Verkehrswert	14
9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 8	14
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachterauftrags.....	14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Ratingen Postfach 10 11 13 40831 Ratingen
Auftragserteilung	Durch Gutachterauftrag vom 22.08.2023.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 033 K 007/23 vor dem Amtsgericht Ratingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb des Mehrfamilienhauses Duisburger Straße 151, 151 a in 40885 Ratingen der <ul style="list-style-type: none">- 1.112/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss des Hauses 151 a, mit Balkon und einem Kellerraum und einem Speicherraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

Das Mehrfamilienhaus wurde zu einem späteren Zeitpunkt erweitert. Diese Erweiterung ist mit einem separaten Eingang errichtet worden. Für die Bewertung wird der Erweiterungsbau zu Grunde gelegt, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	28. September 2023
Teilnehmer	Die Besichtigung führte ich mit der anwesenden Eigentümerin durch.
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte in einem für den Wertermittlungszweck angemessenen Umfang besichtigt werden. Der Speicherraum im Spitzboden, gemäß Teilung zugehörig zum Bewertungsobjekt, wurde nicht besichtigt.
	Vor Ort wurde festgestellt, dass das Bad und der Abstellraum zusammengelegt wurden.

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)
- Flächenberechnung
- Mietspiegel
- Fotos

Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in die Bauakte.

Einsicht in die Grundakte (Teilungserklärung)

Wohnungsbindung

Vertragliche Bindungen

Die Wohnung ist eigengenutzt.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Ratingen mit rund 87.000 Einwohnern auf 88,74 km² 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, sind gut erschlossen und beherbergen einen gesunden Branchen-Mix.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich nördlich vom Stadtzentrum im Stadtteil Ratingen-Lintorf, in der Duisburger Straße Ecke Am Diepenbrock.

Infrastruktur

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

Gute Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnaufahrten 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 Buslinien. Haltestellen liegen in fußläufiger Entfernung mit Anschluss an die S-Bahn-Haltestellen Angermund und Hösel.

Gute Anbindung an den Düsseldorfer Flughafen.

Einkaufsmöglichkeiten stehen im Stadtzentrum als auch in den Subzentren von Lintorf und Breitscheid zur Verfügung.

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

Unmittelbare Nachbarschaft

Ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen in offener Bauweise.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine störenden Einflüsse feststellbar, welche über die bestehenden Lagemerkmale hinausgehen.

Der Stadtteil ist allgemein durch Fluglärm belastet.

Lagequalität mittlere Wohnlage

2.2 Gestalt und Form

Topographie ebenes Gelände

Grundstückszuschnitt Form: unregelmäßiges, kompaktes Eckgrundstück
Breite: max. ca. 26,25 m
Tiefe: im Mittel. ca. 25,00 m

Orientierung/Belichtung Vorderseite: Nordosten
Rückseite: Südwesten (Garten, Terrasse)
Giebelseite: Nordwesten (Balkon, Eingang)

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart Duisburger Straße:
Ortsstraße

Am Diepenbrock:
Anliegerstraße (Sackgasse)

Straßenausbau Duisburger Straße:
In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig
Gehwege in Betonplatten und Pflaster, Längsparkbuch-
ten in Betonpflaster.

Am Diepenbrock:
In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn und beidseitige
angelegte Gehwege in Betonplatten und Schwarzde-
cke, Parkmöglichkeiten auf der Straße.

Erschließung

Bodenverhältnisse Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen,
tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageüb-
liche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den
Richtwert eingeflossen ist.

Altlasten

2.4 Planungsrecht

Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche
ausgewiesen.

Bebauungsplan	Gemäß am 23.11.2023 erteilten mündlichen Auskunft der Stadt Ratingen besteht kein Bebauungsplan, die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB und somit in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.
Baugenehmigung	Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Garagen. Erweiterungsbau mit 3 Wohnungen.

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten	Der Vorgartenbereich vor dem Wohnhaus ist in Betonpflaster befestigt mit kleinem begrünten Pflanzbereich. Der Vorgarten ist nicht eingefriedet.
	Vor der Giebelseite vereinzelte begrünte kleine Pflanzbereiche, im öffentlichen Raum im Kreuzungsbereich intensivere Begrünung.
	Rückseitig zur Straße Am Diepebrock ausgerichtet, der Hauseingang. Dieser eingefriedet in grüner Hecke und Holzzaun.
	Rückseitig gelegen auch die beiden Doppelgaragen.
Anschlüsse	Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, elektrischen Strom und Telemedienanschluss sowie Gas.
	Auf dem Dach eine Gemeinschaftsanenne.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes Unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit zwei Garagen.

Das ursprüngliche Gebäude wurde zu einem späteren Zeitpunkt erweitert. Dieser Anbau wurde mit separatem Eingang errichtet.

Baujahr	Die Baugenehmigung wurde am 23.08.1962 erteilt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 22.12.1962. Die Schlussabnahmen wurden am 12.05.1964 (ohne Laden) und am 04.12.1964 durchgeführt. Die Baugenehmigung für einen Erweiterungsanbau mit 3 Wohnungen wurde am 27.09.1983 erteilt. Die Abgeschlossenheit wurde am 30.10.1986 bescheinigt.
Bewertungsbaujahr	Der Erweiterungsanbau an das Mehrfamilienhaus, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde ursprünglich 1983 errichtet und ist überwiegend noch im ursprünglichen Zustand. Daher übernehme ich das Entstehungsjahr oder als Bewertungsbaujahr 1983 .

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.
	Die Beschreibung bezieht sich hauptsächlich auf das Haus Duisburger Straße 151 a, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet.
Gemeinschaftseigentum:	
Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Dach	Satteldach mit Betonpfanneneindeckung, die Rinnen und Fallrohre in Kupfer; Dachflächenfenster, in Kunstschiefer verkleidete Dachgauben auch eine Dachterrasse im Haus Nr.151.
Fassade	Straßen- und giebelseitig in Klinker, gartenseitig in geweißter Putzfassade.

	Strukturiert durch auskragende Balkone in Betonfertigteilen sowie giebelseitig ein vorgebauter Gebäudeteil.
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden.
Hauseingang	Der Hauszugang erfolgt von der Giebelseite und ist in Pflaster befestigt, das dreistufige Eingangspodest in Natursteinplatten aus Granit.
	Die Überdachung in Beton mit Blechabdeckung, die Untersicht ist geweißt und mit Leuchten.
	Das Eingangstürelement mit feststehendem Seitenteil ausgeführt als Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung in Ornamentglas. Im seitlich feststehenden Element integriert die Briefkästen und eine Klingeleinrichtung.
Treppe/Treppenhaus	Betontreppenhaus mit in Naturstein belegten Stufen, das Geländer in gestrichenem Stahl, die Wände im Erdgeschoss in Naturstein, ansonsten in Strukturtapete tapeziert und gestrichen. Belichtung und Belüftung über Fenster mit Glasbausteinen.
	Im Kellergeschoss ein Stahlkonvektorkörper mit Thermostatventil zur Beheizung des Treppenhauses.
Wohnungseingangstüren	Glatte Naturholztürblätter in Naturholzzargen.
Heizungsanlage	Beheizung über die Gas-Zentralheizung gelegen im Haus Nr. 151.
Warmwasserversorgung	Dezentral über Elektrodurchlauferhitzer.
Keller	Zugang vom Treppenhaus über Stahltür mit Stahleckzargen. Die Wände und Decken in Raufaser tapeziert und gestrichen, der Boden in Tonfliesen.
Garagen	Zufahrt zu den Garagen über die Straße Am Diepebrock, der Vorplatz ist in Betonpflaster befestigt. Die Fassade der beiden Doppelgaragen in gestrichenem Putz, das Flachdach mit Blechattika.
Gemeinschaftsanlagen	Gemeinschaftsanenne, im Haus Nr. 151 a.

Sondereigentum Wohnung Nr. 8:

Hinweis	Vor Ort wurde festgestellt, dass Umbaumaßnahmen stattgefunden haben bei denen das Bad und der Abstellraum zusammengelegt wurden.
Wohnungseingangstür	Glattes Naturholztürblatt in Naturholzzarge.
Innentüren	Glatte weiße Türblätter in ebensolchen Zargen. Einige Türblätter wurden ausgehangen und werden im Keller gelagert. Die Türblätter im Keller in Naturholz.
	Zum Bad eine Glasschiebetür.
Fußböden	Die Eingangsdièle, Wohnraum und Küche in Naturstein, das Schlafzimmer in Laminat, das Bad in Fliesen.
Innenansichten	Die Wände und Decken in gestrichener Strukturtapete tapeziert und gestrichen, Teilbereich auch in Mustertapete. Die Decke im Wohnraum mit Eckzierleisten und Stuckelementen.
	Die Küche mit Fliesenspiegel.
Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster mit manuell über Zugband betriebenen Kunststoffrollläden. Zum Balkon ein großes zweiteiliges Schiebetürelement, hier der Rollladen mit elektrischem Antrieb.
Heizung	Stahlheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasser	Elektrodurchlauferhitzer
Sanitäre Ausstattung	<u>Bad:</u> Ausgeführt mit Viertelkreis Duschkabine mit Glasschiebetüren, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken. Der Boden in Fliesen, die Wände sind ca. türhoch und mit Fries gefliest, darüber tapeziert mit Anstrich. Im Bad ein Durchlauferhitzer und ein Standplatz für eine Waschmaschine, natürliche Belichtung und Belüftung über ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Ornamentglas und Rollläden; Lüftungseinrichtung.
Elektroinstallation	Unterputzanlage in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Balkon Zugang über den Wohnraum und ein Schiebetürelement, der große Balkon über Eck auf zwei Seiten, der Boden in Fliesen, die Brüstungselemente in Sichtbeton, teilüberdacht durch einen darüberliegenden Balkon. Der Balkon mit Außenleuchte, Stromanschluss und elektrisch betriebener Markise. Weiterer Zugang abgehend von der Küche über eine isolierverglaste Kunststofftür.

Kellerraum Der Kellerraum befindet sich an der im Aufteilungsplan eingezeichneten Stelle.

Die Tür mit glattem Kunststoffbeschichtetem Türblatt in Holzeckzarge. Der Boden in Tonfliesen, die Wände und Decke sind tapiziert und gestrichen, schlisches Kellerfenster mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung, Strom- und Waschmaschinenanschluss.

Im Kellerraum eine Hebeanlage.

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, habe ich nicht festgestellt.

Die Hausverwaltung teilte mir auf Anfrage schriftlich per E-Mail am 22.11.2023 mit, dass die wirtschaftliche Situation (Instandhaltungsrückstellung) und der bauliche Zustand soweit in Ordnung sind.

Eine Sonderumlage ist zurzeit nicht geplant.

Schäden und Mängel

Sondereigentum Wohnung Nr. 8:

Die Wohnung befindet sich in einem normal gepflegten Zustand.

Auf dem Balkon kleinere Anstrichmängel und feine Risse in der Putzfassade.

Schäden und Mängel, die über die Alterswertminderung hinausgehen, habe ich nicht festgestellt.

Grundrissliche Lösung	Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechender Grundriss mit einem großen Balkon.
	Es besteht die Möglichkeit der Querlüftung.
Belichtung	Überwiegend befriedigend bis gut belichtet.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Wohnung Nr. 8

Eine rd. 68 m² große Eigentumswohnung, gelegen im 1. Obergeschoss mit 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon sowie einem Abstellraum im Kellergeschoss und im Spitzboden, das Ganze in dem Baujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem unregelmäßig kompakt geschnittenen Grundstück in mittlerer Wohnlage von Ratingen bei befriedigender Nahverkehrs- und guter Kfz- und befriedigender Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

insgesamt rd. **68 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

Wohnung Nr. 8 rd. **124 m²**

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Anpassung = Bodenwert

694 m² x 670 €/m² x 1.112 : 10.000 x 0,90 x 0,975 = rund **45.400 €**

Das entspricht bei 68 m² Wohnfläche einem Bodenwertanteil von 668 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	77.400 €
Zeitwert der Außenanlagen	1.000 €
Bodenwert	+ <u>45.400 €</u>
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	123.800 €
Marktanpassung	
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit rund	<u>173.300 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag =	7.340 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>1.530 €</u>
Reinertrag somit jährlich	5.810 €
Gebäudeertragswert	125.500 €
Bodenwert	+ <u>45.400 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>170.900 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 8

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 173.300 €, gewichtet zu 2/5 und dem unter 8.2 ermittelten Ertragswert von 170.900 €, gewichtet zu 3/5, abgeleitet wird. Damit erhalte ich als gewichteten Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Sicherheit der Daten in den einzelnen Wertermittlungsverfahren $(173.300 \text{ €} \times 2 + 170.900 \text{ €} \times 3) : 5 = 171.860 \text{ €}$.

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

170.000 €

(ein Hundert siebzigtausend Euro)

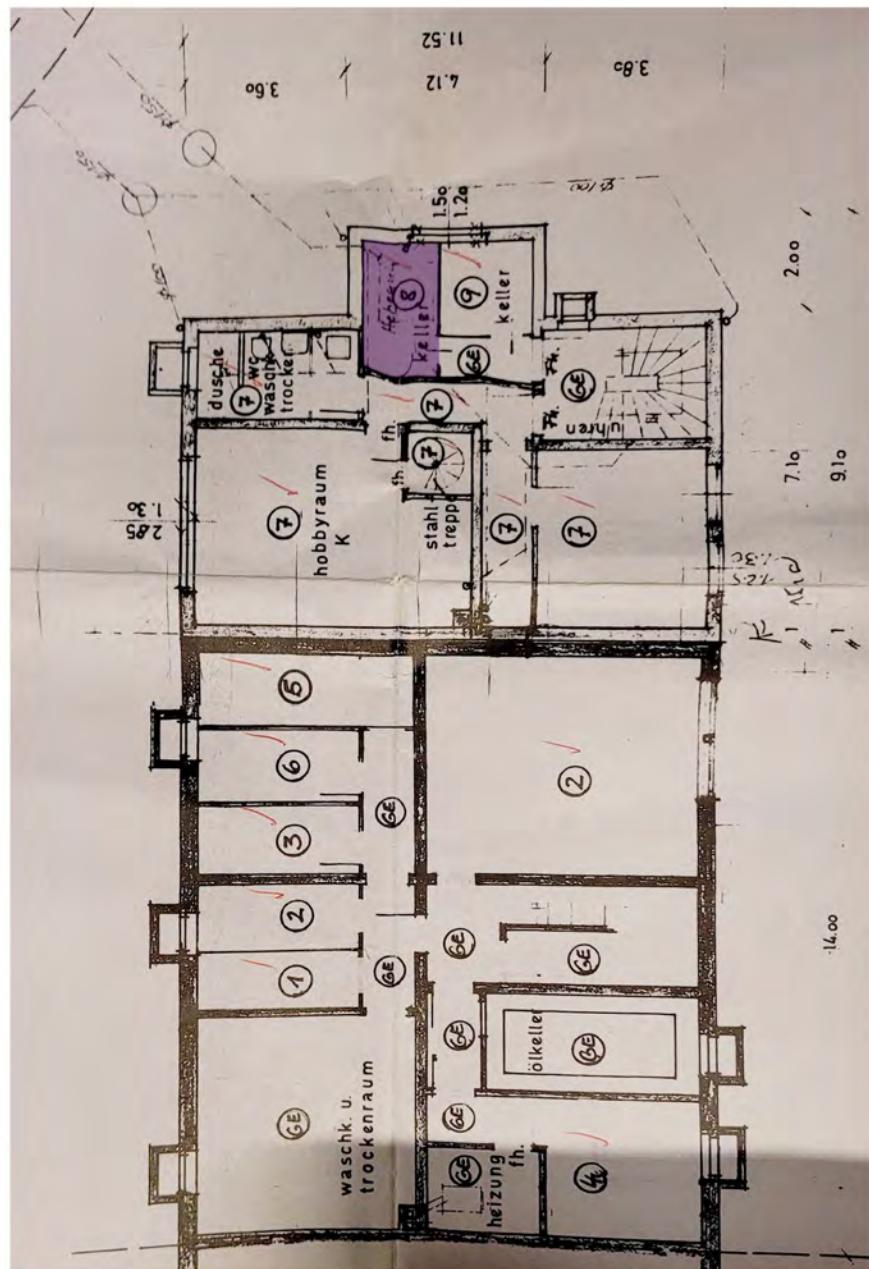
Das entspricht bei 68 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.500 €/m² - ein Wert, den ich aufgrund der Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschuss und den Marktentwicklungen als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachterauftrags

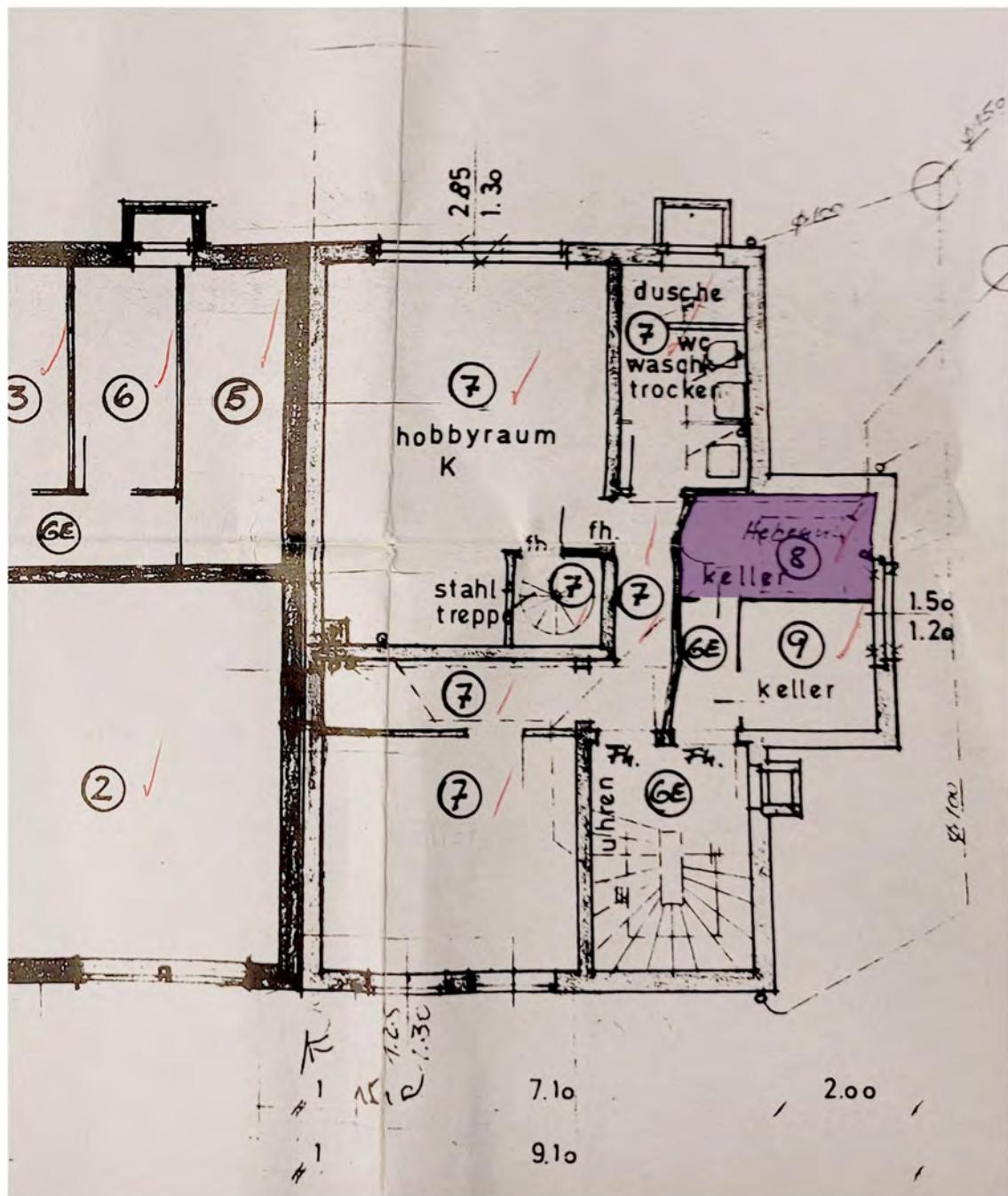
Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden eingeholt.

Hausverwaltung:

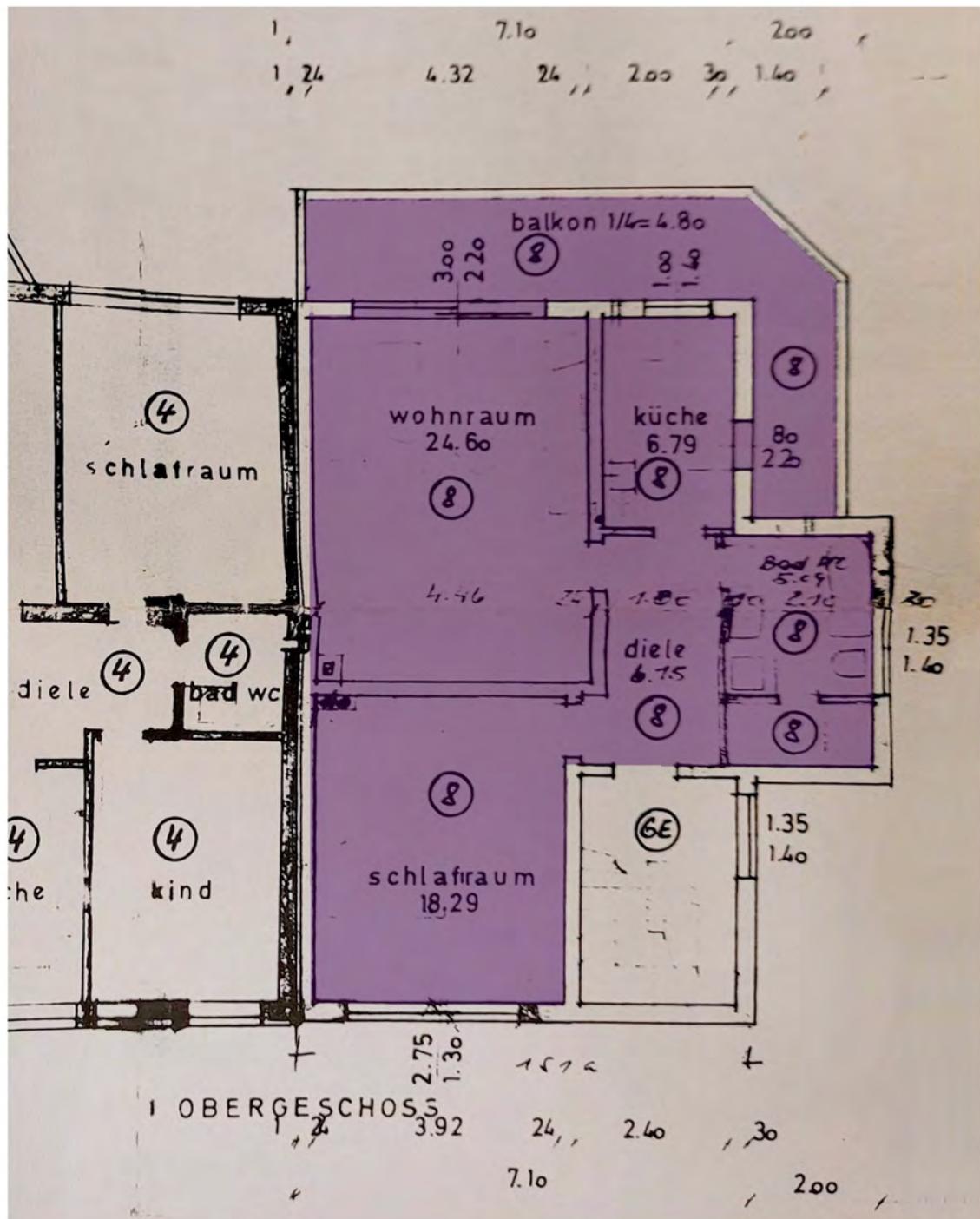
Düsseldorf, den 29.11.2023



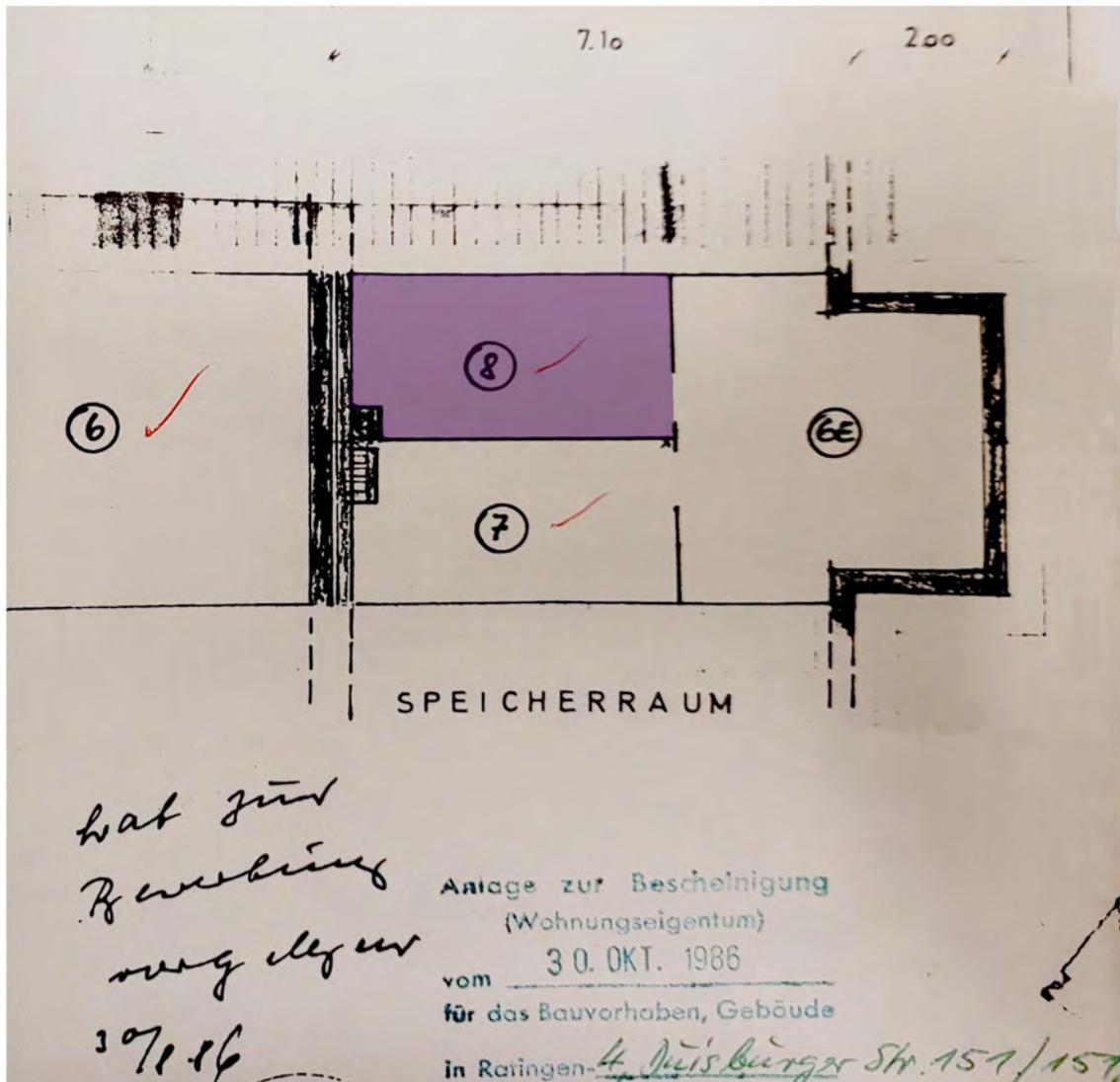
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS HAUS 151 UND 151A



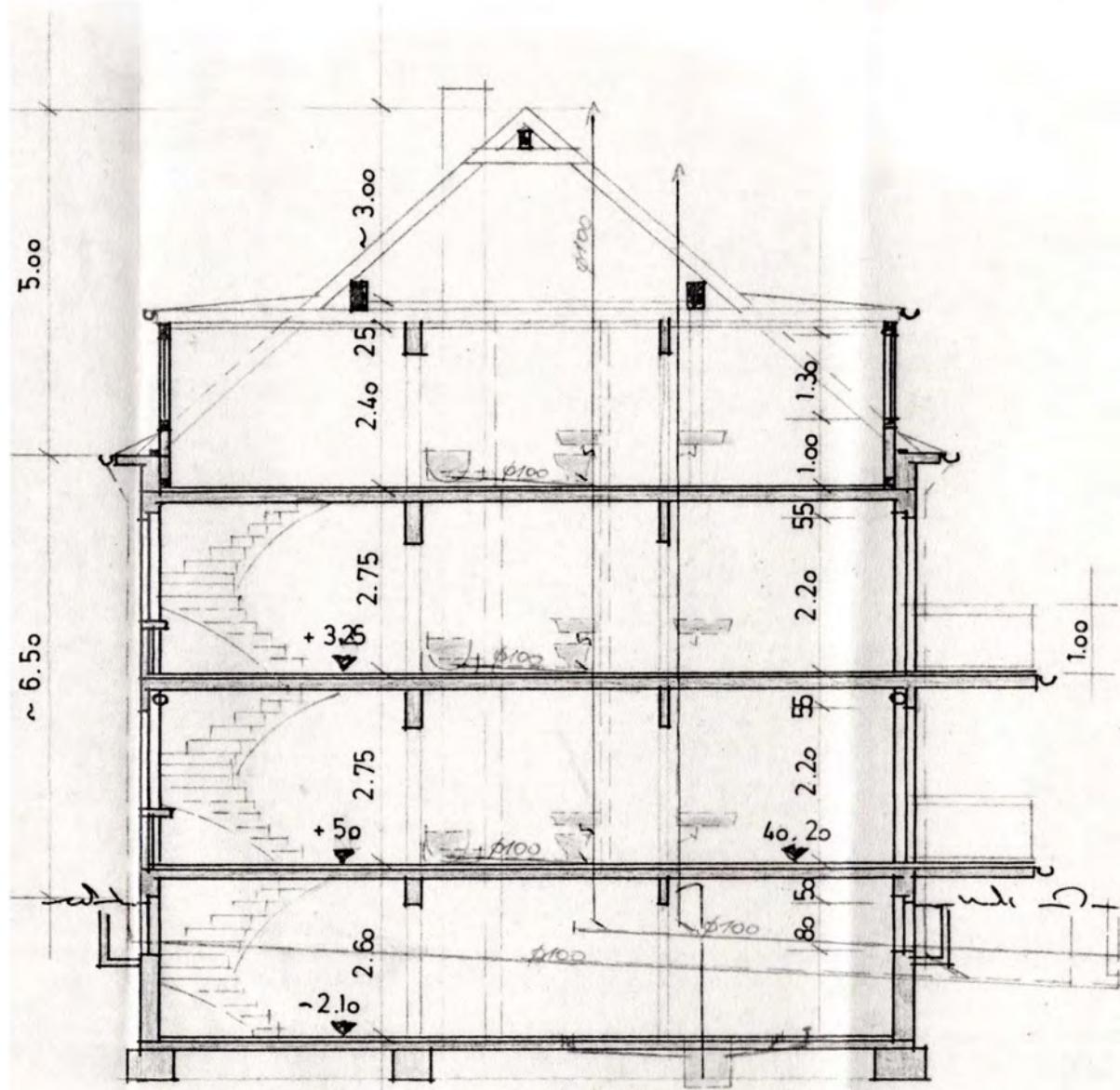
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS HAUS 151 A



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS HAUS 151 A



GRUNDRISS SPITZBODEN



SCHNITT



Straßenansicht
Duisburger Straße



Straßenansicht
Duisburger Straße



links Giebelansicht
rechts oben Straßenansicht
Am Diepebrock (Rückansicht)



rechts unten Hauseingang