



Amtsgericht Ratingen
Düsseldorfer Straße 54
AZ 33 K 7/24

40878 Ratingen

Datum: 27.06.2025

Gutachten

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

des Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Waldstraße 20
in
40883 Ratingen

Flur 1
Flurstück 1541
Grundbuchblatt 327

Zum
Wertermittlungsstichtag
23.04.2025

wurde
der Verkehrswert
mit

1.070.000 €

in Worten
eine Million
siebzigtausend
Euro

ermittelt.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 23
Gutachtenseiten und 17 Anlagenseiten.
Es wurden 3 Ausfertigungen erstellt.



„Internetversion“

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

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.....	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	8
3.4 Zustand	12
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	13
4. Wertbestimmende technische Daten.....	13
4.3 Wohnfläche	13
4.4 Brutto-Grundfläche	13
5. Zur Wertermittlung.....	13
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	13
6.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	13
7. Sachwertermittlung	14
7.2 Berechnung des Sachwertes.....	14
8. Ertragswertermittlung.....	14
8.2 Berechnung des Ertragswertes	14
9. Verkehrswert	15
9.1 Verkehrswert	15
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	15

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Ratingen Düsseldorfer Straße 54 40878 Ratingen
Auftragserteilung	Durch Gutachterauftrag vom 02.01.2025.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 33 K 7/24 vor dem Amtsgericht Ratingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück Waldstraße 20 in 40883 Ratingen.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	1. Besichtigung: 26. Februar 2025 2. Besichtigung: 13. März 2025 3. Besichtigung: 03. April 2025 4. Besichtigung: 23. April 2025
Teilnehmer	Die 1. Besichtigung wurde abgesagt. Die 2. Besichtigung wurde verschoben und dann abgesagt. Die 3. Besichtigung wurde abgesagt. Die 4. Besichtigung führte ich mit dem Mann der Eigentümerin durch.
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte in einem für den Wertermittlungszweck angemessenem Umfang besichtigt werden.

Das Schwimmbad und Räume im Kellergeschoss befinden sich im Rohbauzustand und wurden bis heute nicht ausgebaut.

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.
Telefonat mit dem Gutachterausschuss.

Wohnungsbindung

Vertragliche Bindungen

eigengenutzt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Ratingen mit rund 92.900 Einwohnern auf 88,72 km² Fläche. Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Zentrum, West, Tiefenbroich, Lintorf, Breitscheid, Hösel, Eggerscheid, 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 liegt im Stadtteil Ratingen-Hösel in der Waldstraße, nordöstlich vom Stadtzentrum in Randlage von Hösel.

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 gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Buslinie und die S-Bahn-Haltestelle in Hösel.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtteil sowie im Stadtzentrum zur Verfügung.

An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich ausgedehnte Wälder und landwirtschaftliche Flächen rund um den Stadtteil sowie die nah gelegenen Park- und Freizeitflächen um den Dickelsbach an.

Unmittelbare Nachbarschaft

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

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine störenden Einflüsse welche über die bereits bekannten Belastungen (Flugverkehr) hinausgehen feststellbar.

Bebauungsplan	Es besteht der Bebauungsplan H 24a Waldstraße mit Rechtskraft vom 29.04.1972. Es ist eine reine Wohnbebauung in offener zweigeschossiger Bauweise mit einer GFZ von 0,8 mit Flachdach zulässig.
Baugenehmigung	Einfamilienhaus, Doppelgarage.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten	<p>Zu den beiden angrenzenden Straßen eine geweißte Mauerwerkseinfriedung mit Mauerwerkspfosten mit Abdecksteinen sowie grüner Hecke.</p> <p>In die Umfriedung zwischen Mauerwerkspfosten eingesetzt eine schmiedeeiserne Tür, ein zweiflügeliges Torelement sowie ein weiteres Element.</p> <p>In den Mauerwerkspfosten eingesetzt eine Klingel-Gegensprech- und Briefkastenanlage.</p> <p>Der Hauszugang/Vorhof befestigt in Granitpflaster.</p> <p>Die Begrünung erfolgt über Rasenflächen, Zierpflanzen und immergrüne Pflanzen, auf der Terrassenseite ein alter Baumbestand.</p> <p>Die Terrasse auf der Gartenseite befestigt in farbigen Kunststeinplatten. Zur Terrasse führt eine Außentreppe in Granitpflaster mit massiver Brüstung.</p> <p>Die Einfriedung zu den Nachbargrundstücken durch einen lackierten Stahlgitterzaun.</p>
---------------------	--

Der Eingangsbereich ist überdacht durch den darüberliegenden auf Säulen ruhenden Balkon. Das dunkel lasierte Eingangstürelement besteht aus einem Türelement mit einem feststehendem Seitenelement. Beides in Naturholz mit Kassettenfüllungen und Holzzarge.

Die Eingangsdiele in Natursteinboden, die Wände und die Decke sind weiß gestrichen.

Nebenausgang zur Terrasse/Garten über eine dunkel lasierte Holztür mit Holzkassettenfüllungen.

Treppe

Betonkonstruktion mit in Naturstein belegten Tritt- und Setzstufen mit schmiedeeisernem Geländer. Natürliche Belichtung und Belüftung über isolierverglaste Fenster.

Türen

Es wurden unterschiedliche Türblätter als weiße Füllungstüren in weißen Zargen ausgeführt. Die Zargen im EG ausgeführt mit Profilierung.

Fußböden

Im Haus wurden die Böden in unterschiedlichen Natursteinen, in Fliesen und in Holzparkett ausgeführt.

Wände/Decken

Glatte Flächen geweißt oder die Wände in unterschiedlichen Farbmustertapeten und Bordüren, der Übergang zu den Decken mit Eckleisten und an den Decken Lampenstuck.

Zentral im Gebäude eine Deckenöffnung mit umlaufenden schmiedeeisernem Geländer mit farbigen Einsätzen darüber ein großes Oberlicht mit Einbauleuchten in der Laibung.

Weiterhin wurden Säulen als raumbildendes Merkmal eingesetzt und in Naturstein verkleidet.

Die Küche hat eine Teilverfliesung.

Sanitärinstallation

Toilette EG:

Stand-WC mit aufgesetztem keramischen Spülkasten und Waschbecken in Muschelform, die Wände türhoch und der Boden in Fliesen, natürliche Belichtung und Belüftung über dunkel lasiertes Holzfenster mit Isolierverglasung in Ornamentglas.

Duschbad OG:

Ausgeführt mit Dusche mit Spritzschutzvorhang, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken. Die Wände raumhoch mit Fries und der Boden in Fliesen, natürliche Belichtung und Belüftung über Holzfenster mit Isolierverglasung; Decke mit Einbauleuchten.

Bad Kinder:

Ausgeführt mit Dusche mit Glasspritzschutz, Stand-WC mit aufgesetzter keramischer Spüleinheit und Doppelwaschbecken mit Unterschrank. Die Wände knapp über türhoch mit Fries und der Boden in Fliesen, Heizkörper als Handtuchhalter, natürliche Belichtung und Belüftung über Holzfenster mit Isolierverglasung als Ornamentglas.

Bad Eltern:

Ausgeführt mit Eckwhirlpool, mit Dusche mit Glastür, wandhängendem WC und Bidet und 2 Waschbecken auf keramischem Standfuß. Die Wände raumhoch und der Boden in Fliesen, Heizkörper als Handtuchhalter, natürliche Belichtung und Belüftung über Holzfenster mit Isolierverglasung als Ornamentglas; Decke mit Einbauleuchten.

Elektroinstallation

Unterputzanlage in umfangreicher Ausführungs- und Ausstattungsqualität.

Klingel- und Gegensprechanlage, elektrischer Kamin.

Heizung

Ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung mit Warmwasserspeicher.

Im Wohnzimmer ein elektrischer Kamin.

Warmwasser

Zentral über die Heizungsanlage, ein Bad zusätzlich mit Durchlauferhitzer.

Balkon

Die Balkone / Loggien haben einen Tonfliesenboden mit Bodenabläufen. Die massiven Brüstungen in verputztem Mauerwerk mit aufgesetztem Klinker.

Der Balkon orientiert zur Eingangsseite mit schmiedeeisernem Geländer.

Es bestehen mehrere Austritte über Fenstertüren.

Keller

Der Keller wird über die Haupttreppe erschlossen.

Der Heizungskeller mit Zugang über eine Stahltür in Stahleckzarge, der Boden ist in gestrichenem Estrich, die Wände und die Decke sind geweißt.

Die Böden in Fliesen oder rohem Betonestrichboden. Die Wände in Putz und geweißt oder im Rohbauzustand ebenso die Decken. Die Türen in Holz oder Stahl.

Das Schwimmbad befindet sich noch im Rohbauzustand. Sichtbar die Betonoberflächen. Pumpensumpf mit angeschlossener Drainage und Pumpenanlage.

Ausgebautes Gästezimmer, der Boden in Marmorfliesen, die Wände in geweißtem Putz, die Decke gespachtelt und geweißt. Die Fenster in Holz mit Isolierverglasung und schmiedeeiserner Vergitterung. Die Tür zum Waschraum wurde zugemauert.

Es wurde ein Wellness- Bereich mit Sauna vorbereitet. Der Boden mit Teilverfliesung und Bodenablauf ansonsten noch Rohbauzustand.

Die Waschküche wurde größer ausgeführt, der Boden in Fliesen im Bereich der Maschinen Teilverfliesung, ansonsten geweißte Wände und Decken, Holzfenster mit Isolierverglasung und Vergitterung.

Garage

Die Doppelgarage wird über die Sachsenstraße erschlossen.

Eingeschossige Garage mit Flachdach die Attika in Blech verkleidet. Die Fassade zur Straße in zweifarbig strukturiertem Klinker, darüber eine dunkel lasierte Holzverkleidung.

Das elektrisch betriebene Sektionaltor in strukturiertem weißem Blech, der Boden in Betonestrich, die Wände in geweißtem Mauerwerk, die Decke mit sichtbarer Holzkonstruktion.

Zur Gartenseite eine Stahltür in Stahleckzarge die Garagenebene liegt 3 Stufen tiefer, die Treppe ist in Beton mit seitlichen Rampen.

Die Garage hat einen Stromanschluss.

Besonders bewertete Bauteile Eingangstreppe mit Podest, Gartenausgangstreppe, Kamin/Schornstein.

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 Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden normal gepflegten Zustand.

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

- an der Fassade (reinigung- und anstrichbedürftig)
- am Geländer (Absturzsicherung nicht gegeben)
- im Kaminzimmer (Rissbildung)
- im Kinderzimmer (Feuchtigkeitsverfärbung; Ursache wurde beseitigt)
- im Keller (Teilflächen noch im Rohbau, Schwimmbad und Wellnessbereich wurden nicht fertiggestellt und befinden sich überwiegend im Rohbauzustand, einige Wandflächen über den Türen sind noch zu schließen)

Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung ohne Fertigstellung des Kellers, auch unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und der mir gemachten Angaben auf rund **15.000 €**.

Grundrissliche Lösung Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechender Grundriss mit dem Nachteil, dass viele Treppen und Stufen eingebaut wurden und große Verkehrsflächenanteile bestehen.

Belichtung gut

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein freistehendes, in individueller Architektur errichtetes Einfamilienhaus ausgeführt mit ca. 232 m² Wohnfläche und mit einer Doppelgarage, das Ganze in dem für das Bewertungsbaujahr entsprechender mittlerer bis guter Ausführungs- und Ausstattungsqualität, auf einem unregelmäßig kompakt geschnittenen Eckgrundstück, in guter Wohnlage von Ratingen-Hösel, bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und befriedigender Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

Wohnfläche insgesamt rd. **232 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt rd. **455 m²**

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung = Bodenwert

752 m² x 790 €/m² x 0,95 = rund **564.400 €**

Das entspricht bei 232 m² Wohnfläche einem Bodenwertanteil von 2.433 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	452.100 €
Zeitwert der Außenanlagen	20.000 €
Bodenwert	+ <u>564.400 €</u>
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	1.036.500 €
Marktanpassung	1.088.300 €
besondere objektspezifische Merkmale Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>15.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	<u>1.073.300 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag	38.670 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>4.770 €</u>
Reinertrag somit jährlich	33.900 €
Gebäudeertragswert	537.300 €
Bodenwert	+ <u>564.400 €</u>
vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	1.101.700 €
besondere objektspezifische Merkmale Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>15.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	<u>1.086.700 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswert

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Einfamilienhäuser 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 1.073.300 € 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 Wertermittlungstichtag auf rund

1.070.000 €

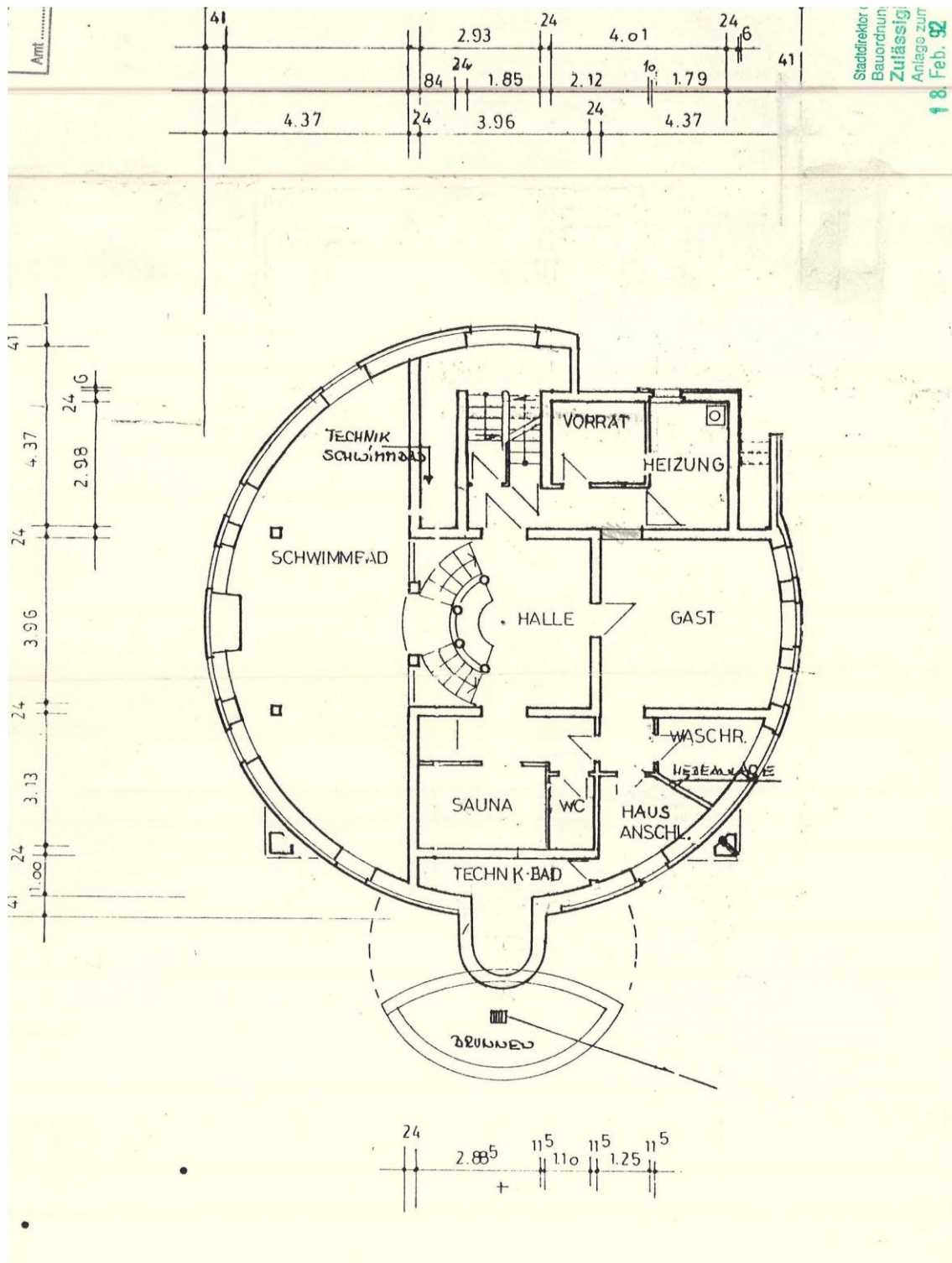
(eine Million siebzigtausend Euro)

Das entspricht bei 232 m² Wohnfläche inkl. einer Doppelgarage einem durchschnittlichen Wert von rund 4.612 €/m² - ein Wert, den ich aufgrund der Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses und den Marktentwicklungen als marktgerecht erachte.

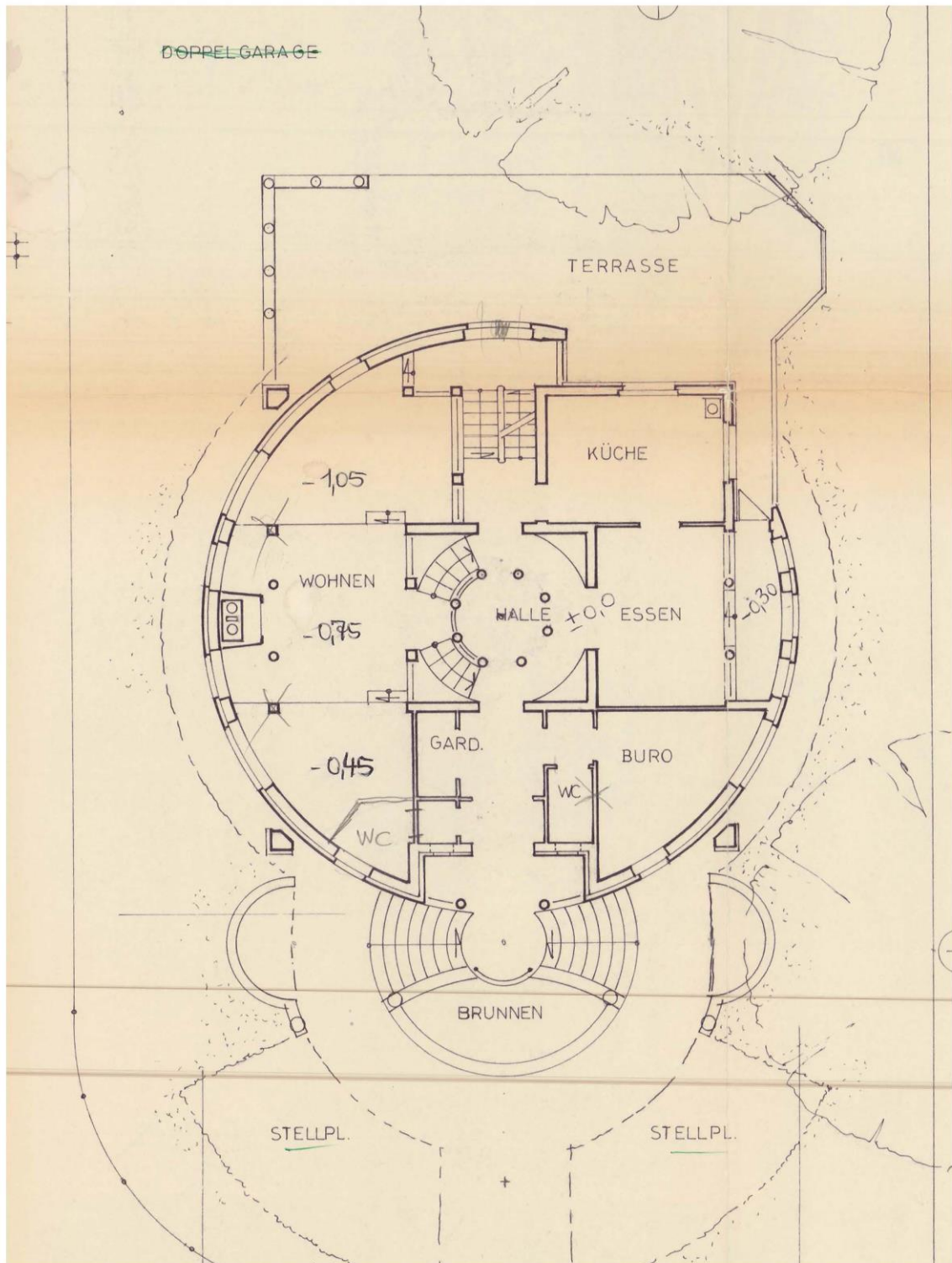
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

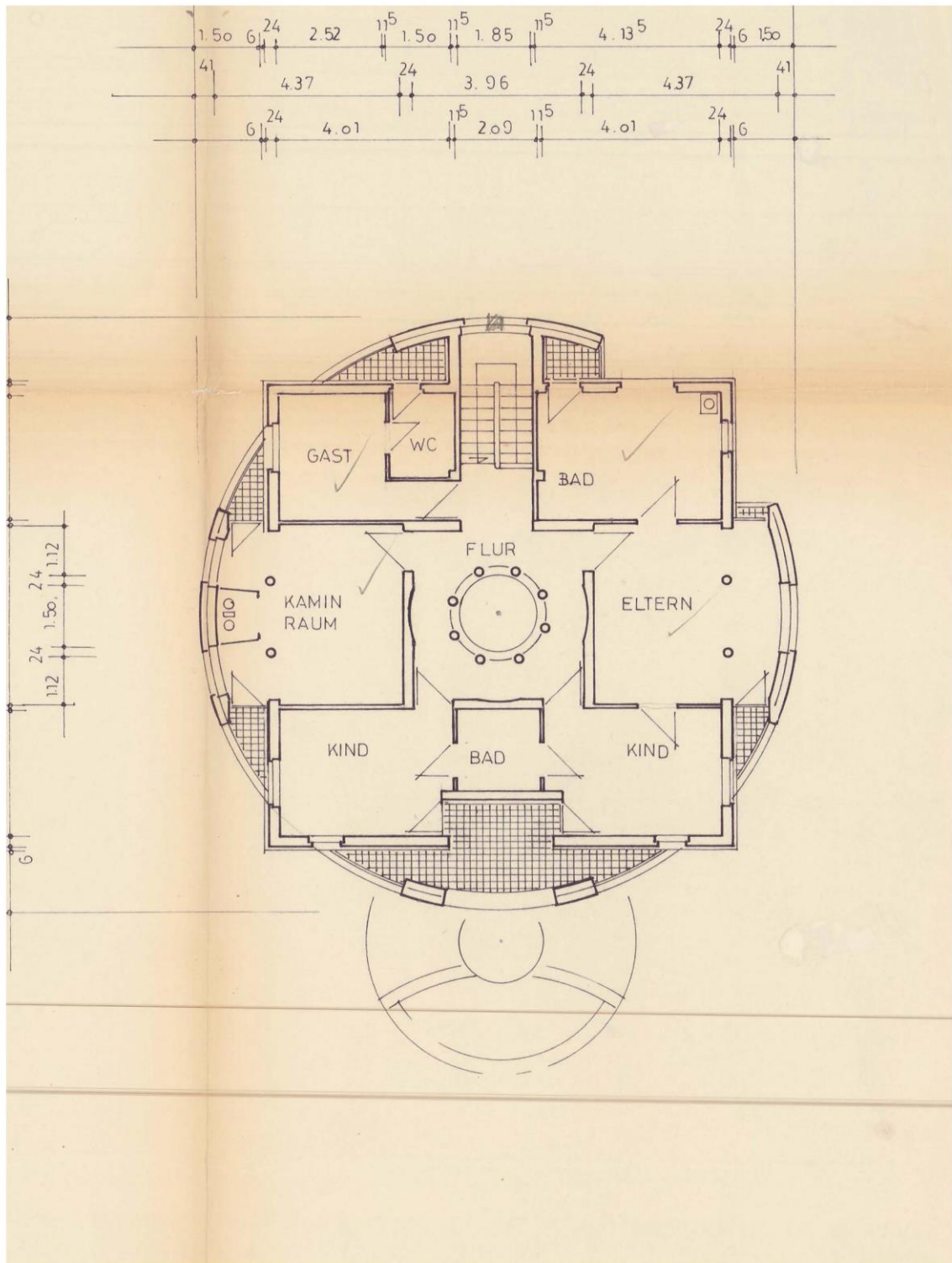
Düsseldorf, den 27. Juni 2025



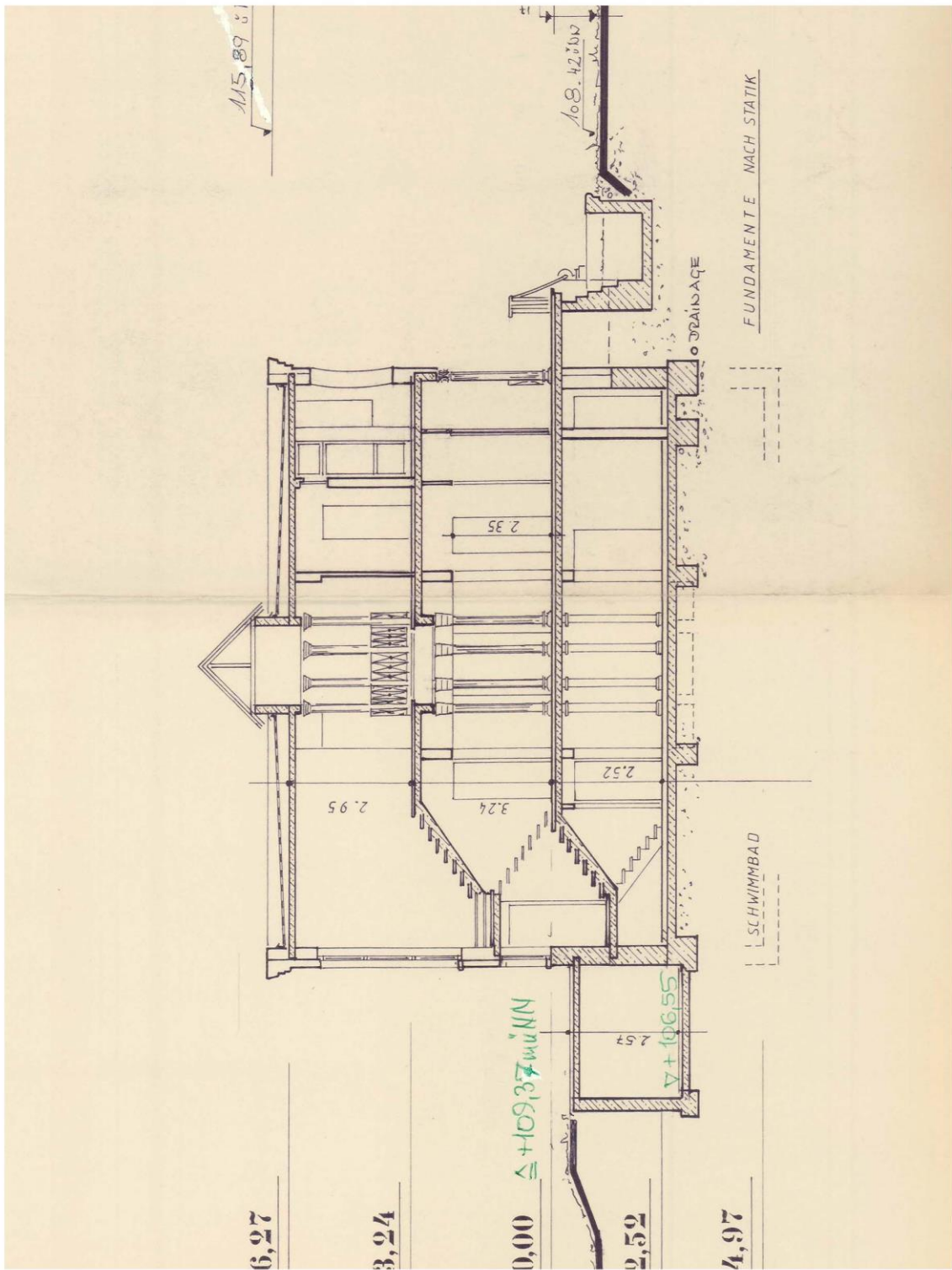
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



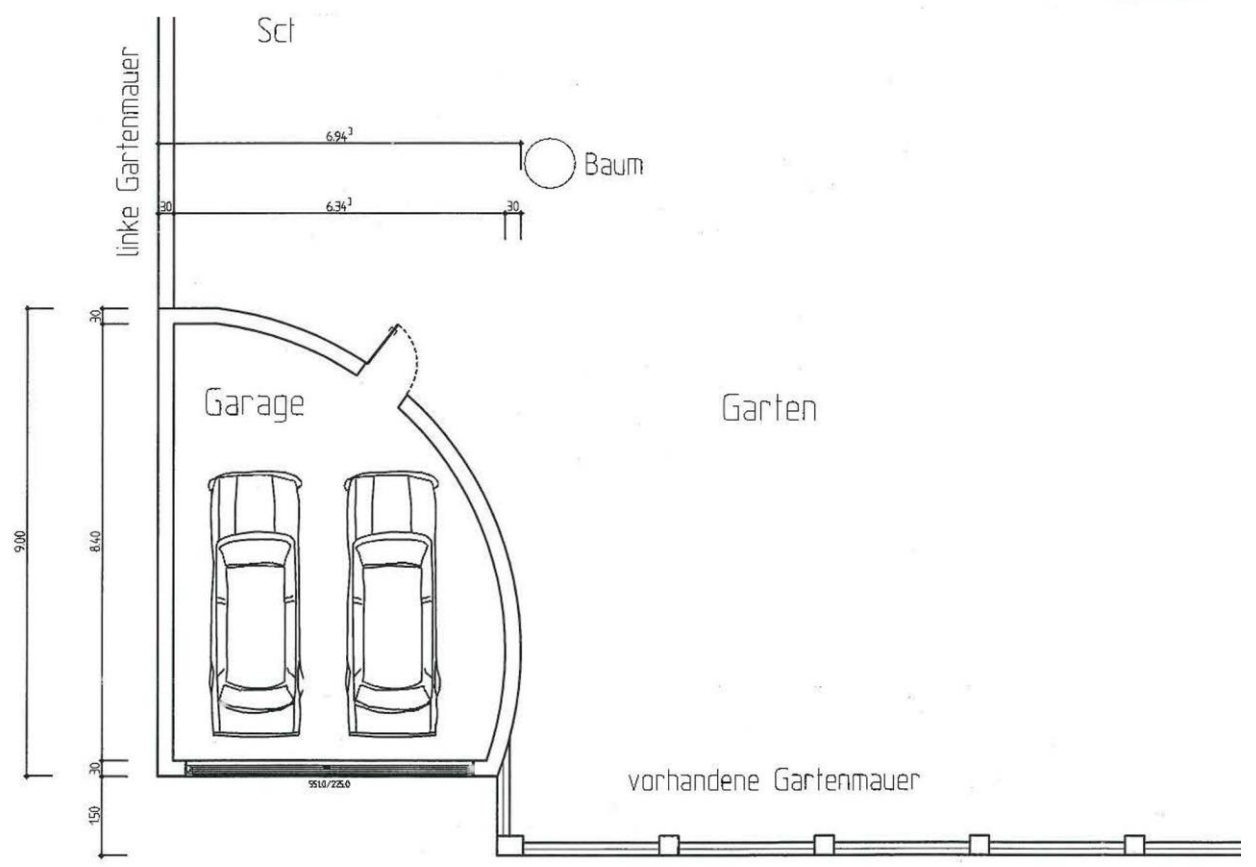
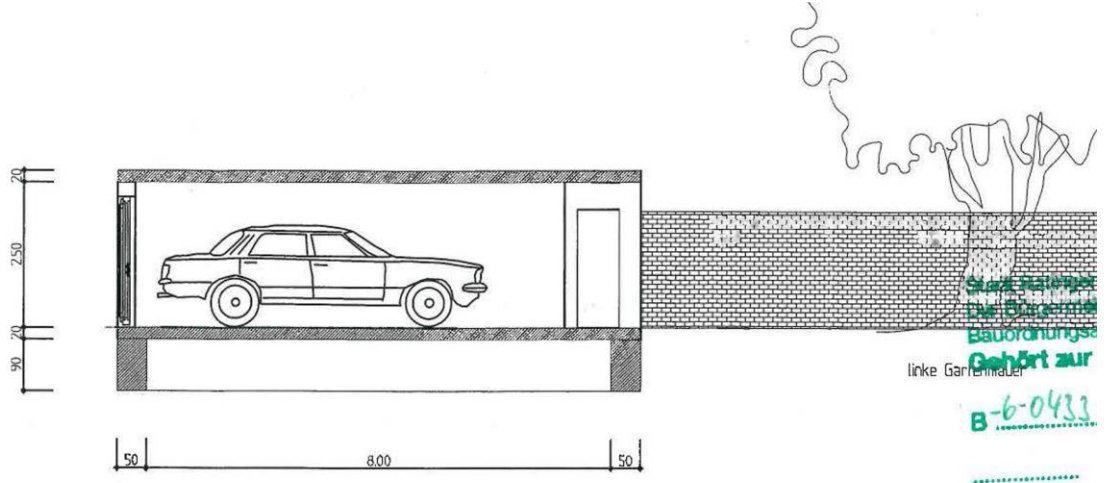
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



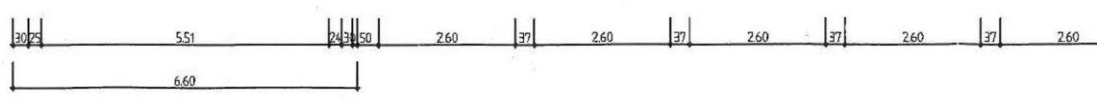
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



SCHNITT



Brüstungen zwischen 65 - 78 cm
Pfeilerhöhen 1,80 m - 2,00 m
die Straße steigt etwas an



GARAGE



Straßenansicht
Garage



Straßenansicht



Hauszugang /
Zufahrtstor



Hauseingang



Garten



Gartenansicht