



Amtsgericht Ratingen  
Postfach 10 11 13  
AZ 033 K 008/23

40831 Ratingen

Datum: 23.01.2024

## Gutachten

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

des  
**Einfamilienhauses mit  
Einliegerwohnung  
als Doppelhaushälfte  
mit Garage**

Kirchfeldstraße 16  
in  
40882 Ratingen

Flur 5  
Flurstück 1278  
Grundbuchblatt 468

Zum  
Wertermittlungsstichtag  
18.01.2024

wurde  
der Verkehrswert  
mit

**550.000 €**

in Worten  
fünfhundertfünfzigtausend  
Euro

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 26  
Gutachtenseiten und 17 Anlagenseiten.  
Es wurden 4 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
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>13</b>
4.3 Wohnfläche .....	13
4.4 Brutto-Grundfläche .....	14
<b>5. Zur Wertermittlung</b> .....	<b>14</b>
<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 Wohnhaus .....	14
<b>8. Ertragswertermittlung</b> .....	<b>15</b>
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	15
<b>9. Verkehrswert</b> .....	<b>15</b>
9.1 Lfd. Nr. 6 Flurstück 1278 .....	15
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	16

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Ratingen Postfach 10 11 13 40831 Ratingen
Auftragserteilung	Durch Gutachterauftrag vom 14.09.2023.

### 1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft AZ 033 K 008/23 vor dem Amtsgericht Ratingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstücke Kirchefldstraße 16 in 40882 Ratingen.

### 1.3 Ortsbesichtigung

Tag	1. Besichtigung 09. November 2023 (Termin wurde abgesagt)  2. Besichtigung 18. Januar 2024
Teilnehmer	Die Besichtigung wurde mit der Miteigentümerin durchgeführt.
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, in einem angemessenen Umfang besichtigt werden.  Bedingt durch den Schneefall waren nicht alle Merkmale eindeutig einsehbar.  Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der hinter der Einliegerwohnung gelegene Kellerraum mit dieser Einheit verbunden und zu Wohnzwecken ausgebaut wurde.  Das Haus ist noch Teilmöbliert.

### 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.  
Planungsrecht

### Wohnungsbindung

### Vertragliche Bindungen

Es bestehen keine Mietverhältnisse.

## 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 La-

gen 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 östlich vom Stadtzentrum im Stadtteil Ratingen-Homberg einem ländlich gelegenen Stadtteil nahe der Stadtgrenzen zu Heiligenhaus und Mettmann, zwischen der Kirchfeldstraße und der Metzkausener Straße der L 156.

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 ausreichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Buslinie. Haltestellen liegen in fußläufiger Entfernung mit Anschlussmöglichkeit an S-Bahn-Haltestellen.

Einkaufsmöglichkeiten stehen im Stadtzentrum als auch im Stadtteil zur Verfügung.

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

Unmittelbare Nachbarschaft

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Immissionen

Es liegen keine überdurchschnittlichen Belastungen am Standort des Wohnhauses vor. Das übertiefe Grundstück erstreckt sich bis zur Metzkausener Straße, einer Landesstraße.

Lagequalität

mittlere Wohnlage

## 2.2 Gestalt und Form

Topographie

Das Haus liegt an einem Hang. Die hinter dem Haus um ein Geschoss höher gelegene Gartenfläche ist jedoch eben.

Grundstückszuschnitt	Form:	Regelmäßig geschnittenes Grundstück
	Breite:	ca. 12,50 m
	Tiefe:	ca. 74,00 m
Orientierung/Belichtung	Vorderseite:	Westen (Eingang, Balkon)
	Rückseite:	Osten (Garten, Terrasse)

### 2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Kirchefldstraße:
	Ortsstraße (Anliegerverkehr)
	Metzkausener Straße:
	Landesstraße L 156
Straßenausbau	Kirchefldstraße:
	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	B-Plan HM 6-8 Änderung vom 22.07.2010 und HM 6 vom 01.09.1971.
Baugenehmigung	Neubau von 12 eingeschossigen EFH mit ausgebautem Dachgeschoss Typ 50 und Garage (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage).  Abweichend von den mir vorliegenden Plänen aus der Bauakte wurde der hinter der Einliegerwohnung gelegene Kellerraum ohne Genehmigung der Einliegerwohnung zugeschlagen und zu Wohnzwecken ausgebaut.

Baulast

## 2.5 Grundbuch

## 3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

### 3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Die Außenanlagen waren durch Schnee bedeckt.

Der Hauszugang und die Garagenzufahrt befestigt in Betonpflaster.

Der Vorgarten begrünt durch Ziersträucher und immergrüne Pflanzen.

Hinter der Garage eine Außentreppe mit massiven Stufen, der Handlauf in Edelstahl, die rechte Stützwand in Mauerwerk dieses ist gebrochen und kippt in Richtung des Treppenlaufes aufgesetzt ein Holzgeländer. Die Stützwand links ist verputzt. Diese Oberflächen befinden sich in einen vernachlässigten reinigungsbedürftigen Zustand.

Die Terrasse auf der Gartenseite befestigt in Betonpflaster anmontiert am Gebäude eine Markise mit elektrischem Antrieb, Lampen und Stromanschluss. Seitlich eine Abböschung zum rechten Kellerfenster.

Der Garten begrünt durch Rasenflächen, Ziersträucher und unterschiedlichem Baumbestand, der Gartenweg und der Freisitz befestigt in Betonpflaster. Neben der Freisitzfläche ein Gartenteich.

Zur Metzkausener Straße ein in Kunststoff ummantelter Maschendrahtzaun an Stahlpfosten zu den Nachbarn rechts keine Einfriedung nach links ein Höhenversprung im Gelände.

Wasser- und Stromanschluss im Garten.

Auf dem Grundstück aufgestellt ein Holzgartenhaus ohne nennenswerten Restwert.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Strom, Wasser, Gas und Telemedienanschluss.

### 3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Das Gebäude verspringt um ein Geschoss von der Gartenseite (eingeschossig) zur Straßenseite (zweigeschossig).

Unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ausgeführt als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einer übertiefen Garage.

Die Einliegerwohnung liegt im Untergeschoss (Kellergeschoss) und orientiert sich zur Straßenseite ebenerdig.

Baujahr

Die Baugenehmigung wurde am 25.06.1971 erteilt.

Die Teilabnahme des Rohbaus vom 22.03.1972.

Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 16.05.1973.

Die Daten wurden aus der Sammelakte entnommen. Für das zu bewertende Gebäude besteht keine eigene Bauakte.

Bewertungsbaujahr

Das Wohnhaus wurde ca. 1973 errichtet. Es ist bezogen auf dieses Baujahr zum Bewertungsstichtag 51 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 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 51 Jahren, bei 5 Punkten Modernisierungsgrad (ermittelt aus den Modernisierungselementen), einen Wert zwischen 30 und 41 Jahren, ermittelt unter Zuhilfenahme der Formel aus der ImmoWertV rund 34 Jahre.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer erhalte ich ein fiktives Alter von 46 Jahren oder als

**fiktives Bewertungsbaujahr 1978.**

### 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 Pfanneneindeckung, die Rinnen und Fallrohre in Zink, Dachflächenfenster überwiegend mit Außenrollläden und einzelne mit innenliegendem Fliegengitter als Rollo.
Fassade	Klinkerfassade das Untergeschoss zur Straßenseite in geweißtem Mauerwerk. Am Giebel im Bereich der Dachgeschossebenen eine Verkleidung in hellen Platten. Zur Straßenseite ein auskragender Balkon.
Fenster	<p>Alte weiß gestrichene Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Kunststoffrollläden.</p> <p>Zur Gartenseite dunkle Alufenster mit Isolierverglasung, der Zugang zur Terrasse abgehend von der Küche über ein Schiebtürelement.</p> <p>Der Balkon wird über ein Fenster-Tür-Element in Holz mit Isolierverglasung und seitlich feststehendem Flügel erschlossen.</p>
Hauseingang	<p>Der Hauszugang und das Eingangspodest ausgeführt in Betonpflaster und Betonpalisaden. Die Überdachung erfolgt durch den darüber liegenden Balkon.</p> <p>Das Eingangstürelement in dunklem Alu ausgeführt mit Isolierverglasung als Ornamentglas mit feststehendem Seitenteil und Oberlicht.</p> <p>Seitlich in der Türleibung eine Klingel- und Gegensprecheinrichtung, anmontiert ein Briefkasten.</p> <p>Die Eingangsdiele/Treppenhaus mit einem Fliesenboden, die Wände und die Decken in Strukturtapeten auch farbig. Innen ist die Außenwand (Giebelwand) im Treppenhaus in weißer Nut- und Federholzverkleidung.</p>

Treppe / Treppenhaus	<p>Die Treppe in gestrichener Stahlkonstruktion mit in Teppichware ummantelten Stufen, das Geländer (ausgeführt als Harfe) in weiß gestrichenem Metall der Handlauf in Mipolam.</p> <p>Natürliche Belichtung und Belüftung über Holzfenster mit Isolierverglasung Beheizung über Nachtspeicherofen. Im Dachgeschoss Schranktüren zur Schräge.</p>
Türen	<p>Glatte weiße Holztürlätter in ebensolchen Holzzargen auch mit Teilverglasung. Im Erdgeschoss ein Türelement in getöntem Ganzglas mit seitlich feststehendem Flügel, im Dachgeschoss ein Holztürelement mit seitlicher Verglasung.</p>
Fußböden	<p>Fliesen und Parkett</p>
Wände/Decken	<p>Wände und Decken sind in unterschiedlichen Strukturpapeten sowie Raufaser tapeziert und gestrichen, zum Teil auch Eckleisten zur Decke, Teilflächen auch gespachtelt und geweißt.</p> <p>In den Decken wurden mehrfach Einbauleuchten verbaut.</p>
Sanitärinstallation	<p><u>Gäste-WC Erdgeschoss:</u> Ausgeführt mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken (Muschelform). Die Wände mit Fries und der Boden gefliest. Belichtung und Belüftung über Holzfenster mit Isolierverglasung.</p> <p><u>WC Dachgeschoss:</u> Ausgeführt mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken. Die Wände türhoch und der Boden gefliest. Belichtung und Belüftung über Holzfenster mit Isolierverglasung.</p> <p><u>Bad Dachgeschoss:</u> Ausgeführt mit Dusche mit Glasspritzschutz und Waschbecken in Schrankelement integriert. Die stehenden Wände mit Fries und der Boden in Fliesen, die Decke und die Schrägen verkleidet mit weißem Nut- und Federsystem eingesetzt Einbauleuchten, Dachflächenfenster in Kunststoff mit Isolierverglasung.</p> <p>In den Toiletten nur Kaltwasseranschluss an den Waschbecken.</p>

Balkon	<p>Über die gesamte Hausbreite orientiert zur Straßenseite. Der Boden in Fliesen, die Brüstung verkleidet in großformatigen weiß gestrichenen Platten an feuerverzinktem Stahlgeländer. Die Überdachung erfolgt durch das Dach, welches in Nut- und Federholz verkleidet und weiß gestrichen wurde.</p> <p>Der seitliche Sichtschutz zum Nachbarn über feuerverzinkte Stahlkonstruktion mit weiß gestrichenen Faserplatten.</p>
Elektroinstallation	<p>Unterputzanlage in durchschnittlicher Ausführungs- und Ausstattungsqualität.</p>
Heizung	<p>Über Nachtspeicheröfen und Elektroheizkörper unterschiedlicher Bauart.</p>
Warmwasser	<p>Über Elektrogeräte (Durchlauferhitzer)</p>
Spitzboden	<p>Zugang über Holzeinschubtreppe, der Boden in Holzdielen, sichtbar die Holzdachkonstruktion. Standhöhe ist in der Mitte gegeben.</p> <p>Sichtbar die bituminöse Unterspannbahn in den Dachschrägen zum Dachgeschoss erkennbar Wärmedämmung, die Belichtung über ein Dachflächenfenster.</p>
Keller	<p>Es besteht nur noch ein Kellerraum zur Gartenseite. Der Boden in Fliesen, die Mauerwerkswände und die Betondecke sind gestrichen. Das Kellerfenster in Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung.</p> <p>Ausgussbecken, Fichtesauna und Maschinenstandplätze.</p>
Einliegerwohnung	<p>Die Einliegerwohnung erschlossen über eine Holztür in ebensolcher Zarge abgehend vom Treppenhaus.</p> <p>Innenliegendes ursprüngliches Badezimmer ausgeführt mit Einbauwanne, Stand-WC mit Hängespülkasten und Waschbecken. Die Wände knapp türhoch in Fliesen, der Boden in Mosaikfliesen. Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer; Kölner Lüftung und Elektroheizer.</p> <p>Der Boden in Fliesen, die Wände und die Decke in Raufasertapeziert und gestrichen sowie einer nachträglich eingebrachten Holzbalkendecke.</p>

Die Innentüren in Holz Natur und ebensolchen Zargen.

Die Fenster in Holz mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden mit unterschiedlichen elektrischen Antrieben zur Straßenseite.

Der ehemalige Kellerraum wurde ausgebaut, die Belichtung über Lichtschart mit Kunststofffenster und Vergitterung. Der Boden in Fliesen, die Wände und die Decke tapeziert und gestrichen.

Garage

Die Garage wurde im linken Bauwich errichtet.

In Massivbauweise errichtete Garage mit Flachdach mit Blechattika, die Fassade in gestrichenem Putz.

Zufahrt erfolgt über ein elektrisch betriebenes Stahlschwinger.

Seitlicher Zugang über eine Stahltür direkt neben dem Hauseingang. Zur Kelleraußentreppe eine weitere Stahltür.

Der Boden ist in Fliesen, die Wände und die Betondecke sind geweißt, Belichtung über Fenster in Glasbausteinen.

In der Garage Stromanschluss.

Besonders bewertete Bauteile

Balkon, Kelleraußentreppe, Markise

### 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 für sein Alter in einem normal gepflegten Zustand.

Schäden und Mängel

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

- an den Gartenflächen (begonnene Verwilderung, umgestürzter Baum)
- an der Außentreppe (Stützmauer rechts gebrochen und kippt, Oberflächen reinigungsbedürftig)

- am Giebel (Verkleidungsplatten in einem reinigungsbedürftigen Zustand)
- an der Einliegerwohnung (überwiegend noch ursprünglich, Rollläden am großen Fenster defekt).

Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung, auch unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und der mir gemachten Angaben auf rund **10.000 €**.

**Grundrissliche Lösung**

Die Hauptwohnung wird heutigen Anforderungen gerecht, jedoch fehlt eine klare Raumtrennung zur Einliegerwohnung.

Der Einliegerwohnung wurde der Kellerraum auf der Gartenseite hinter der Wohnung zugeschlagen.

Die Gästetoilette EG wird über das Treppenhaus erschlossen. Weiterhin wurde das Kinderzimmer dem Wohnraum zugeschlagen.

Im Abstellraum DG befindet sich die Toilette.

**Belichtung**

Befriedigen bis gut. Der hintere Raum der Einliegerwohnung nur ausreichend.

**3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft**

***Eine Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung mit rd. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Hauptwohnung und rd. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Einliegerwohnung und mit einer übertiefen Garage das Ganze, in dem für das fiktive Bewertungsbaujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem regelmäßig kompakt geschnittenen übertiefen Grundstück in mittlerer Wohnlage von Ratingen-Homberg bei guter Kfz-, knapp befriedigender Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.***

**4. Wertbestimmende technische Daten**

**4.3 Wohnfläche**

**Wohnfläche:**

Einliegerwohnung (Wohn- Nutzfläche)	rund	41 m <sup>2</sup>
Hauptwohnung	rund	+ <u>127 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche insgesamt		<u><b>168 m<sup>2</sup></b></u>

#### 4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt rd. **249 m<sup>2</sup>**

### 5. Zur Wertermittlung

## 6. Ermittlung des Bodenwertes

### 6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung = Bodenwert

Baugrundstück

500 m<sup>2</sup> x 650 €/m<sup>2</sup> x 0,95 = rund **308.800 €**

Hinterlandgrundstück

437 m<sup>2</sup> x 650 €/m<sup>2</sup> x 0,95 x 0,10 = rund **27.000 €**

Bodenwert insgesamt **335.800 €**

Das entspricht bei 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf das Baugrundstück einem durchschnittlichen Wert von 1.838 €/m<sup>2</sup>.

## 7. Sachwertermittlung

### 7.2 Berechnung des Sachwertes Wohnhaus

**Gebäudesachwert** **164.400 €**

Zeitwert der Außenanlagen 15.000 €

**Bodenwert** + **308.800 €**

**vorläufiger Sachwert** zum Wertermittlungsstichtag **488.200 €**

Marktanpassung **537.000 €**

**besondere objektspezifische Merkmale**

Hinterland siehe Ziffer 6.3 + 27.000 €

Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4 - **10.000 €**

**Sachwert am Wertermittlungsstichtag** **554.000 €**

## 8. Ertragswertermittlung

### 8.2 Berechnung des Ertragswertes

<b>Rohertrag =</b>	<b>21.740 €</b>
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>3.670 €</u>
<b>Reinertrag</b> somit jährlich	<b>18.070 €</b>
<b>Gebäudeertragswert</b>	209.900 €
<b>Bodenwert</b>	+ <u>308.800 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b> zum Wertermittlungsstichtag	<b>518.700 €</b>
<b>besondere objektspezifische Merkmale</b>	
Hinterland siehe Ziffer 6.3	+ 27.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>10.000 €</u>
<b>Ertragswert am Wertermittlungsstichtag</b>	<b><u>535.700 €</u></b>

## 9. Verkehrswert

### 9.1 Lfd. Nr. 6 Flurstück 1278

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 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 554.000 € 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

**550.000 €**

(fünfhundertfünfzigtausend Euro)

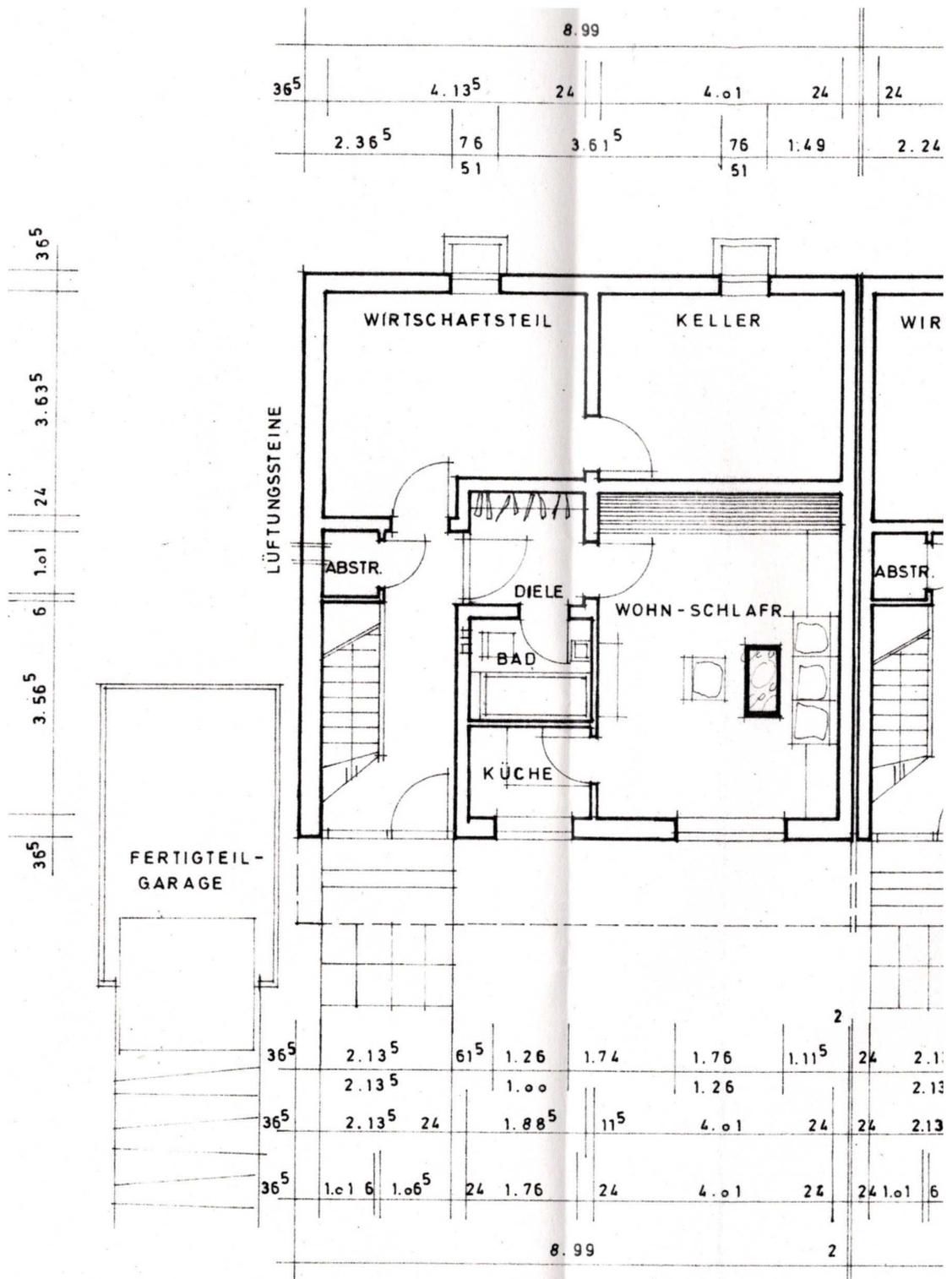
Das entspricht bei 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 3.274 €/m<sup>2</sup> - ein Wert, den ich aufgrund der Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschuss und den Marktentwicklungen (eingesetzte Marktkorrektur) als marktgerecht erachte.

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

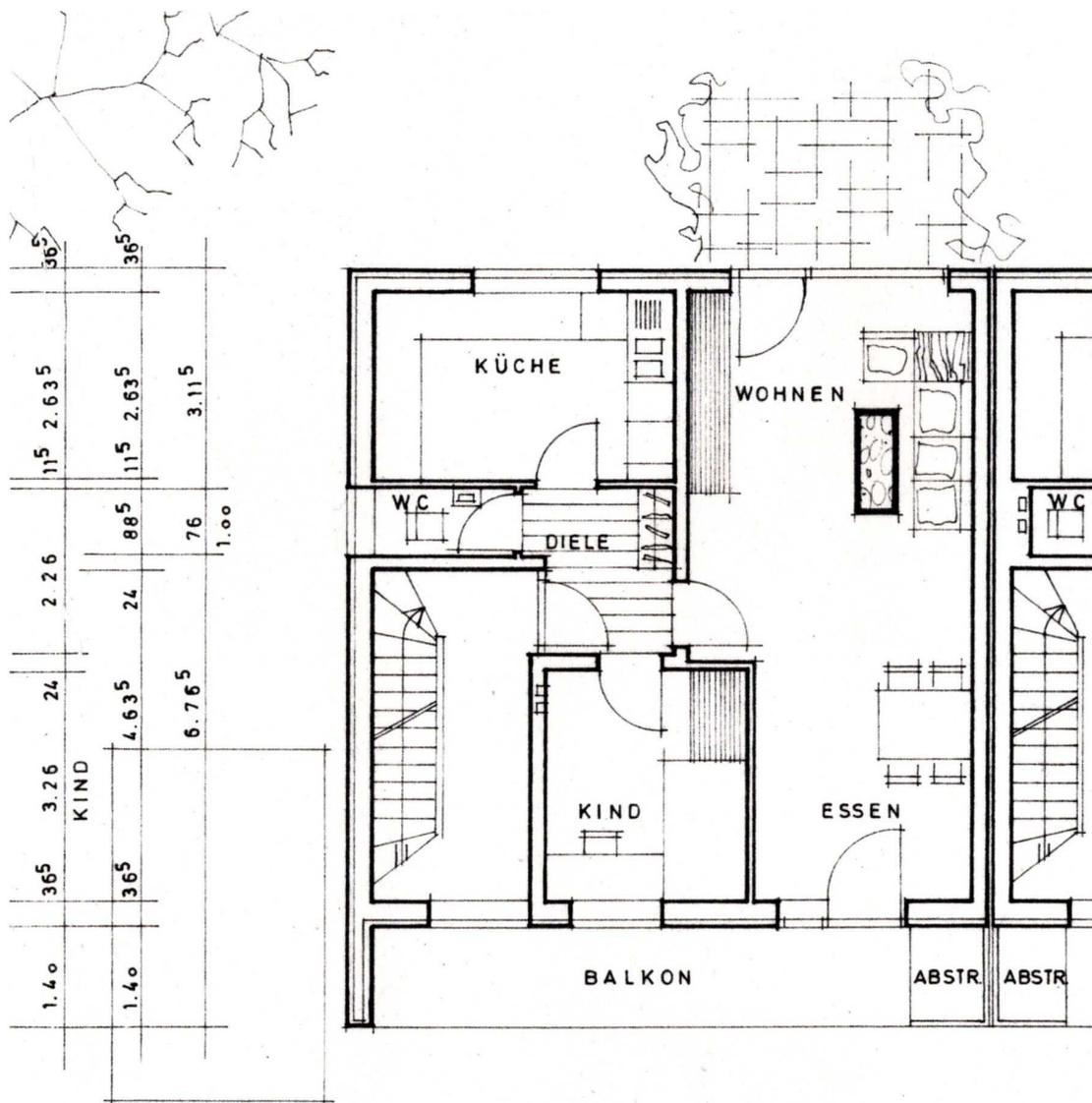
Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden eingeholt.

Düsseldorf, den 23. Januar 2024

---

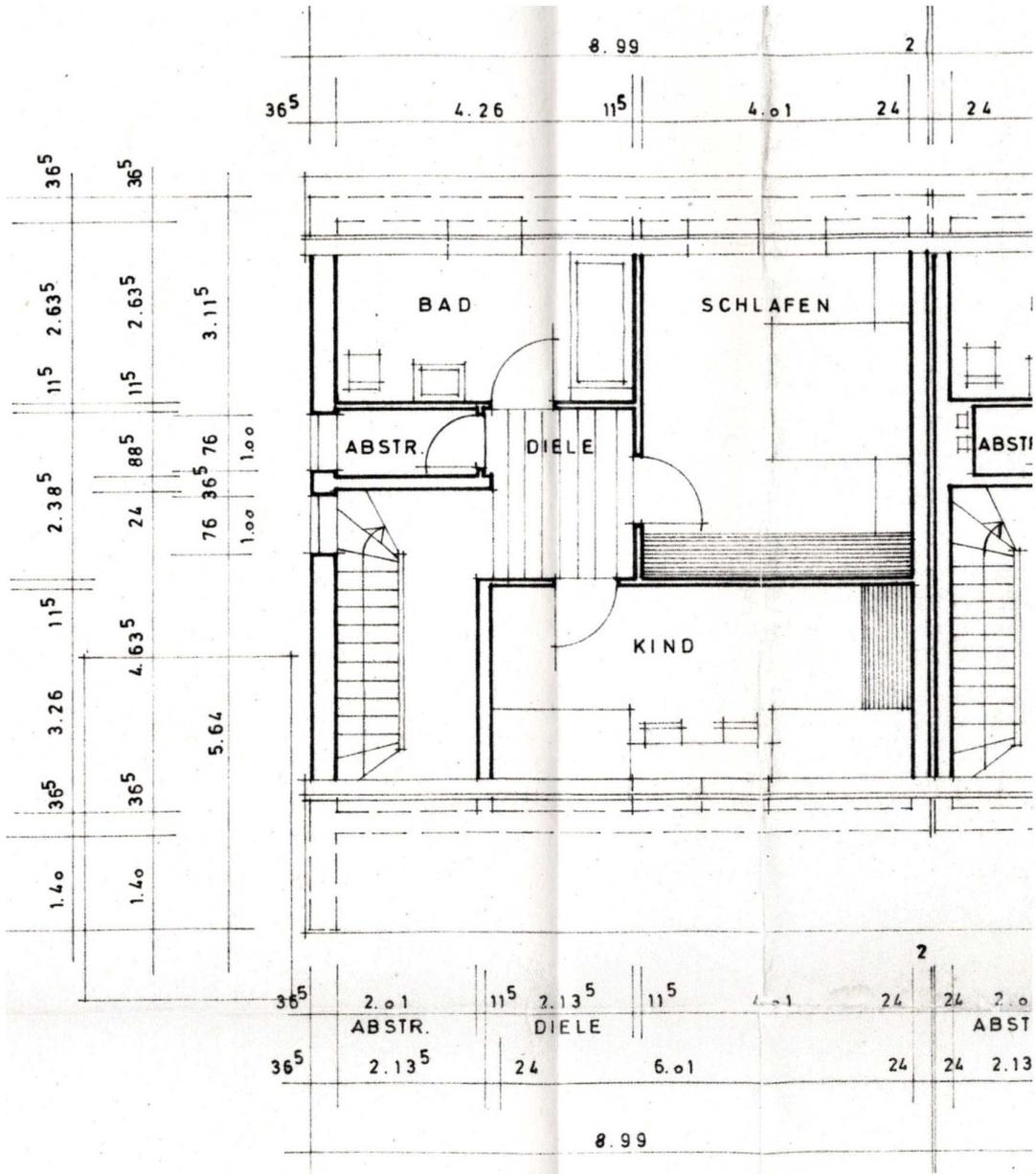


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



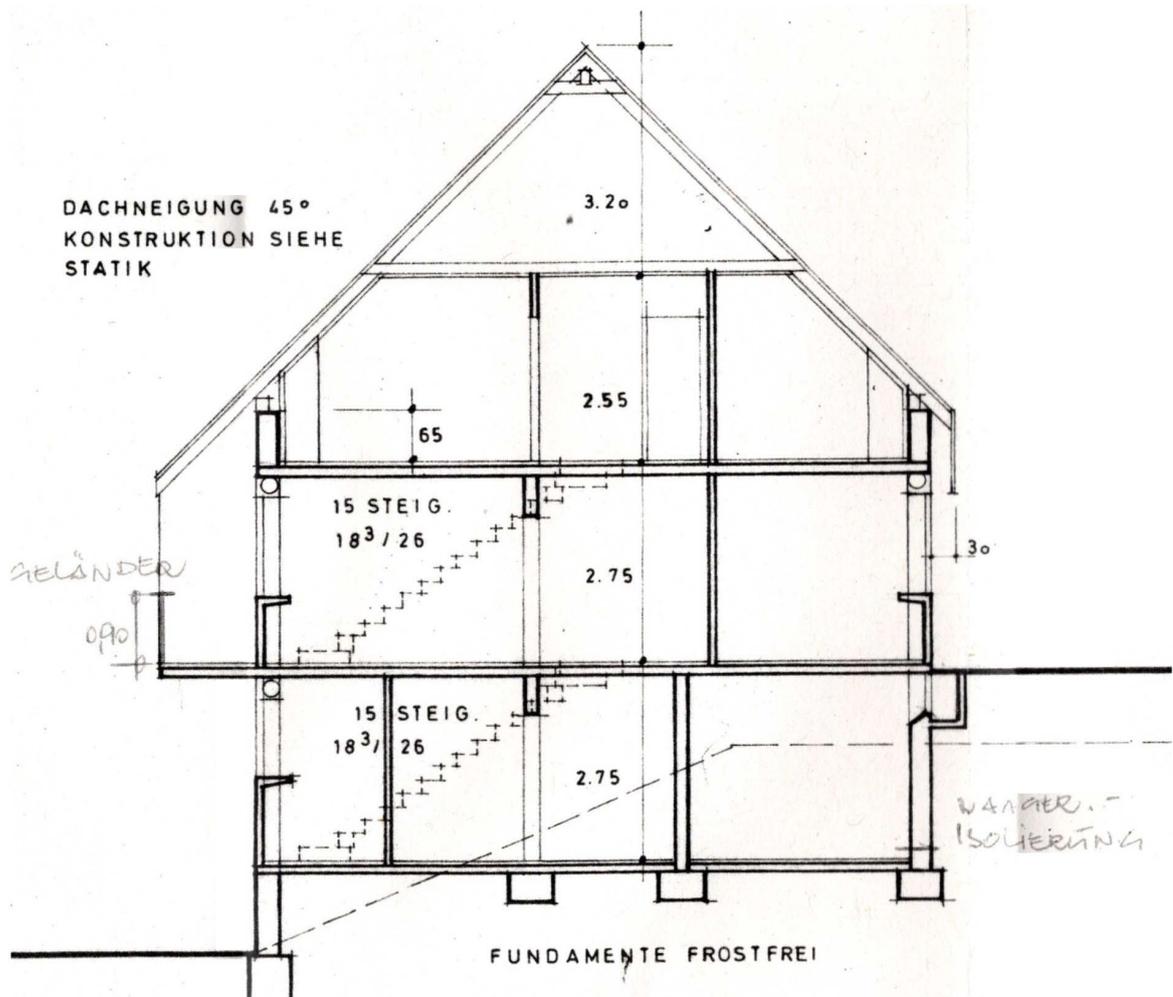
36 <sup>5</sup>	87 <sup>5</sup>	1.26	61 <sup>5</sup>	1.26	1.74	1.76	1.11 <sup>5</sup>	1.11 <sup>5</sup>	1
		1.26		1.26		2.13 <sup>5</sup>			1
36 <sup>5</sup>		2.13 <sup>5</sup>	24	1.76	24	4.01	24	24	2.1
36 <sup>5</sup>		2.13 <sup>5</sup>	24	2.88 <sup>5</sup>		11 <sup>5</sup>	3.01	24	24 2.13
				8.99					2

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Nr. 2  
BAUA

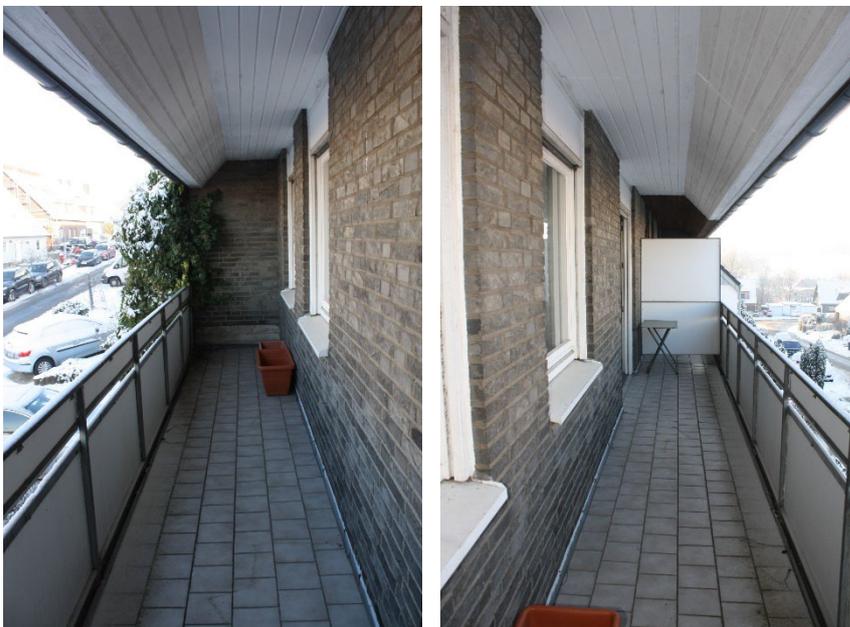
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



SCHNITT



Straßenansicht



Balkon



Garten



Gartenansicht



Treppe zur Garage



Garage