



Amtsgericht Ratingen
Postfach 10 11 13
AZ 033 K 008/24

40831 Ratingen

Datum: 20.02.2025

Gutachten

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

der
Eigentumswohnung Nr. 99
nebst Kellerraum
und
Garage T 32

Dieselstraße 37
in
40880 Ratingen

Flur 15
Flurstück 68, 271
Grundbuchblatt 15644 (Wohnung)
Grundbuchblatt 15709 (TG-Stellplatz)

Zum
Wertermittlungstichtag
30.01.2025

wurde
der Verkehrswert
der

Wohnung Nr. 99 mit 190.000 €

TG-Stellplatz T 32 mit 5.500 €

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 25
Gutachtenseiten und 12 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.....	3
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
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 Wohnung Nr. 99.....	14
8.4 Berechnung Tiefgaragenstellplatz T 32	14
9. Verkehrswert	15
9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 99	15
9.2 Verkehrswertermittlung Tiefgaragenstellplatz T 32	15
9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	15

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Ratingen Postfach 10 11 13 40831 Ratingen
Auftragserteilung	Durch Gutachterauftrag vom 12.11.2024.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 033 K 008/24 vor dem Amtsgericht Ratingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb der Großwohnanlage Benzstr. 1, 3, 5, Dieselstraße 37 in 40880 Ratingen der - 545/100.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 99 bezeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum gleicher Nummer. - 172,812/100.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit T 32 bezeichneten Einstellplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung liegt im 4. OG Mitte im Haus Dieselstraße 37.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	30. Januar 2025
Teilnehmer	Die Besichtigung führte ich mit dem anwesenden Mieter durch.
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte in einem für den Wertermittlungszweck angemessenen Umfang besichtigt werden.

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
- Protokolle

Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in die Bauakte
Einsicht in die Teilungserklärung
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 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 Rater 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 westlich vom Stadtzentrum im Stadtteil Ratingen-West, in der Dieselstraße Ecke Daimlerstraße.

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 Buslinie in der Straße. Haltestellen liegen in fußläufiger Entfernung.

Gute Anbindung an den Düsseldorfer Flughafen.

Einkaufsmöglichkeiten stehen sowohl 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-West ist geprägt von mehrgeschossigen Wohn- und Hochhäusern, überwiegend in offener Bauweise. Neben Mehrfamilienhäusern sind in dieser Lage auch Reihenhaussiedlungen ausgeführt.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine störenden Einflüsse feststellbar, welche über die bestehenden Lagemerkmale hinausgehen (Nähe zum Flughafen und Autobahn).

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 Dieselstraße 37 im 4. Obergeschoss. Das Hochhaus orientiert nach allen Himmelsrichtungen, die Wohnung orientiert nach Süden und Westen.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Dieselstraße: Ortsstraße
	Benzstraße: Anliegerstraße (Sackgasse)
Straßenausbau	Dieselstraße: In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten und Pflaster, Parkmöglichkeiten in Längsparkbuchten befestigt in Betonverbundpflaster und auf der Fahrbahn; Baumbestand.
	Benzstraße: In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten und Pflaster, Parkmöglichkeiten in Querparkbuchten befestigt in Betonverbundpflaster und auf der Fahrbahn; Wendehammer.
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 der Bebauungsplan E 145b 1. Änderung Eckamp - Vollhauser Weg - Hauptbereich vom 30.04.1979. Hiernach ist eine zwölfgeschossige allgemeine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 in geschlossener Bauweise zulässig.

Baugenehmigung Neubau 12-geschossiges Wohnhaus, Tiefgarage

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.

Auf dem Grundstück die Wegeflächen der Grünanlage befestigt in Betonplatten, angelegt eine Spielplatzfläche mit Spielgeräten und Sandkasten sowie Sitzgruppen.

Der Hauszugang ist befestigt in Betonverbundpflaster und wird durch Poller gesichert.

Am Haus Kelleraußentreppen in massiver Ausführung mit aufgesetzten, gestrichenen Stahlgeländern.

Anschlüsse Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, elektrischen Strom und Fernwärme sowie über Kabelanschluss.

3.2 Aufbauten

Hinweis	Aufgrund der Größe der Wohnanlage beschreibe ich nur das Wohnhaus, in dem die zu bewertende Wohnung liegt, sowie die angeschlossene Tiefgarage.
Art des Gebäudes	Die Wohnanlage besteht insgesamt aus 4 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage.
Baujahr	Die Baugenehmigung wurde am 30.06.1972 erteilt. Die Abnahme wurde am 30.05.1974 angezeigt.
Bewertungsbaujahr	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gepflegten Zustand. Aufgrund der erkennbaren Investitionen hebe ich das Baujahr um sechs Jahre an und erhalte als fiktives Bewertungsbaujahr 1980 .
Abgeschlossenheit	Wurde am 19.10.1989 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 Betonfertigteilen, Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Dach	Flachdach mit einer Abdichtung in Dachbahnen, die Attika in Blechabdeckung und farbig abgesetzter Verkleidung.
Fassade	Hell gestrichene Fertigteilfassade, strukturiert durch farbig abgesetzte Loggien und Balkone sowie Pflanztrögen.
Fenster	Die Fenster stehen nicht im Gemeinschaftseigentum. Es ist zu erkennen, dass unterschiedliche Fenster mit brauner Profifarbe ausgeführt wurden, im Erdgeschoss zusätzlich mit Rollläden.

Hauseingang

Der Hauszugang ist in Betonpflaster befestigt.

Die Überdachung in gestrichenem Beton mit Blechabdeckung, die Entwässerung über Fallrohr.

Die Eingangstreppe hat 7 Stufen, welche ebenso wie das Podest in Naturstein ausgeführt wurden; die seitliche Brüstung in gestrichenem Beton, die beidseitig angebrachten Handläufe sind in Edelstahl. In der Brüstung der Treppe unter dem Vordach eingelassen die Klingel- und Gegensprecheinrichtung.

Das Eingangstürelement mit feststehendem Seitenteil, ausgeführt in Alu mit Isolierverglasung, führt zum Treppenhaus. Die seitliche Tür, ebenfalls in Alu mit Isolierverglasung und Oberschließer, führt zu den Aufzügen des Wohnhauses.

Der Eingangsbereich mit Kunststeinboden und eingelassenem Fußabstreifer, die Wände sind in Reibputz mit Farbanstrich.

Treppe/Treppenhaus

Betontreppenhaus mit in Kunststein belegten Winkelstufen, das Geländer in gestrichenem Stahl mit einer Brüstung in gestrichenem Maschendraht; die Wände in gestrichenem Reibputz, die Belichtung über Metallfenster mit einer Verglasung mit Drahteinlage. Zugang zum Treppenhaus über eine Schleuse mit Stahltüren mit Oberschließern.

Die Flure in Kunststoffboden die Wände in gestrichenem Reibputz, die Decke mit Raufaseranstrich.

Aufzug

Im Haus wurden zwei nebeneinander ausgeführte Aufzüge mit unterschiedlicher Tiefe ausgeführt. Es wurde der linke durchladbare Aufzug, zugelassen für 600 kg oder 8 Personen, aus dem Baujahr 1973 besichtigt.

Zugang über eine gestrichene Stahltür mit einer Teilverglasung in Sicherheitsglas mit Drahteinlage. Die Aufzugskabine ausgeführt in Edelstahl mit Teilverspiegelung und Edelstahlhandlauf, an der Decke ein verspiegeltes Lichtelement mit Einbauleuchten; der Boden in Noppen-PVC.

Wohnungseingangstüren

Glatte Naturholztürblätter mit Spion in gestrichenen Stahlzargen.

Heizungsanlage

Warmwasserzentralheizung über Fernwärme.

Warmwasserversorgung	Zentral über die Heizung.
Keller	Zugang vom Treppenhaus über Stahltüren und über die Aufzüge über elektronischen Chip. Trockenraum und Waschraum konnten nicht besichtigt werden, da der Mieter keine Schlüssel für diese Räume hat. Im Keller untergebracht der Müllraum mit Müllaufzug. Der Boden in gestrichenem Estrich mit farbig abgesetztem Sockelanstrich; die verbleibenden Wandflächen und die Betondecke sind geweißt. Die Bewohnerkeller sind in Holzlatten abgeschlagen.
Tiefgarage	Zufahrt zu den Garagen abgehend vom Wendehammer der Benzstraße; die Ausfahrt liegt ebenfalls in der Benzstraße. Die Rampen in beschichtetem Beton mit seitlichen gestrichenen Stützwänden, mit Abdeckung ebenfalls in Beton. Zugang besteht über elektrisch betriebene Metallrolltore mit seitlicher Schlupftür. Die Steuerung erfolgt über Schlüsselschaltung oder Fernbedienung, angebracht Ampeleinrichtung. Die in massiver Bauweise errichtete Tiefgarage hat ein durch Rasen begrüntes Flachdach. Der Boden ist in rutschfestem Beton, die Wände und Stützen in zweifarbigem Anstrich; die Decke ist geweißt. Die Notausgänge schlicht ausgeführt in Beton, die Öffnungen sind vergittert; die Tür in Metall und ebensolcher Zarge, die Treppe in rohen Betonstufen mit gestrichenem Stahlgeländer. Die Garage hat eine Lüftungsanlage und die Stellplätze wurden durch farbige Zahlen gekennzeichnet.
Gemeinschaftsanlagen	Wasch- und Trockenraum

Sondereigentum Wohnung Nr. 99:

Hinweis	Die Wohnung ist vermietet. Der Mieter hat auf einer Loggia eine SAT-Anlage montiert.
---------	--

Wohnungseingangstür	Glattes Naturholztürblatt mit Spion in gestrichener Stahlzarge. Der Spion ist zugedeckt.
Innentüren	Glatte weiße Türblätter in ebensolchen Zargen.
Fußböden	Die Wohnung in Stabparkett, die Küche und das Bad in Fliesen.
Innenansichten	Die Wände in Strukturtapete tapeziert und gestrichen. Die Decke in gestrichener Raufaser. Im Wohnraum eine Mustertapete und Eckleisten an der Decke, eingebracht durch den Mieter. Die Küche mit Fliesenspiegel.
Fenster	Alte isolierverglaste Holzfenster, die Rahmen innen weiß und außen braun.
Heizung	Stahlheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasser	Über Elektrogeräte, ein elektronisch gesteuerter Elektrodurchlauferhitzer im Bad.
Sanitäre Ausstattung	<u>Innenliegendes Bad:</u> Ausgeführt mit Wanne mit Glasspritzschutz, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken. Die Wände türhoch mit Fries und der Boden in Fliesen, Heizkörper als Handtuchhalter; Waschmaschinenanschluss und Wasserzähl-uhren. Die Decke hat Einbauleuchten und es gibt eine Lüf- tungseinrichtung.
Elektroinstallation	Unterputzanlage, in der Diele die Gegensprecheinrichtung.
Loggia 1	Die große Loggia wird über ein Schiebetürelement erschlos- sen. Der Boden in ausgelegter Teppichware, die Wände in Nut- und Federnholz verkleidet; die Brüstung in Betonfertigteil mit aufgesetztem Pflanztrog in Waschbeton und Metallhandlauf. Es besteht Stromanschluss und eine Markise mit Kurbeltrieb; Abstellraum.
Loggia 2	Die kleine Loggia wird über die angrenzenden Zimmer er- schlossen über Fenster-Tür-Elemente; der Boden in ausgeleg- ter Teppichware, die Brüstung in Betonfertigteil mit aufgesetz- tem Pflanztrog in Waschbeton und Metallhandlauf; hier aufge- stellt die SAT-Anlage des Mieters.

Kellerraum

Er ist in Holzlatten abgeschlagen, mit Holzlattentür. Der Boden in gestrichenem Estrich; die Wände und die Decke sind ge-weißt, mit grauem Sockelanstrich.

Der Mieter nutzt den Keller Nr. 82, welcher abweichend mit Nr. 4.3 vor Ort gekennzeichnet ist.

Tiefgaragenstellplatz T 32

Die Beschreibung der Tiefgarage siehe oben Gemeinschaftsei-gentum.

Der Tiefgaragenstellplatz liegt an der eingezeichneten Stelle und ist normal nutzbar.

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 Zu-stand.

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

Ob eine Sonderumlage kommt, steht aufgrund der Rech-nungsprüfung noch nicht fest.

Schäden und Mängel**Sondereigentum Wohnung Nr. 99:**

Die Wohnung befindet sich in einem normal gepflegten Zustand. Schäden und Mängel, die über die Alterswert-minderung hinausgehen, habe ich nicht festgestellt.

Derzeit ist eine Scheibe einer Tür zur Loggia gerissen. Diese Aufwendung ist durch die hier im Gutachten ange-setzte Instandhaltungsrücklage gedeckt.

Grundrissliche Lösung

Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechender Grundriss mit einer großen Loggia und einer kleinen Loggia sowie zent-raler Diele.

Belichtung	Überwiegend befriedigend bis gut belichtet.
TG-Stellplatz	Befindet sich in einem normal gepflegten Zustand ohne erkennbare Schäden und Mängel. Der Stellplatz ist anfahrbar.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Wohnung Nr. 99

Eine rd. 78 m² große Eigentumswohnung, gelegen im 4. Obergeschoss Mitte mit 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und 2 Loggien sowie einem Abstellraum im Kellergeschoss und einem Tiefgaragenstellplatz; das Ganze in dem fiktiven Baujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem kompakt geschnittenen Grundstück in mittlerer Wohnlage von Ratingen-West bei befriedigender Nahverkehrs-, guter Kfz- und guter Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

insgesamt rd. **78 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

Wohnung Nr. 99 rd. **109 m²**

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Wohnung Nr. 99

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Anpassung = Bodenwert

$9.346 \text{ m}^2 \times 670 \text{ €/m}^2 \times 545 : 100.000 \times 1,0 = \text{rund}$ **34.100 €**

Das entspricht bei 78 m² Wohnfläche einem Bodenwertanteil von 437 €/m².

Tiefgaragenstellplatz Nr. 32

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Anpassung = Bodenwert

$9.346 \text{ m}^2 \times 670 \text{ €/m}^2 \times 172,812 : 100.000 \times 0,25 = \text{rund}$ **2.700 €**

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert		53.800 €
Zeitwert der Außenanlagen		500 €
Bodenwert		+ 34.100 €
Vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit		88.400 €
Marktanpassung		
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit rund	rund	<u>194.500 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes Wohnung Nr. 99

Rohertrag =		8.240 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):		– <u>1.690 €</u>
Reinertrag somit jährlich		6.550 €
Gebäudeertragswert		154.900 €
Bodenwert		+ 34.100 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit		<u>189.000 €</u>

8.4 Berechnung Tiefgaragenstellplatz T 32

Rohertrag = 35 €/mtl. x 12 = rund		420 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	pauschal	– <u>160 €</u>
Reinertrag somit jährlich		260 €
Gebäudeertragswert		2.800 €
Bodenwert		+ 2.700 €
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag		<u>5.500 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 99

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 194.500 €, gewichtet zu 2/5 und dem unter 8.2 ermittelten Ertragswert von 189.000 €, gewichtet zu 3/5, abgeleitet wird. Damit erhalte ich als gewichteten Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Sicherheit der Daten in den einzelnen Wertermittlungsverfahren $(194.500 \text{ €} \times 2 + 189.000 \text{ €} \times 3) : 5 = 191.200 \text{ €}$.

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

190.000 €

(einhundertneunzigtausend Euro)

Das entspricht bei 78 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.436 €/m² – ein Wert, den ich aufgrund der Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschuss und den Marktentwicklungen als marktgerecht erachte.

9.2 Verkehrswertermittlung Tiefgaragenstellplatz T 32

Der unter 8.4 ermittelte Ertragswert beträgt 5.500 €.

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

5.500 €

(fünftausendfünfhundert Euro)

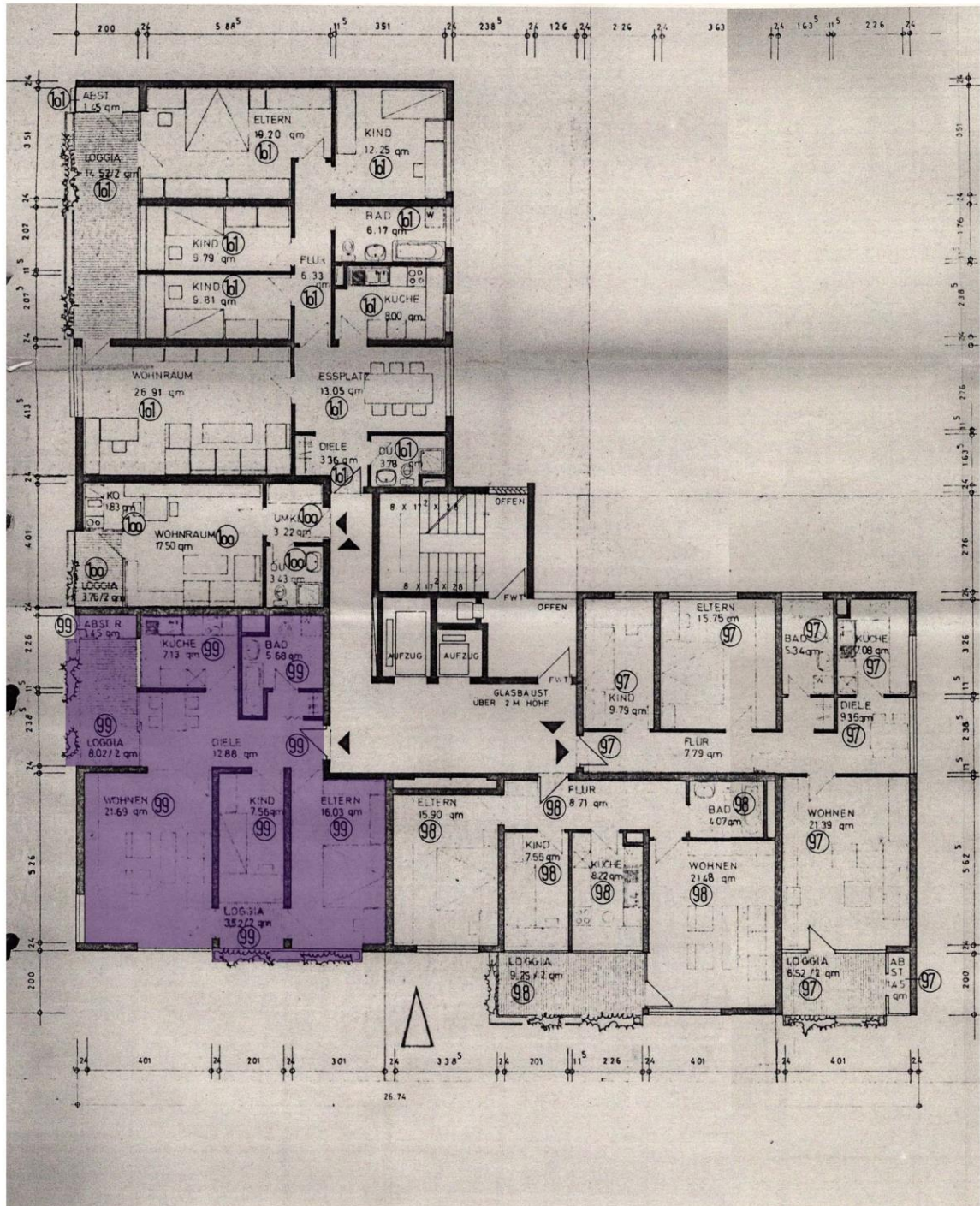
9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

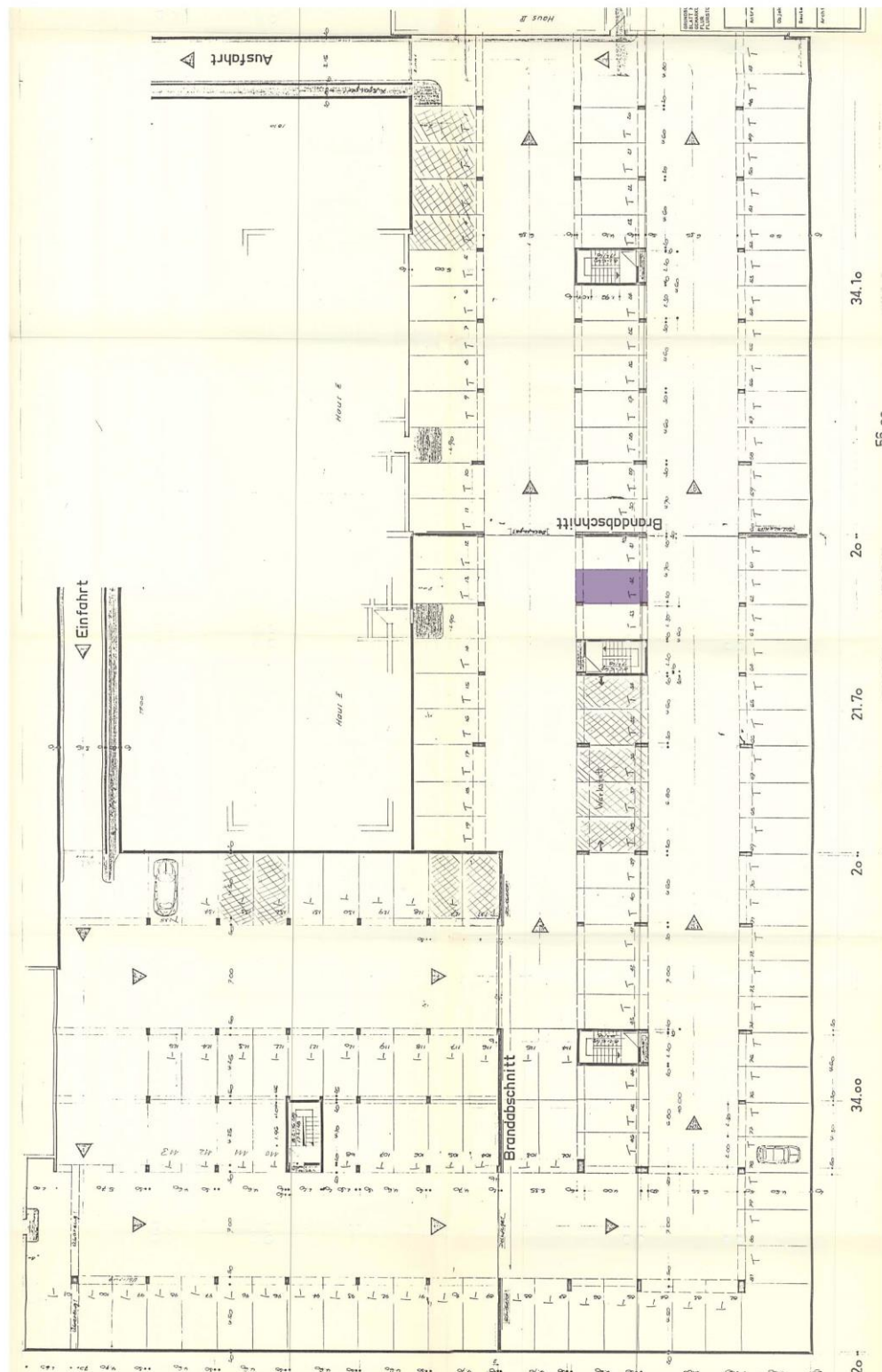
Düsseldorf, den 20.02.2025



GRUNDRISS KELLERGECHOSS



GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS TIEFGARAGE



Straßenansicht



Straßenansicht



Außenanlage



Hauseingang



Hauseingang



Aufzüge



Treppenhaus



Blick von der Loggia



Tiefgarage

links Zugang Tiefgarage



rechts Tiefgarage



Stellplatz T 32



Rettungstreppe



Einfahrt Tiefgarage