



Amtsgericht Ratingen
Postfach 10 11 13
AZ 033 K 011/21

40831 Ratingen

Datum: 02.03.2023

Gutachten

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

des Zweifamilienhauses mit Garage im Erbbaurecht

In der Brück 11
in 40882 Ratingen

Flur 2
Flurstück 78
Grundbuchblatt 3784

Zum
Wertermittlungsstichtag
10.08.2022

wurde
der unbelastete Verkehrswert
mit

410.000 €

und der Verkehrswert des Erbbaurechts

mit

350.000 €

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 29
Gutachtenseiten und 18 Anlagenseiten.
Es wurden 5 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	5
2.1 Lage.....	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung/Bodenzustand.....	7
2.4 Planungsrecht	7
2.5 Grundbuch	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1 Außenanlagen.....	8
3.2 Aufbauten.....	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Zustand	13
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft	14
4. Wertbestimmende technische Daten	14
4.3 Wohnfläche	14
4.4 Brutto-Grundfläche	14
5. Zur Wertermittlung	14
6. Ermittlung des Bodenwertes	14
6.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	14
6.5 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes für das Bewertungsobjekt.....	14
7. Sachwertermittlung	15
7.2 Berechnung des Sachwertes.....	15
8. Ertragswertermittlung	15
8.2 Berechnung des Ertragswertes	15
9. Verkehrswert.....	16
9.1 unbelasteter Verkehrswert.....	16
9.2 Wert des Erbbaurechtes.....	16
9.3 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 20.05.2022.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft AZ 033 K 011/21 vor dem Amtsgericht Ratingen.
----------------------	--

Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage bebaute Grundstücke In der Brück11 in 40882 Ratingen.
---------------------------	--

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt wurde als Doppelhaus Eigenheim mit Einlieger genehmigt.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	Besichtigungstermin: 10. August 2022
Teilnehmer	
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte entsprechend der gestellten Aufgabe in einem angemessenen Umfang besichtigt werden.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- 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
- Erbpachtvertrag
- Unterlagen Investitionen
- Mietvertrag

Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in die Bauakte.
Telefonat mit dem Gutachterausschuss.
Klärung Planungsrecht
Telefonat mit der Rechtsabteilung der Stadt Ratingen.
Prüfung der Bewertungsgrundlagen beim Amtsgericht und der Stadt Ratingen.

Wohnungsbindung

Vertragliche Bindungen

Es besteht ein Mietvertrag. Gemäß einer schriftlichen Ausführung des Amtsgerichtes Ratingen, ist man der Auffassung, dass dieser Vertrag nicht zu berücksichtigen ist. Auch wenn es sich faktisch um ein Wohnrecht handelt, ist der Vertrag schuldrechtlicher Natur. Ob er zu Recht oder Unrecht besteht, muss ein Ersteher oder die Eigentümer prüfen und kann dinglich zu keiner Wertbeeinflussung führen.

Dieser Ausführung werde ich mich als Gutachter anschließen, da es nicht meine Aufgabe ist die Rechtmäßigkeit strittiger Verträge zu entscheiden. Sollte eine Rechtmäßigkeit vorliegen sind deutliche Abschlüge zu den hier ermittelten Werten zu tätigen.

Darüber hinaus wurde ebenfalls nicht von Seiten des Erbbaurechtgebers geklärt, in wieweit dieser Vertrag seiner Zustimmung bedarf (siehe hierzu auch Hinweise beim Erbbaurecht im Gutachten).

Die folgende Beschreibung einiger Ausführungen des Mietvertrages sollen der Information und als Entscheidungsgrundlage für den möglichen Ersteher dienen.

Es besteht ein Mietvertrag auf Lebenszeit über eine unmöblierte Doppelhaushälfte. Neben dem Haus mitvermietet sind eine Garage, der Garten mit zwei Terrassen, Überdachung und Gartenhaus.

Die Miete beträgt monatlich 500 €. In der Miete berücksichtigt Hausmeistertätigkeiten und Gartenpflege durch die Mieter.

Das Mietverhältnis wird als Mietvertrag auf Lebenszeit der Mieter geschlossen. Er ist durch die Lebensdauer dieser beiden Personen befristet.

Die vertraglich durch die Vermieterseite zugesagte Renovierung und Sanierung (Elektrik, Böden, Wandbeläge) des Erdgeschosses sollten spätestens zum 01.01.2022 abgeschlossen sein, somit sind aus meiner Sicht die Bedingungen zur Mietzahlung erfüllt.

Die Mieter sind zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und beim Auszug nicht verpflichtet. Schönheitsreparaturen sind von der Vermieterin durchzuführen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Ratingen mit rund 92.200 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. Benach-

teiligte 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 nordöstlich vom Stadtzentrum im Stadtteil Ratingen-Ost in der Straße In der Brück, welche parallel zur Bahnstrecke verläuft.

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. Haltestelle liegt in fußläufiger Entfernung mit Anschluss an die S-Bahn-Haltestelle Ratingen-Ost, welche ebenfalls auch auf direktem Weg gut zu erreichen ist.

Einkaufsmöglichkeiten stehen im Stadtzentrum sowie in den angrenzenden Stadtteilen zur Verfügung.

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

Unmittelbare Nachbarschaft

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

Am Grundstück angrenzend die Bahnlinie S 6 nach Essen.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren störende Einflüsse durch die Bahnstrecke feststellbar.

Lagequalität

mittlere Wohnlage

2.2 Gestalt und Form**Topographie**

Hanglage; das Grundstück verspringt um ein Geschoss vom Garten in den Vorgarten und von diesem gelangt man über eine Treppe zur tieferliegenden Straße.

Grundstückszuschnitt

Form: unregelmäßiges Grundstück

	Breite:	zur Straße ca. 14,00 m, zum Bahndamm ca. 20,00 m
	Tiefe:	ca. 26,00 m
Orientierung/Belichtung	Vorderseite:	Nordwesten (Eingang)
	Rückseite:	Südosten (Garten, Terrasse)

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Anliegerstraße
Straßenausbau	In brüchiger Schwarzdecke befestigte Fahrbahn ohne angelegte Gehwege, mit 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	Im Bebauungsplan Ost 201, Teil A, In der Brück ist ein reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt und eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
Baugenehmigung	Doppelhaus; Eigenheim mit Einlieger sowie eine Garage.
Baulast	

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Der Vorgarten besteht aus einer Stützwand in Natursteinmauerwerk und ebensolcher Treppe, welche zusammen mit dem Nachbarn genutzt wird.

Die Begrünung des Vorgartens über Zierpflanzen und Sträucher.

Der Eingangsbereich befestigt in Kunststeinplatten.

Der höher gelegene Garten besteht überwiegend aus einer Rasenfläche, in den Randbereichen Sträucher und immergrüne Pflanzen, Ziersträucher, Buchenhecke.

Zum rechten Nachbarn ein erneuerter Zaun als Holzflechtzaun, zum linken Nachbarn ohne Einfriedung.

Der Freisitz befestigt in farbigen Betonpflaster/Platten.

Die Kelleraußentreppe in massiver Bauweise mit gestrichenen Stufen und Bodenablauf, die Stützwände sind gestrichen; Blechabdeckung.

Im Bereich des Gartenhauses ist die Befestigung in farbigem Betonpflaster, das schiefe Gartenhaus ohne Restwert.

Die Terrasse am Haus befestigt in Kunststeinplatten, Verschattung auf der rechten Seite über Markise die linksseitige Überdachung in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telemedienanschluss (Kabel).

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr

Die Baugenehmigung wurde am 19.03.1957 erteilt.

Die Rohbauabnahme vom 18.11.1957

Die Gebrauchsabnahme vom 21.03.1958.

Heizungseinbau vom 13.08.1970.

Garagenanbau vom 07.10.1974

Bewertungsbaujahr

Das Wohnhaus wurde ca. 1958 errichtet und ist bezogen auf dieses Baujahr zum Bewertungsstichtag 64 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 angepasste Restnutzungsdauer beträgt bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von 64 Jahren (bezogen auf das Ursprungsbaujahr) bei 7 Punkten Modernisierungsgrad (ermittelt aus den Modernisierungselementen) einen Wert von 32,77 rund 33 Jahre.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer erhalte ich ein Alter von 47 Jahren oder als
fiktives Bewertungsbaujahr 1975.

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 Tonpfanneneindeckung, die Rinnen und Fallrohre in Zink; Dachflächenfenster in Zink, die Dachgauben verkleidet in Naturschiefer.
Fassade	Weiß gestrichene Putzfassade und farblich abgesetzter Sockel auf der Vorder- und Rückseite. Der Giebel ist im Dachbereich in Kunstschiefer verkleidet.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Hauseingang	<p>Zum höher gelegenen Hauseingang führt eine unebene Treppe in Naturbruchsteinen, der Handlauf ist in Stahl. Diese Treppe wird zusammen mit dem Nachbarn genutzt.</p> <p>Der Boden vor dem Hauseingang ist in Kunststeinplatten befestigt, das einstufige Eingangspodest in Granit. Das schmale Betonvordach hat eine Zinkblechabdeckung und lagert auf Mauerwerkspfählen mit farbig abgesetztem Anstrich.</p> <p>Erneuerter Eingangstürenelement in Kunststoff mit Isolierverglasung mit satinierte Oberfläche und Edelstahlrücken mit feststehendem Seitenelement.</p> <p>Seitlich der Briefkasten und die Klingeleinrichtung.</p> <p>Der Eingangsflur hat einen Teppichboden, die Wände in farbiger Strukturtapete, die Decke abgehängt mit einer Holzdekorpaneel.</p>
Treppenhaus	<p>Vollgestemmte gestrichene Holztreppe, mit in Teppichware belegte Stufen mit Eckleiste, das Geländer in gestrichenem Holz mit farbig abgesetztem Handlauf. Die Wände tapeziert, Decken und Schrägen in Holzdekorpaneel verkleidet.</p>
Heizung	<p>Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit separatem Speicher, in den Räumen Stahlheizkörper</p>
Kellergeschoss	<p>Bei dem Kellergeschoss handelt es sich durch die Hanglage um eine Ebene, die zur Straßenseite komplett aus dem Erdreich herausragt.</p> <p>Der beschriebene Hauseingang liegt in dieser Ebene. Die zur Straßenseite gelegenen Räume wurden ausgebaut und sind durch Kunststofffenster normal belichtet.</p> <p>Die Innentüren in Holz, die Türblätter in Holzdekor überarbeitet, die gestrichenen Zargen als Eck- oder Umfassungszarge.</p> <p>In den schlicht ausgebauten Räumen zur Straßenseite Teppichboden, der Unterbau des Bodens in Holz. Die Beheizung über Gussheizkörper mit Thermostatventil. Die Wände in Raufasertapeten, Strukturtapeten und gestrichenem Nut- und Federholz sowie Holz.</p>

Die zur Rückseite gelegenen Kellerräume mit Betonstrichböden oder Fliesen, die Wände und die Betondecke sind geweißt.

Im Heizungskeller eine Therme und ein Speicher aus 2011. Kellerfenster aus Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung; Maschinenstandplatz.

In einem weiteren Keller Maschinenstandplatz und Ausgussbecken sowie eine Teilwandverfliesung.

Im hinteren Kellerbereich Metalltüren. Vom Keller Zugang zur Garage über eine solche Metalltür und eine anschließende fünfstufige Treppe auf das tiefer gelegene Garagenniveau.

Wohnung Erdgeschoss

Die Wohnung wurde renoviert und eine neue Elektrounterverteilung verlegt.

Die Wohnungseingangstür ist in Holzdekor ebenso wie die Zarge überarbeitet, das Türblatt mit Teilverglasung in Ornamentglas. Auch die Innentüren wurden vergleichbar ausgeführt.

Böden in Laminat und PVC, die Wände und Decken in Raufaser tapeziert und gestrichen, auch Farbanstriche, eine Teilfläche der Außenwand verkleidet in gestrichenem Nut- und Federholz.

Die Küche mit Fliesenspiegel, der Boden in PVC und die Decke in weißer Nut- und Federverkleidung.

Die Terrasse wird über ein Fenster-Tür-Element in Kunststoff mit Isolierverglasung erschlossen.

Badezimmer aus 2003, ausgeführt mit Dusche mit Glasspritzschutz, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken. Die Wände türhoch mit Fries und der Boden in Fliesen, Decke mit Einbauleuchten, Heizkörper als Handtuchhalter. Natürliche Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung als Ornamentglas.

Wohnung Obergeschoss

Die Wohnung wurde 2003 umfangreich renoviert.

Der Boden in erneuertem Laminat. Die Innentüren als glatte, in Kunststoff beschichtete Türblätter in eben solchen Zargen (zwei Türblätter ausgehängen).

Die Wände und Decken in Raufaser tapeziert und gestrichen, im Wohnraum Dachschräge und Drempeel in Nut- und Federholz verkleidet, ein Zimmer in weiß gestrichenem Nut- und Federholz verkleidet.

Konvektorheizkörper mit Thermostatventil die Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2003 und aus ca. 1975.

Küche mit Granitfliesenboden und Granitfliesenspiegel.

Badezimmer aus 2003, ausgeführt mit Einbauwanne, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken. Die Wände türhoch in Fliesen, der Boden in Granitfliesen, in der Decke Einbauleuchten, Heizkörper als Handtuchhalter. Natürliche Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Spitzboden

Zugang über Luke und Holzleiter, der komplette Dachraum verkleidet in Nut- und Federholz, der Boden in Holzdielen mit ausgelegter Teppichware; Stromanschluss, Giebelfenster.

Garage

Die Zufahrt befestigt in Betonpflaster, das Schwingtor in Stahl mit dunkel lasierter Holzbeplankung und mit elektrischem Antrieb.

Im rechten Bauwich in massiver Bauweise errichtete Garage mit Satteldach mit Betonpfanneneindeckung die Entwässerung über Zinkrinne und Fallrohr.

Die Garage hat eine massive Treppe mit Geländer, welche zum Kellereingang und zum Ausgang in den Garten über eine schlichte beschichtete Tür führt.

Die Wände und die Decke sind geweißt, der Boden in Betonestrich.

Die Garage mit Wasser- und Stromanschluss, hier installiert der Gasanschluss.

Besonders bewertete Bauteile

Markise, Terrassenüberdachung, Vordach, Kelleraußentreppe, 2 Gauben

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 mit den beiden Wohnungen befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Schäden und Mängel	<p>Schäden und Mängel, welche über die übliche Instandhaltung hinausgehen habe ich</p> <ul style="list-style-type: none">- im Kellergeschoss (Feuchtigkeitsverfärbungen an Wandflächen und Rohrdurchführungen zur Rückseite)- am Gartenhaus (ohne Restwert aufgrund der Instabilität)- an der Garage (Feuchtigkeitsverfärbungen zur Rückseite) <p>festgestellt.</p> <p>Darüber hinaus sind die Dacheindeckung und die Stromanlage im Bereich des Hauptzählerkastens überaltert.</p> <p>Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung auch unter Berücksichtigung der Alterswertminderung auf 5.000 €.</p> <p>Hinweis: Bei der hier angesetzten Rückstellung handelt es sich nicht um tatsächliche Kosten zur Wiederherstellung eines neuwertigen Zustandes, sondern um eine Wertgröße im Bewertungsmodell. Diese steht in direktem Zusammenhang mit der Ableitung des fiktiven Baujahres. Je höher die Rückstellung, desto länger die abgeleitete wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes und desto höher ist der Wert vor Abzug der Rückstellung.</p>
Grundrissliche Lösung	Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende Grundrisse mit zentraler Diele. Die Wohnung im DG mit dem Nachteil eines nicht vorhandenen Austritts.
Belichtung	Überwiegend befriedigend bis gut belichtet.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine Zweifamilien-Doppelhaushälfte, errichtet im Erbbaurecht, ausgeführt mit insgesamt ca. 111 m² Wohnfläche, davon ca. 63 m² im EG und ca. 48 m² im DG und ca. 24 m² ausgebauter Nutzfläche und Garage, das Ganze in dem fiktiven Bewertungsbaujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität, auf einem unregelmäßig kompakt geschnittenen Grundstück, in mittlerer Wohnlage von Ratingen-Ost, bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

Wohnfläche:

insgesamt **111 m²**

Nutzfläche:

Wohn- Nutzfläche insgesamt **135 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt rd. **233 m²**

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung = Bodenwert

$387 \text{ m}^2 \times (590 \text{ €/m}^2 + 10 \text{ €}) \times 0,95 = \text{rund } \mathbf{220.600 \text{ €}}$

Das entspricht bei 135 m² Wohn- Nutzfläche einem Bodenwertanteil von 1.634 €/m².

6.5 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes für das Bewertungsobjekt

Wertminderung durch den Erbbauzins **62.100 €**

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	137.600 €
Zeitwert der Außenanlagen	10.000 €
Bodenwert	+ <u>220.600 €</u>
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	368.200 €
Marktanpassung	423.400 €
besondere objektspezifische Merkmale	
Rückstellung Erschließung siehe Ziffer 2.3	- 7.700 €
Rückstellung Instandhaltung siehe Ziffer 3.4	- <u>5.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	<u>410.700 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag =	14.800 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>2.680 €</u>
Reinertrag somit jährlich	12.120 €
Gebäudeertragswert	185.000 €
Bodenwert	+ <u>220.600 €</u>
vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	405.600 €
besondere objektspezifische Merkmale	
Rückstellung Erschließung siehe Ziffer 2.3	- 7.700 €
Rückstellung Instandhaltung siehe Ziffer 3.4	- <u>5.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	<u>392.900 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 unbelasteter Verkehrswert

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Zweifamilienhäuser 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 410.700 € abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Ertragswert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

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

410.000 €

(vierhundertzehntausend Euro)

Das entspricht bei 135 m² Wohn- und ausgebauter Nutzfläche sowie einer Garage einem durchschnittlichen Wert von rund 3.037 €/m² - ein Wert, den ich aufgrund der Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschuss und den Marktentwicklungen als marktgerecht erachte.

9.2 Wert des Erbbaurechtes

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag für das Erbbaurecht auf 410.700 € – 62.000 € = 348.700 € rund

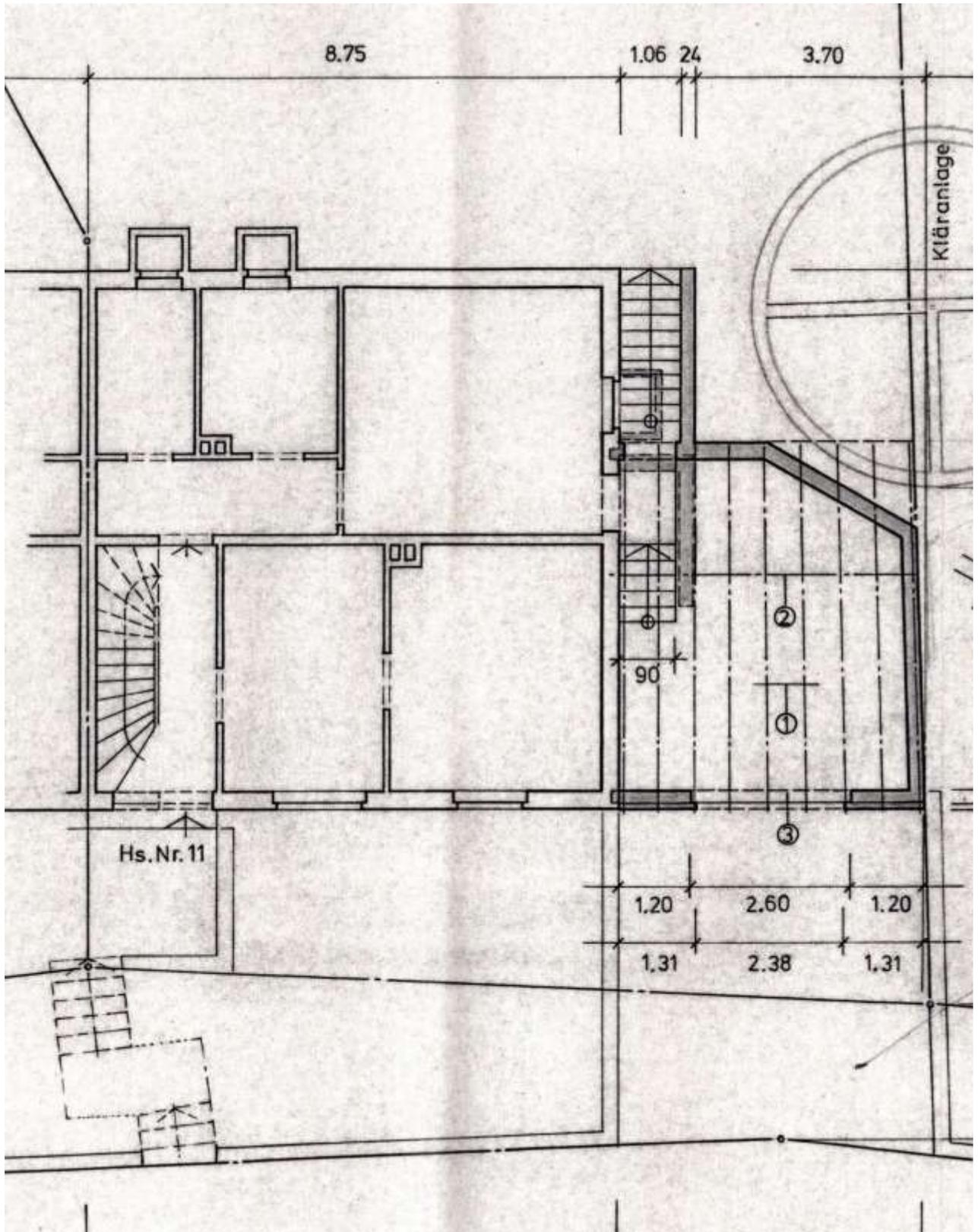
350.000 €

(dreihundertfünfzigtausend Euro).

9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

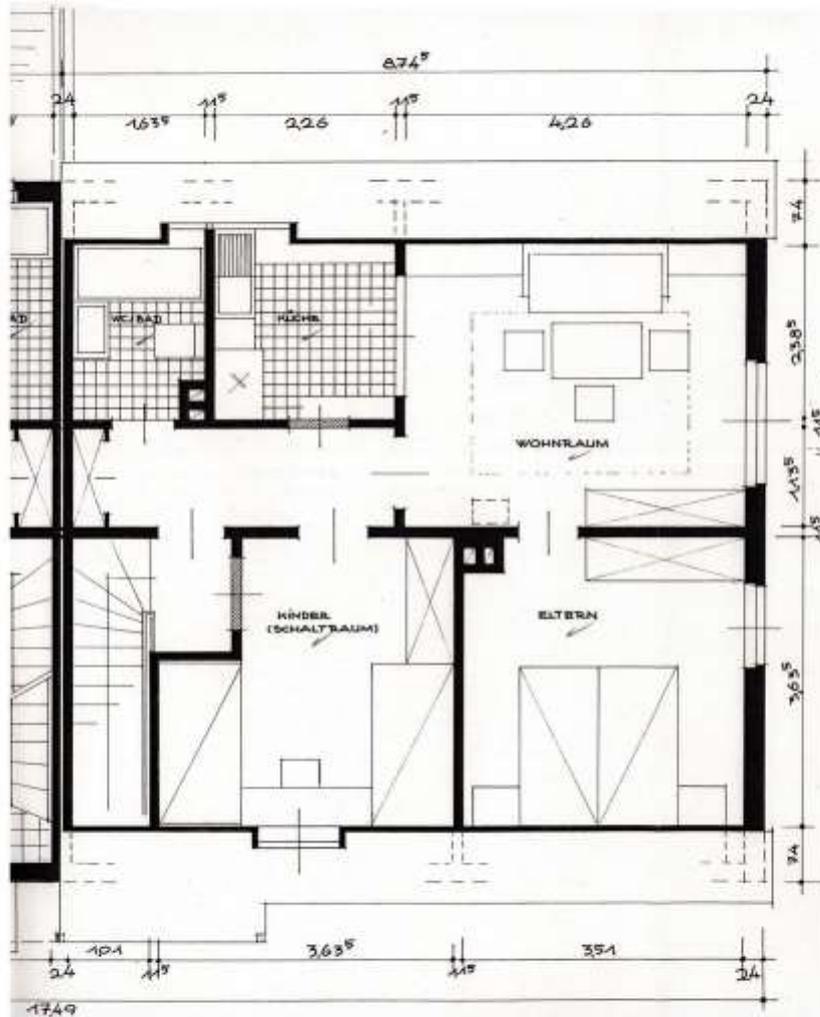
Düsseldorf, den 02. März 2023



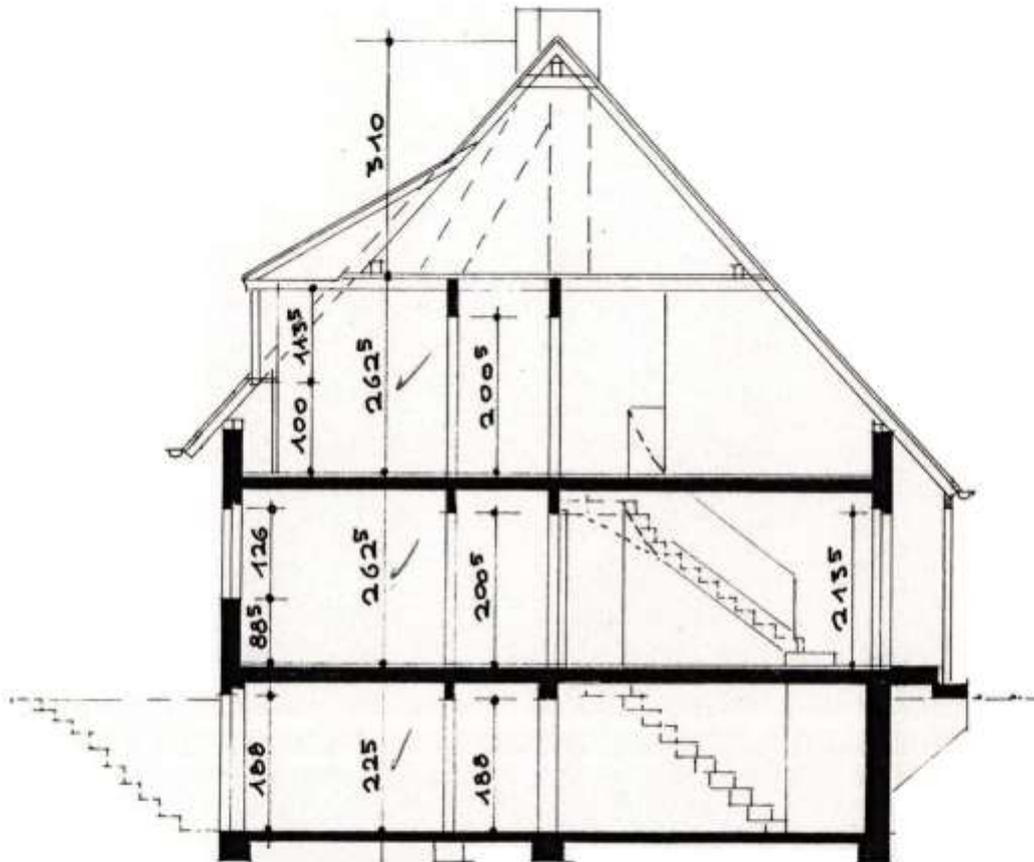
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS UND GARAGE



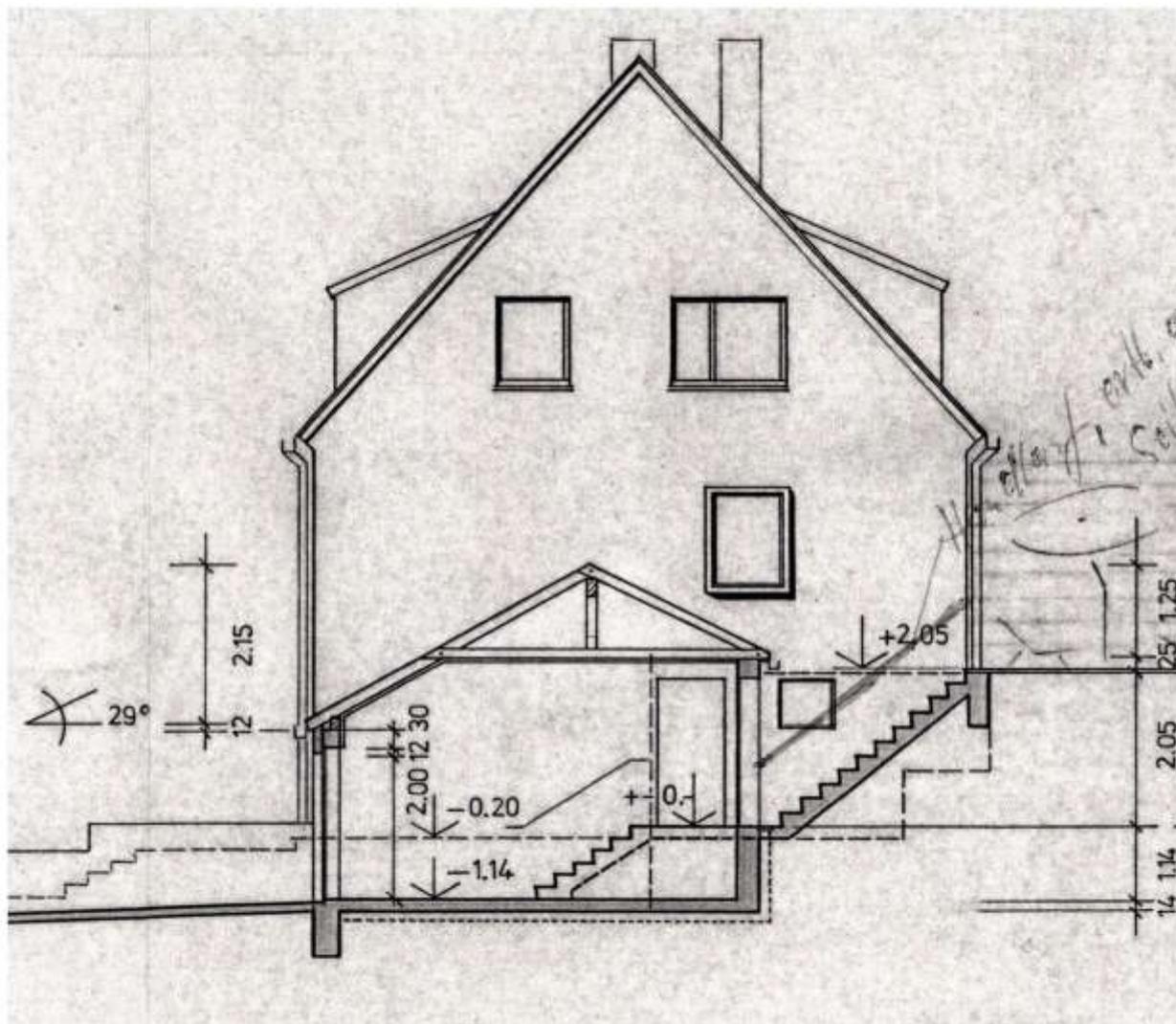
GRUNDRISS ERDGESCHOSS (Spiegelverkehrt)



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



SCHNITT (ohne Geländeversprung)



SCHNITT GARAGE (mit Geländeversprung)



Straßenansicht



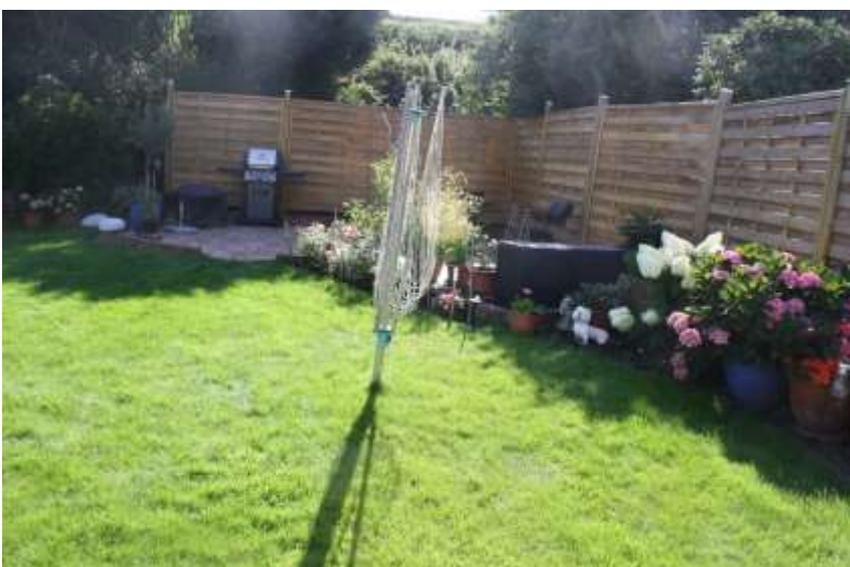
Straßenansicht



Hauseingang
(Kellerniveau)



Garten



Gartenansicht