



Amtsgericht Ratingen  
Postfach 10 11 13  
AZ 33 K 11/24

40831 Ratingen

Datum: 10.09.2025

## **Gutachten**

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

**des  
Zweifamilienhauses  
mit Doppelgarage**

An den Schlothen 9, 9a  
in  
40885 Ratingen-Breitscheid

Flur 7  
Flurstück 1001  
Grundbuchblatt 736

Zum  
Wertermittlungsstichtag  
12.08.2025

wurde  
der Verkehrswert  
mit

**680.000 €**

in Worten  
sechshundertachtzigtausend  
Euro

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 24  
Gutachtenseiten und 9 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.....	4
<b>2. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage .....	5
2.2 Gestalt und Form.....	6
2.3 Erschließung/Bodenzustand .....	6
2.4 Planungsrecht.....	7
<b>3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
3.1 Außenanlagen .....	7
3.2 Aufbauten .....	8
3.3 Ausführung und Ausstattung.....	8
3.4 Zustand .....	11
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	12
<b>4. Wertbestimmende technische Daten.....</b>	<b>12</b>
4.4 Brutto-Grundfläche .....	12
4.5 Alterswertminderung linear .....	12
<b>5. Zur Wertermittlung.....</b>	<b>12</b>
<b>6. Ermittlung des Bodenwertes.....</b>	<b>12</b>
6.3 Ermittlung des Bodenwertes .....	12
<b>7. Sachwertermittlung.....</b>	<b>13</b>
7.2 Berechnung des Sachwertes .....	13
<b>8. Ertragswertermittlung.....</b>	<b>13</b>
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	13
<b>9. Verkehrswert .....</b>	<b>14</b>
9.1 Lfd. Nr. 1 Flurstück 1001 .....	14
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	14

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Ratingen Postfach 10 11 13 40831 Ratingen
Auftragserteilung	Durch Gutachterauftrag vom 04.06.2025.

### 1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 33 K 11/24 vor dem Amtsgericht Ratingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Zweifamilienhaus und mit einer Doppelgarage bebaute Grundstück An den Schlothen 9, 9a in 40885 Ratingen.  Darüber hinaus wurde festgestellt, dass rechts ein Anbau errichtet wurde. Eine Genehmigung lag nicht in der Bauakte vor.

### 1.3 Ortsbesichtigung

Tag	12.08.2025
Teilnehmer	Eine Besichtigung wurde mir vom Miteigentümer schon im Vorfeld untersagt. Daher erfolgte nur eine Besichtigung von außen von der Straße.  An dieser nahm neben mir ein bevollmächtigter Vertreter der Miteigentümerin teil, da diese den Termin nicht wahrnehmen konnte.
Anmerkungen zum Termin	<b>Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, nicht in einem angemessenen Umfang besichtigt werden. Es wurde nur eine Besichtigung von außen durchgeführt.</b>  <b>Das Betreten des Grundstücks sowie die Besichtigung der Wohnung der Miteigentümerin wurden im Vorfeld vom Miteigentümer untersagt.</b>

**Die folgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage und den vor Ort gemachten Angaben des Vertreters der Miteigentümerin.**

**Für nicht besichtigte Objekte sieht die Wertermittlungsliteratur pauschale Sicherheitsabschläge auf den ermittelten Verkehrswert vor. Diese Abschläge sind je nach Immobilienmarkt und Objekt sehr unterschiedlich einzuschätzen. Im speziellen Fall weise ich darauf hin, dass der Bieter selbst im Verfahren eine Risikoabschätzung für die nicht besichtigte Wohnung durchzuführen hat.**

#### 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.  
Planungsrecht  
Einsicht in die Grundakte.  
Telefonat mit der Betreuerin der Wohnrechtinhaberin.  
Telefonat mit der beteiligten Bank.

Wohnungsbindung

Vertragliche Bindungen

Die Wohnung im Dachgeschoss wird von der Eigentümerin, die Wohnung im Erdgeschoss durch den Eigentümer genutzt.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Makrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Ratingen, mit rund 88.000 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 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-Breitscheid, in der Straße An den Schlothen. Dieser Stadtteil grenzt an das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr.

#### 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 Buslinien. Haltestelle liegt in fußläufiger Entfernung mit Anschlussmöglichkeit an S-Bahn-Haltestellen.

Einkaufsmöglichkeiten stehen im Stadtzentrum als auch im Stadtteil zur Verfügung.

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

Unmittelbare Nachbarschaft Überwiegend eingeschossige Wohnbebauung hinter Vorgärten in offener Bauweise.

Immissionen Es liegen Belastungen, wie für den Stadtteil üblich, durch den Flugverkehr vor.

Lagequalität Mittlere Wohnlage.

## 2.2 Gestalt und Form

Topographie Keine Angaben, da der Zutritt untersagt wurde.

Grundstückszuschnitt  
Form: Unregelmäßig geschnittenes Grundstück  
Breite: ca. 28,00 m breiteste Stelle gemessen  
Tiefe: ca. 42,00 m tiefste Stelle gemessen

Orientierung/Belichtung  
Vorderseite: Norden (Eingang DG-Wohnung)  
Rechte Seite: Osten (Giebel, Garage, Eingang EG-Wohnung)  
Rückseite: Süden (Garten, Terrasse)  
Linke Seite: Westen (Giebel, Anbau)

## 2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart An den Schlothen:  
Anliegerstraße

Straßenausbau An den Schlothen:  
In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten und Betonpflaster, 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.

Es liegen Eintragungen zum Flugverkehr vor.

Bebauungsplan

Es besteht der B-Plan B 4a 1. Änderung Am Söderath mit Rechtskraft vom 04.10.1984. Es ist eine eingeschossige reine Wohnbebauung in offener Bauweise mit einer GFZ von 0,5 als Einzel- und Doppelhäuser mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 45 Grad festgesetzt.

Baugenehmigung

Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage.

Baulast

## 2.5 Grundbuch

## 3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

### 3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Der Vorgarten intensiv begrünt durch grüne Hecken, Ziersträucher, Bodendecker, immergrüne Pflanzen und Baumbestand.

Die Zufahrt und der Hauszugang befestigt in Betonverbundpflaster. Links neben der Zufahrt die Einfriedung zum Nachbarn in Betonwabensteinen, diese weiß gestrichen auf einem farbig abgesetzten Mauerwerksockel.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Strom, Wasser, Gas, SAT-Anlage und Telemedienanschluss. Auf dem Dach eine Photovoltaikanlage.

### 3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes Winkelhaus ausgeführt als unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer Doppelgarage im linken Bauwich.

Rechts an den Giebel angebaut ein Anbau.

Baujahr Die Baugenehmigung wurde am 13.06.1972 erteilt, ein Nachtrag zur Baugenehmigung am 20.06.1972. Die Rohbauabnahme erfolgte am 13.11.1972. Die Schlussabnahme erfolgte am 20.12.1973.

Die Garage wurde am 25.06.1973 genehmigt.

Bewertungsbaujahr Das Wohnhaus wurde ca. 1973 errichtet. Es ist bezogen auf dieses Baujahr zum Bewertungsstichtag 52 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 52 Jahren, bei 4 Punkten Modernisierungsgrad (ermittelt aus den Modernisierungselementen), einen Wert zwischen 30 und 33 Jahren, ermittelt unter Zuhilfenahme der Formel aus der ImmoWertV rund 32 Jahre.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer erhalte ich ein fiktives Alter von 48 Jahren oder als **fiktives Bewertungsbaujahr 1977.**

### 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.

Am rechten Giebel befindet sich ein Anbau der nicht in der Bauakte ausgeführt wurde. In der folgenden Bewertung wird dieser auch aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht in den Wertansätzen berücksichtigt.

**Konstruktion** Massivbauweise, die Geschossdecken in Stahlbeton zum Spitzboden in Holz.

**Dach** Erweitertes Satteldach mit Betonpfanneneindeckung, die Rinnen und Fallrohre in Zink und Kunststoff, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung und eine in Naturschiefer verkleidete große Dachgaube zur Straßenseite.

**Fassade** Gestrichene Putzfassade mit abgesetztem Sockel und farbig abgesetzten Fensterfaschen.

**Fenster** Überwiegend Aluminiumfenster mit Isolierverglasung. Im Erdgeschoss zur Straße mit Rollläden aus Kunststoff.

**Hauseingänge** Der Hauszugang auch gleichzeitig die Garagenzufahrt ist in Betonverbundpflaster befestigt.

Der Hauseingang auf der Giebelseite mit zweistufiger Eingangstreppe in Naturstein und schmiedeeisernem Geländer. Das Eingangsvordach in Naturschiefer verkleidet. Die Eingangstür in Holz mit Glasausschnitten. Die Laibungen in Natursteindekor verkleidet, hier anmontiert ein Briefkasten, seitlich auf der Wand eine Außenbeleuchtung.

Der straßenseitige Hauseingang mit dreistufiger Eingangstreppe in Naturstein. Die Eingangstür in Holz mit Glasausschnitten mit Ornamentverglasung. Seitlich an der Fassade eine Klingeleinrichtung und eine Außenbeleuchtung. Die Laibungen farbig abgesetzt.

**Hinweis** **Die folgenden Beschreibungen wurden mir vor Ort von dem Vertreter der Miteigentümerin gemacht.**

In der Dachgeschosswohnung und im Kellergeschoss wurden bauliche Veränderungen vorgenommen. Hierrüber lagen keine Unterlagen in der eingesehenen Bauakte vor.

Die Treppe ins Dachgeschoss in Naturstein, eingebaut ein Treppenlift.

Im Dachgeschoss sind die Küche und das Wohnzimmer zusammengelegt worden. Der Speicher wurde zu Wohnzwecken ausgebaut und wird als Schlafzimmer genutzt. Im Flur neben der Treppe ist ein Duschbad eingebaut. Das Bad wurde größer ausgeführt mit Eckbadewanne und mit Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner.

Die Böden überwiegend in Parkett, die Wände tapeziert, die Heizkörper mit Thermostatventilen. Die stehenden Fenster in Aluminium mit Isolierverglasung in den Dachschrägen isolierverglaste Dachflächenfenster. Diese nach Auskunft vor Ort undicht.

Zugang zum Keller nur über die Diele in der Erdgeschosswohnung. Die Kellertreppe in Beton mit Teppichware belegt. Der Keller teilausgebaut. Im Hobbyraum eine Bar mit Wasseranschluss; der Boden in Fliesen. In der Waschküche eine Sauna mit Bad. Ein weiterer Raum wurde zu einem Schlafzimmer ausgebaut.

Im EG die Böden in Parkett und Fliesen.

Der Garten mit eingebautem jedoch defektem Schwimmbad in massiver Bauweise und mit beginnender Verwilderung und hochgewachsenen Begrünung.

Heizung

Im Keller eine Öl-Zentralheizung mit Tank.

Warmwasser

Zentral über die Heizung.

Garage

Die Garage wurde im linken Bauwich errichtet. Das Flachdach hat eine Bitumeneindeckung, die Entwässerung über Fallrohr.

Zufahrt über ein Stahlschwingtor.

Auf dem Garagendach ein Klimagerät der Erdgeschosswohnung.

Besonders bewertete Bauteile

Gaube, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Photovoltaikanlage.

### 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 nach äußerem Anschein in einem ungepflegten Zustand.
Schäden und Mängel	<p>Schäden und Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, wurden mir vor Ort mitgeteilt oder habe ich festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– an den Außenanlagen (Bepflanzung verwildert)</li><li>– am Dach (undichte Dachflächenfenster, Holzbauteile anstrichbedürftig)</li><li>– am Eingang (Schiefer an der Eingangsüberdachung lose)</li><li>– an den Fenstern (überaltert)</li><li>– Wohnung im DG ist renovierungs- in Teilbereichen sanierungsbedürftig (Raucherwohnung mit vergilbten Tapeten).</li></ul> <p>Das Gebäude ist aufgrund des teilweise verwohnten Zustands im DG zu renovieren und in Teilbereichen zu sanieren.</p> <p>Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung auch unter Berücksichtigung der angesetzten Alterswertminderung und der mir genannten Schäden auf <b>50.000 €</b>.</p>
Grundrissliche Lösung	<p>Zweifamilienhausgrundriss beide Wohnungen mit zentralem Flur. Die Wohnung im Dachgeschoss ohne Austritt.</p> <p>Der Zugang zum Keller erfolgt nur über die Diele der Erdgeschosswohnung.</p>
Belichtung	Befriedigen bis gut.

### 3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

*Ein Zweifamilienhaus mit rd. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Wohnung im EG und rd. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive der nachträglich und ohne Genehmigung ausgebauten Fläche in der Wohnung im DG und mit Doppelgarage, das Ganze in dem für das Bewertungsbaujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei deutlichem Instandhaltungszustand auf einem unregelmäßig kompakt geschnittenen großen Grundstück in mittlerer, durch Fluglärm belasteter Wohnlage von Ratingen-Breitscheid bei guter Kfz-, befriedigender Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.*

### 4. Wertbestimmende technische Daten

#### Wohnfläche und ohne Genehmigung ausgebauter Fläche im DG:

Wohnung EG	rd.	139 m <sup>2</sup>
Wohnung DG	rd.	+ <u>105 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche und ohne Genehmigung ausgebauter Fläche im DG insgesamt		<u>244 m<sup>2</sup></u>

#### 4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt	rd.	<u>539 m<sup>2</sup></u>
-----------	-----	--------------------------

#### 4.5 Alterswertminderung linear

### 5. Zur Wertermittlung

### 6. Ermittlung des Bodenwertes

#### 6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung = Bodenwert

Baugrundstück		
790 m <sup>2</sup> x 530 €/m <sup>2</sup> x 0,975 = rund		408.200 €
Übertiefe Grundstücksfläche		
65 m <sup>2</sup> x 530 €/m <sup>2</sup> x 0,5 = rund	+	<u>17.200 €</u>
Bodenwert insgesamt		<u>425.400 €</u>

Das entspricht bei 244 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ohne Genehmigung ausgebauter Fläche im DG bezogen auf das Baugrundstück einem durchschnittlichen Wert von 1.673 €/m<sup>2</sup>.

## 7. Sachwertermittlung

### 7.2 Berechnung des Sachwertes

<b>Gebäudesachwert</b>	<b>323.100 €</b>
Zeitwert der Außenanlagen	20.000 €
<b>Bodenwert</b>	+ <u>408.200 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b> zum Wertermittlungsstichtag	<b>751.300 €</b>
Marktanpassung	<b>713.700 €</b>
<b>besondere objektspezifische Merkmale</b>	
Hinterland siehe Ziffer 6.3	+ 17.200 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>50.000 €</u>
<b>Sachwert am Wertermittlungsstichtag</b>	<b><u>680.900 €</u></b>

## 8. Ertragswertermittlung

### 8.2 Berechnung des Ertragswertes

<b>Rohertrag =</b>	<b>32.320 €</b>
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>5.230 €</u>
<b>Reinertrag</b> somit jährlich	<b>27.090 €</b>
<b>Gebäudeertragswert</b>	302.600 €
<b>Bodenwert</b>	+ <u>408.200 €</u>
<b>vorläufiger Ertragswert</b> zum Wertermittlungsstichtag	<b>710.800 €</b>
<b>besondere objektspezifische Merkmale</b>	
Hinterland siehe Ziffer 6.3	+ 17.200 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>50.000 €</u>
<b>Ertragswert am Wertermittlungsstichtag</b>	<b><u>678.000 €</u></b>

## 9. Verkehrswert

### 9.1 Lfd. Nr. 1 Flurstück 1001

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 680.900 € 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

**680.000 €**

(sechshundertachtzigtausend Euro)

Das entspricht bei 244 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ohne Genehmigung ausgebaute Fläche im DG inkl. Doppelgarage einem durchschnittlichen Wert von rund 2.787 €/m<sup>2</sup> - ein Wert, der geprägt wird durch den Bodenwertanteil und den ich aufgrund der Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses und den Marktentwicklungen als marktgerecht erachte.

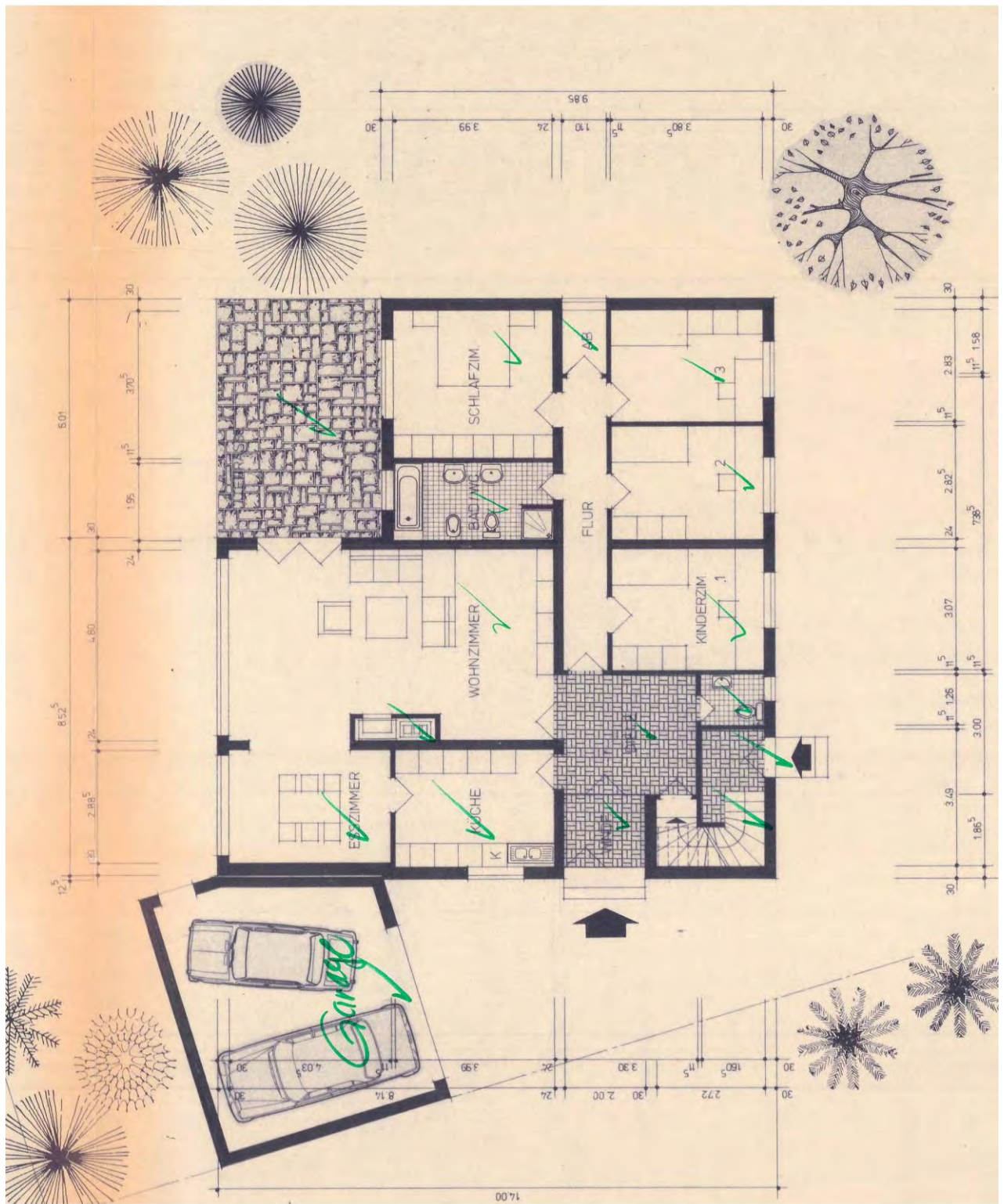
### 9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

Düsseldorf, den 10. September 2025

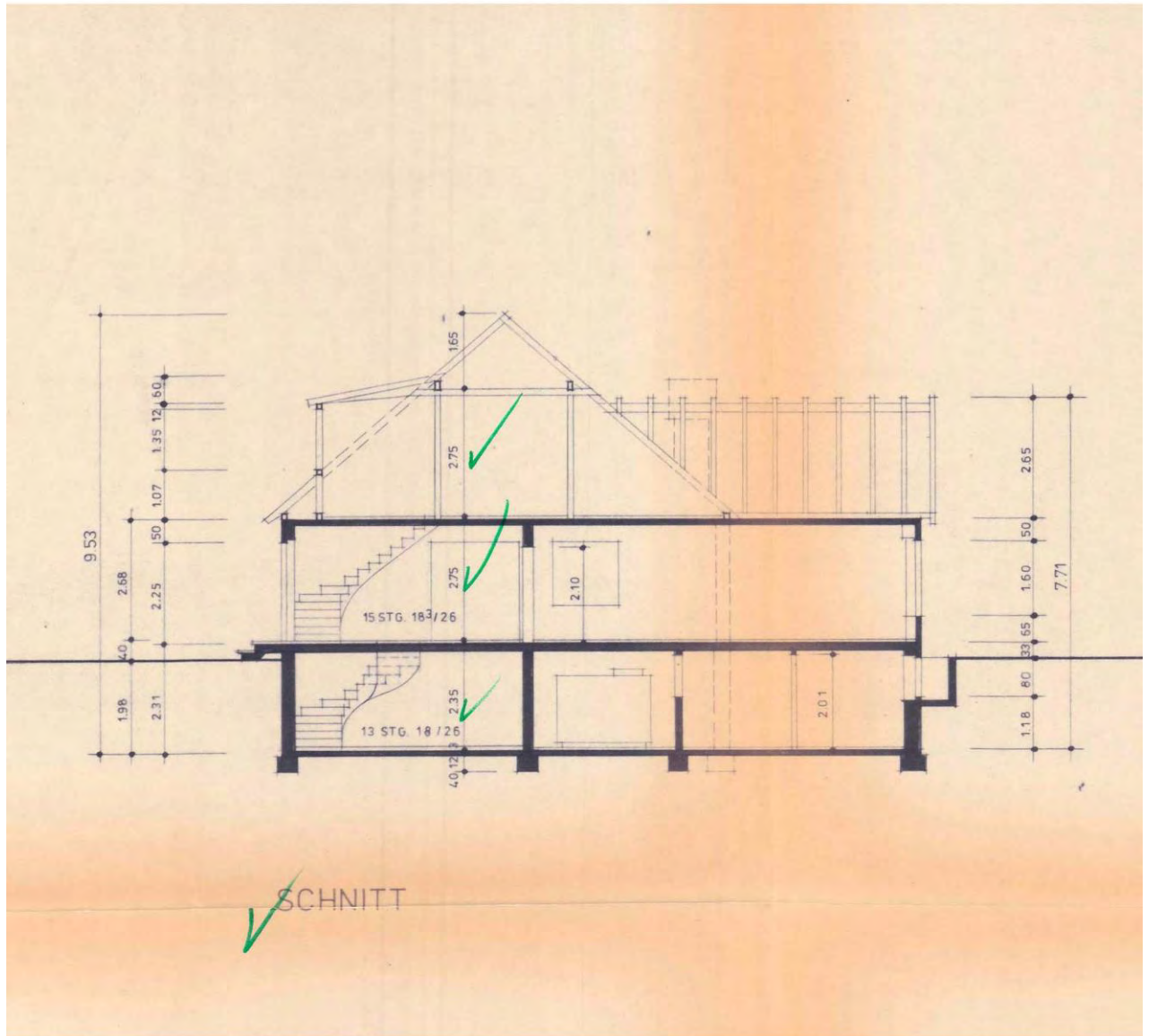
---





GRUNDRISS ERDGESCHOSS





SCHNITT





Straßenansicht



Straßenansicht



Hauseingänge