



Amtsgericht Ratingen
Düsseldorfer Straße 54
AZ 033 K 12/23

40878 Ratingen

Datum: 06.08.2024

Gutachten

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

des Einfamilienhauses mit Garage

Finkenweg 23
in
40883 Ratingen

Flur 2
Flurstück 4326
Grundbuchblatt 204

Zum
Wertermittlungsstichtag
10.07.2024

wurde
der Verkehrswert
mit

1.180.000 €

in Worten
eine Million
einhundertachtzigtausend
Euro

ermittelt.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 22
Gutachtenseiten und 16 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.....	3
2. Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form.....	5
2.3 Erschließung/Bodenzustand	5
2.4 Planungsrecht	6
2.5 Grundbuch.....	6
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1 Außenanlagen	7
3.2 Aufbauten	7
3.3 Ausführung und Ausstattung	8
3.4 Zustand	11
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	12
4. Wertbestimmende technische Daten.....	12
4.3 Wohnfläche	12
4.4 Brutto-Grundfläche	12
5. Zur Wertermittlung.....	12
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	13
6.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	13
7. Sachwertermittlung.....	13
7.2 Berechnung des Sachwertes	13
8. Ertragswertermittlung.....	13
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	13
9. Verkehrswert	14
9.1 Verkehrswert	14
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Ratingen Düsseldorfer Straße 54 40878 Ratingen
Auftragserteilung	Durch Gutachterauftrag vom 05.04.2024.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 033 K 12/23 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vor dem Amtsgericht Ratingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Finkenweg 23 in 40883 Ratingen.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	1. Besichtigung: 25. Juni 2024 2. Besichtigung: 10. Juli 2024
Teilnehmer	Die 1. Besichtigung wurde vor Ort abgesagt. Die 2. Besichtigung führte ich mit der Miteigentümerin durch.
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte in einem für den Wertermittlungszweck angemessenem 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

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 92.200 Einwohnern auf 88,72 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. 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 Straße Finkenweg 23, nordöstlich vom Stadtzentrum.
Infrastruktur	<p>Ratingen als Mittelzentrum („große kreisangehörige Stadt“) bietet gute Infrastrukturmerkmale.</p> <p>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.</p> <p>Darüber hinaus ausreichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Buslinie. Haltestelle liegt in fußläufiger Entfernung mit Anschluss an die S-Bahn-Haltestelle in Hösel.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtteil sowie im Stadtzentrum zur Verfügung.</p> <p>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.</p>
Unmittelbare Nachbarschaft	Eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen in offener Bauweise.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine störenden Einflüsse feststellbar.
Lagequalität	Gute Wohnlage belastet durch Flugverkehr.

2.2 Gestalt und Form

Topographie	Leichte Hanglage; Grundstück mit Höhenversatz zur tieferliegenden Gartenfläche.
Grundstückszuschnitt	Das Hausgrundstück ist unregelmäßig geschnitten.
Orientierung/Belichtung	Der Hauseingang liegt im Nordosten, der Garten im Südwesten.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Anliegerstraßen; Eckgrundstück
------------	--------------------------------

Straßenausbau

Finkenweg:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, der einseitige, in Betonplatten und Pflaster befestigte Gehweg endet an der linken Grenze des Bewertungsgrundstückes. Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn.

Am Pannschoppen:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn beidseitig Gehwege in Betonplatte der gegenüberliegende Gehweg hat nur eine Plattenbreite. 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

Es besteht der Bebauungsplan H 11 Sinkesbruch / Finkenweg mit Rechtskraft vom 31.03.1971.

Für die 1. Änderung ist das Verfahren in Bearbeitung.

Baugenehmigung

Wohnhausneubau mit Garage.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Das Grundstück wurde eingefriedet durch einen lackierten Stahlzaun an Stahlpfosten, welcher überwiegend durch eine hohe grüne Hecke durchwachsen ist.

Der Hauszugang bestehend aus lackierten breiteren Stahlpfosten, Stahlrahmen mit Stahlgitterstäben. Mittig die Zugangstür in ebensolcher Ausführung. Im linken Seitenelement integriert der Briefkasten mit Klingel- und Videoeinrichtung.

Linksseitig die separate Garagenzufahrt über ein zweiflügeliges, elektrisch betriebenes Tor (Schlüsselschaltung und Fernbedienung) in der Bauart des Hauszuganges. Hier wurden jedoch als Sichtschutz hinter das Torelement lackierte Stahlplatten angebracht.

Der Hauszugang befestigt in Natursteinplatten, eingefasst in Granitpflaster die Garagenzufahrt in Betonpflaster.

Die Wegeflächen und die Terrasse in großformatigen Granitplatten, die Begrünung überwiegend über Rasenflächen, vereinzelt Ziersträucher und Baumbestand.

Seitlich von der Garage ein schlichter Unterstand in Holzkonstruktion mit transparenter Wellplatteneindeckung der Boden in unebenem Betonpflaster.

Im Außenbereich Wasser- und Stromanschluss sowie Außenbeleuchtung.

Anschlüsse

Anschlüsse wie Kanal, Strom, Wasser, Gas und Telemedizinanschluss, Glasfaseranschluss, SAT-Anlage sind vorhanden.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie einer Garage im linken Bauwich.

Baujahr	<p>Die Abbruchgenehmigung für das ursprüngliche Wohnhaus wurde am 23.09.2010 genehmigt.</p> <p>Die Baugenehmigung wurde am 21.10.2010 erteilt.</p> <p>Rohbauabnahme wurde am 06.01.2011 durchgeführt.</p> <p>Die abschließende Fertigstellung erfolgte am 19.04.2011</p> <p>Die Einfriedung wurde am 24.02.2012 genehmigt die Fertigstellung vom 04.02.2014.</p>
Bewertungsbaujahr	<p>Für die Bewertung ziehe ich das Jahr der Fertigstellung heran. Damit erhalte ich als Bewertungsbaujahr 2011.</p>

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis	<p>Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt oder mir beschrieben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.</p>
Konstruktion	<p>Massivbauweise die Decken in Stahlbeton zum Spitzboden in Holz.</p> <p>Der Keller in Beton.</p>
Dach	<p>Satteldach in Betonpfanneneindeckung und mit Dachflächenfenster die Entwässerung über Rinnen und Fallrohre. Auf der Dachfläche montiert eine Solaranlage.</p>
Fassade	<p>Putzfassade mit farblich abgesetzten Fensterfaschen und Sockel. Zur Gartenseite ein Balkon.</p>
Fenster	<p>Dreifachverglaste Kunststofffenster mit innen liegenden Sprossen und elektrisch betriebenen Kunststoffrollläden.</p> <p>Zur Terrasse und dem Balkon Türelemente in Kunststoff.</p> <p>Der Balkon wird abgehend von 3 Zimmern erschlossen das Türelement des mittleren Zimmers wurde größer als in den Plänen ausgeführt.</p> <p>Isolierverglaste Dachflächenfenster.</p>

Hauseingang	<p>Der Hauszugang befestigt in Natursteinplatten die Einfassung in Granitpflaster.</p> <p>Der Eingangsbereich ist überdacht durch ein auf Säulen ruhendes Flachdach mit Blechattika, die Untersicht mit Einbauleuchten, das einstufige Podest in Natursteinplatten.</p> <p>Das Eingangstürelement besteht aus einem seitlich feststehenden verglasten Element und einer teilverglasten Tür.</p>
Treppe	<p>Naturholztreppe mit offenen Naturholzstufen und einseitiger Holzwanne. Das Geländer mit Holzstäben mit Edelstahlteilen und aufgesetzten Holzhandlauf.</p> <p>Sie führt vom Keller bis in den Spitzboden.</p>
Türen	<p>Glatte weiße Holztürblätter in ebensolchen Holzzargen, im Erdgeschoss abweichend mit horizontalen Linien. Der Wohnraum wird über ein zweiflügeliges Türelement mit Teilverglasung erschlossen zur Küche eine zweiflügelige Glasschiebtür.</p>
Fußböden	<p>Im Erdgeschoss in großformatigen Fliesen abweichend das Arbeitszimmer in Holzdielen (Parkett) im Dachgeschoss und Spitzboden in Holzdielen (Parkett).</p>
Wände/Decken	<p>Glatte Flächen in gestrichenem Malerflies.</p> <p>Die Decken in mehreren Bereichen mit Einbauleuchten. Im Wohnzimmer eine umlaufende Abkantung mit Einbauleuchten.</p>
Sanitärinstallation	<p><u>Toilette EG:</u></p> <p>Wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken, die Wände mit Teilverfliesung, Bodenfliesen, natürliche Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster.</p> <p><u>Bad DG:</u></p> <p>Ausgeführt mit Einbauwanne, Dusche mit Glasspritzschutz, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Doppelwaschtisch mit Unterschrank. Die Wände im Bereich der Dusche raumhoch, ansonsten Teilverfliesung, der Boden in Fliesen, natürliche Belichtung</p>

und Belüftung über bodentiefe Kunststoffens-
terelement sowie über ein Dachflächenfenster; Heiz-
körper als Handtuchhalter.

Bad SP:

Ausgeführt mit bodenebener Dusche unter der Dach-
schräge mit Glastür und Seitenelement, wandhän-
gendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbe-
cken mit Unterschrank. Die Wände mit Teilver-
fliesung und der Boden in Fliesen, natürliche Belich-
tung und Belüftung über Dachflächenfenster, Behei-
zung über Stahlkonvektorheizkörper.

Elektroinstallation	Unterputzanlage in durchschnittlicher Ausführungs- und Ausstattungsqualität. Alarmanlage
Heizung	Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung, ansonsten Stahlkonvektorheizkör- per mit Thermostatventilen. Im Wohnzimmer ein Kamin. Im Keller Heizkörper und ein Kaminofenanschluss.
Warmwasser	Zentral über die Heizungsanlage über Speicher mit Solarun- terstützung.
Balkon	Orientiert zur Gartenseite erschlossen über drei Zimmer. Der Boden in Kunststeinplatten, die Randabdeckung in Zink- blech verkleidet, das Geländer in Edelstahl. Die Untersicht mit Einbauleuchten.
Keller	Wird über die oben beschriebene Holzterrasse erschlossen. Die Böden in Fliesen oder Laminat. Die Innentüren bestehen aus weißen glatten Türblättern in ebensolchen Umfassung- zargen. Die Kellerräume haben überwiegend verputzte und gestri- chene Wand- und Deckenflächen. Isolierverglaste Kunststofffenster zu den Lichtschächten.

Die Kellerräume sind beheizt über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen.

In einem ausgebauten Kellerraum ein Kaminofen. Hier wurde die Elektroinstallation auch in Kunststoffkanälen ausgeführt.

Heizungskeller und Waschküche befinden sich in einem Kellerraum. Der Boden in Fliesen, die Wände und die Decke in rohen glatten Betonoberflächen. Maschinenstandplatz mit Hebeanlage.

Wandverfärbungen und nachgestrichene Wandflächen.

Spitzboden

Zu Wohnzecken ausgebaut. Ein Saunaeinbau ist noch nicht fertiggestellt.

Garage

Die Garage wurde im linken Bauwich in Fertigteilbauweise errichtet und optisch dem Haupthaus angepasst.

Flachdach mit Blechabdeckung, Zufahrt über ein elektrisch betriebenes Segmenttor, der Boden in Estrichbeton.

Zur Gartenseite eine Blechtür.

Besonders bewertete Bauteile

Eingangspodest mit Überdachung, Balkon, Kamin.

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 gepflegten Zustand.

Schäden und Mängel

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

- in den Außenanlagen (hochgewachsene grüne Hecken)
- am Boden im seitlichen Schuppen (unebenes Betonpflaster)
- im Spitzboden (Sauna nicht fertiggestellt)

- im Keller (renovierungsbedürftige Wandflächen)
- an der Untersicht des Vordaches (Farbe blättert ab)
- am Plattenbelag (abgebrochene Ecke, zu reinigen)
- am Balkon (Plattenbelag zu reinigen)
- an der Garage (Ecke mit Grünbelag)

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

Grundrissliche Lösung	Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechender Grundriss.
Belichtung	gut

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein freistehendes Einfamilienhaus ausgeführt mit ca. 210 m² Wohnfläche und mit einer Garage im linken Bauwich, das Ganze in dem für das Bewertungsjahr entsprechender mittlerer bis guter Ausführungs- und Ausstattungsqualität, auf einem unregelmäßig geschnittenen Eckgrundstück, in guter Wohnlage von Ratingen-Hösel, bei guter Kfz-, befriedigender Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

Wohnfläche insgesamt rd. **210 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt rd. **323 m²**

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung = Bodenwert

598 m² x 770 €/m² x 0,95 = rund

437.400 €

Das entspricht bei 210 m² Wohnfläche einem Bodenwertanteil von 2.083 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	533.200 €
Zeitwert der Außenanlagen	20.000 €
Bodenwert	+ <u>437.400 €</u>
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	990.600 €
Marktanpassung	1.188.700 €
besondere objektspezifische Merkmale Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>10.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	<u>1.178.700 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag	37.880 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>4.290 €</u>
Reinertrag somit jährlich	33.590 €
Gebäudeertragswert	732.700 €
Bodenwert	+ <u>437.400 €</u>
vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	1.170.100 €
besondere objektspezifische Merkmale Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>10.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	<u>1.160.100 €</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 1.178.700 € 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

1.180.000 €

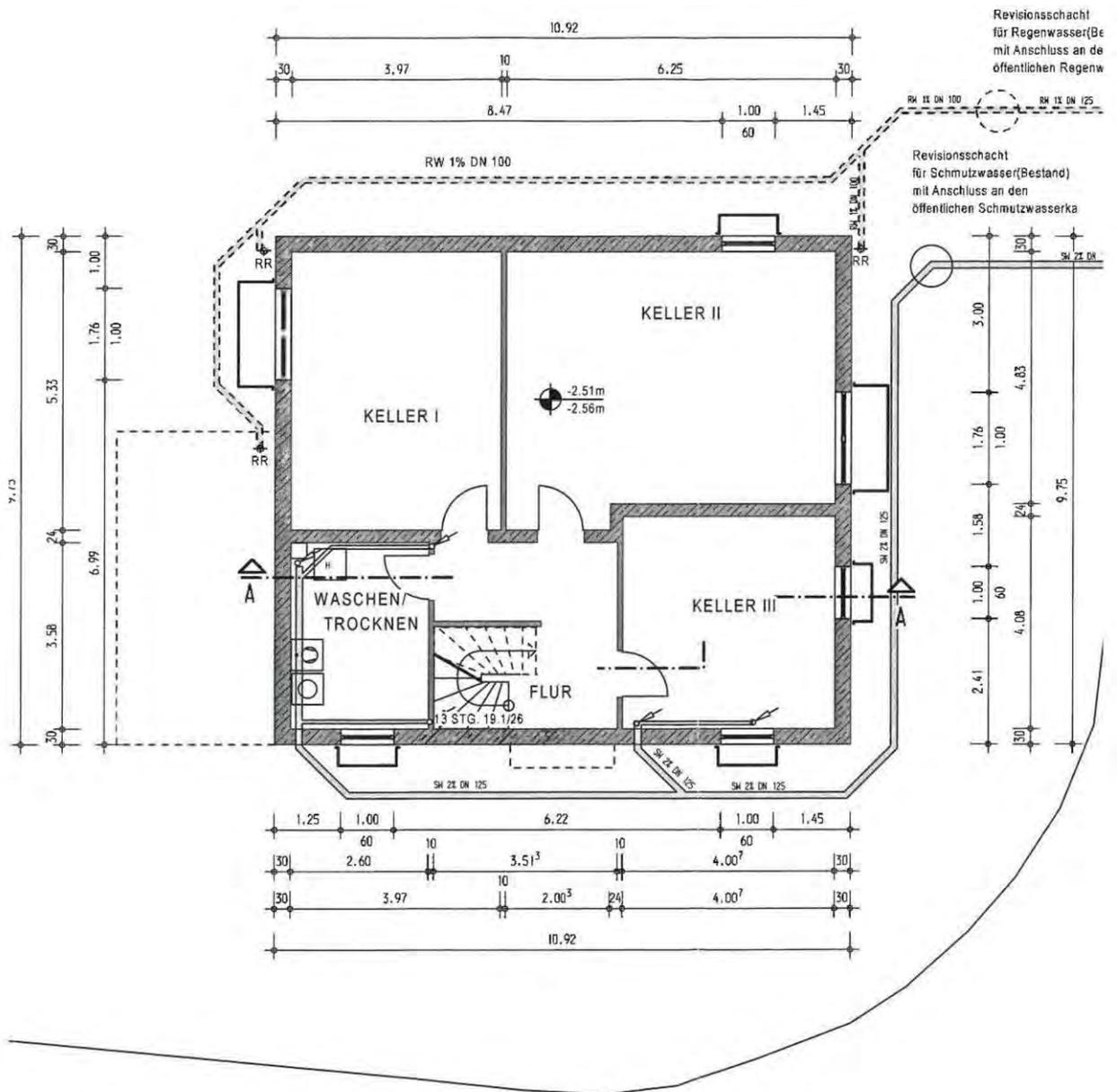
(eine Million einhundertachtzigtausend Euro)

Das entspricht bei 210 m² Wohnfläche inkl. einer Garage einem durchschnittlichen Wert von rund 5.619 €/m² - ein Wert, den ich aufgrund der Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses und den Marktentwicklungen als marktgerecht erachte.

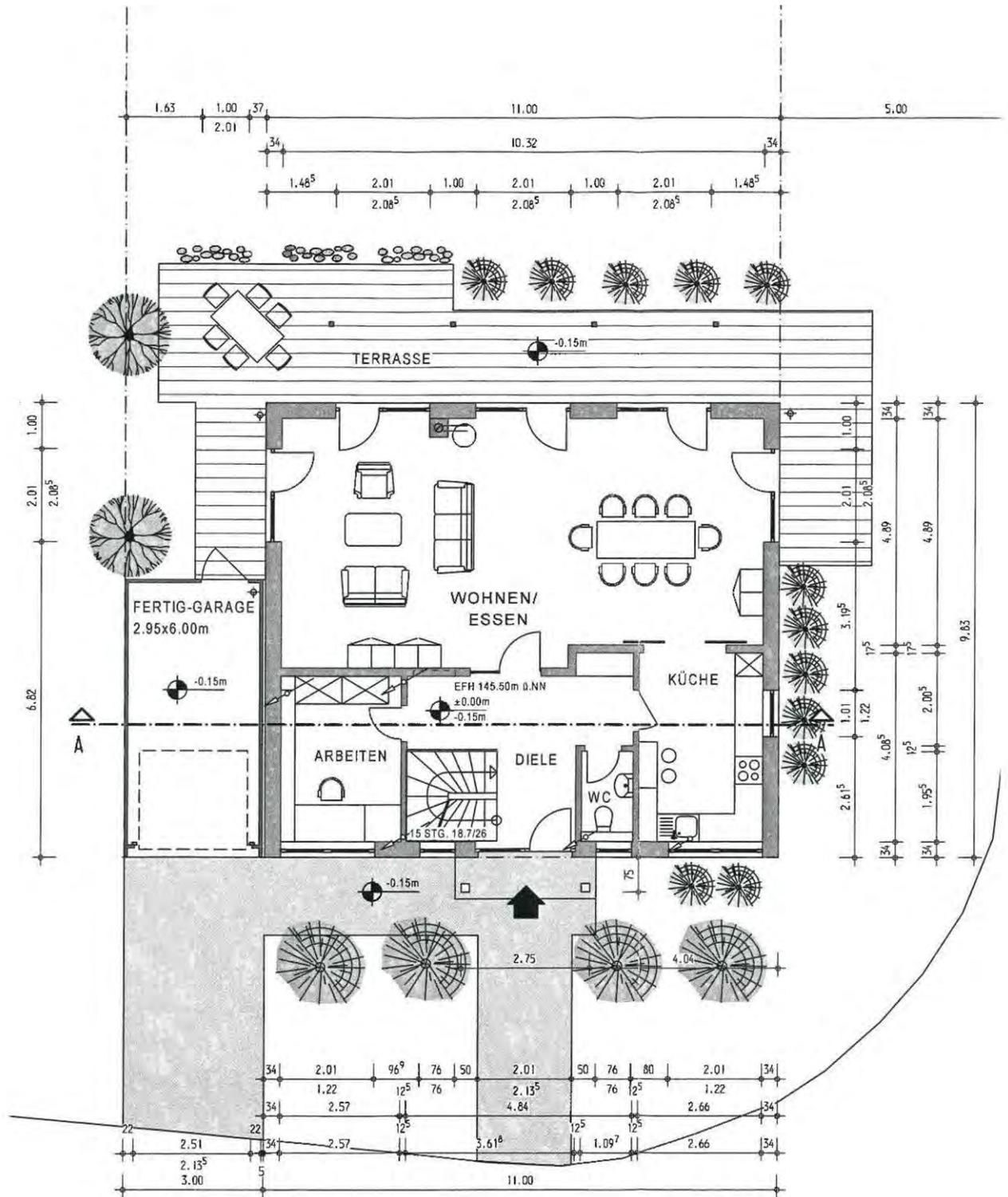
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

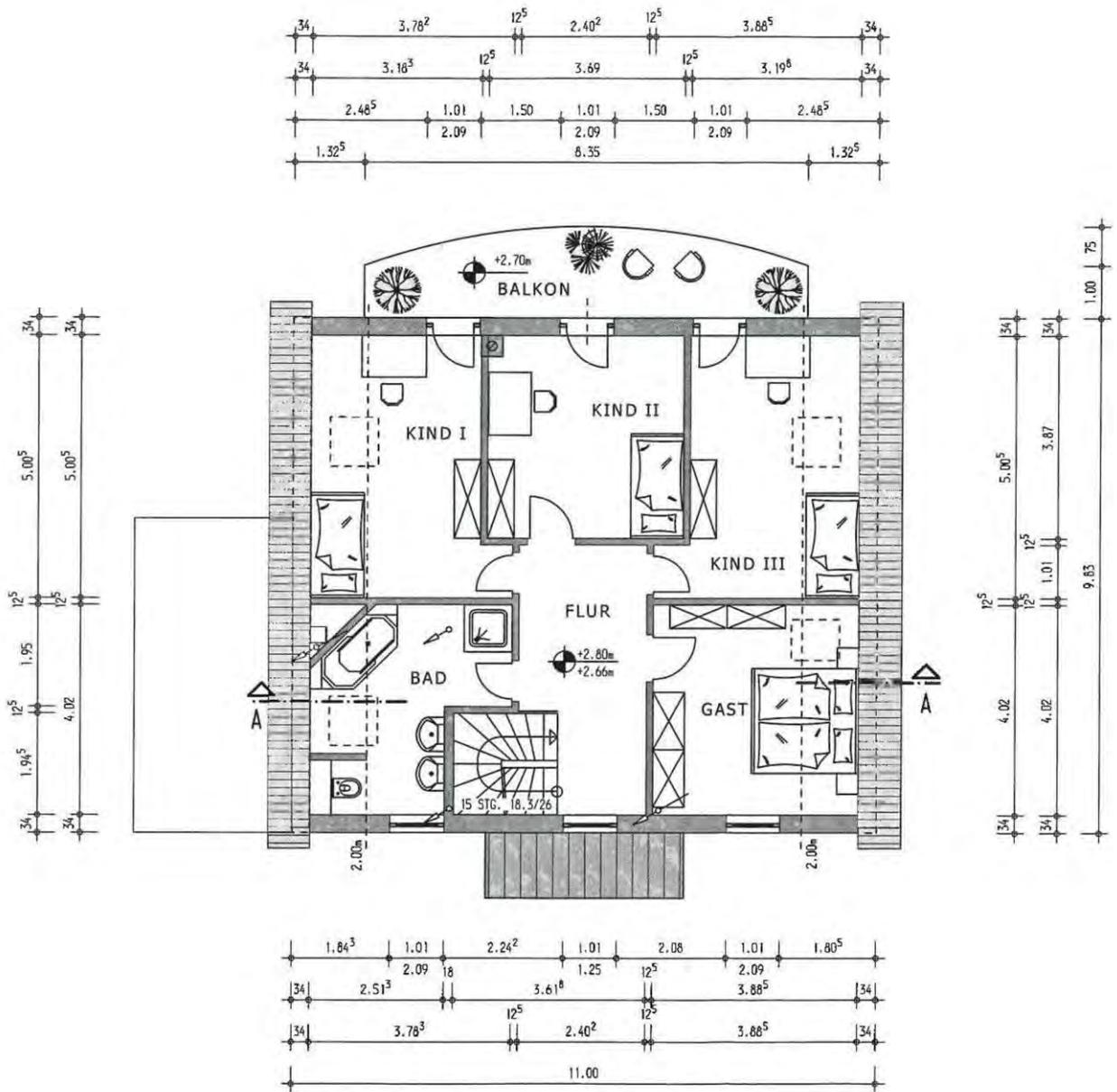
Düsseldorf, den 06. August 2024



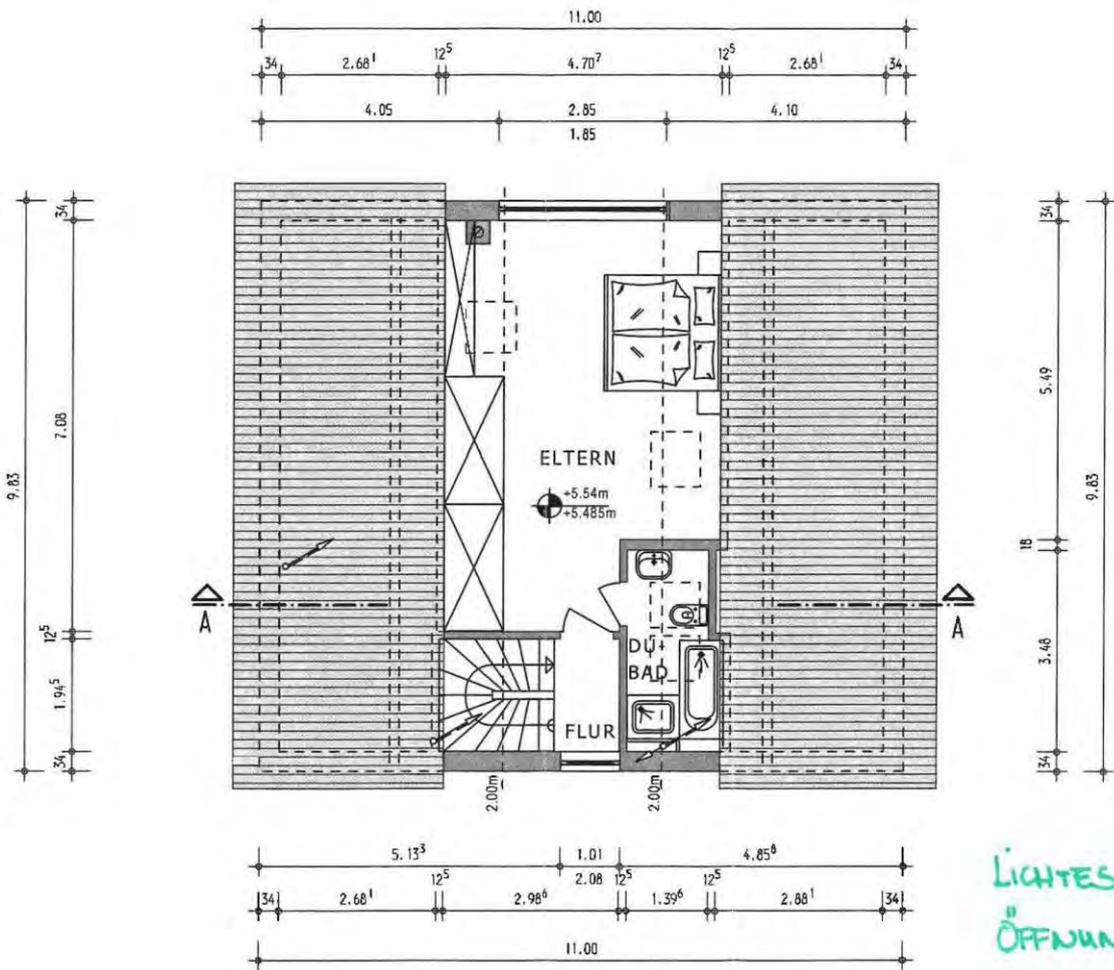
GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS



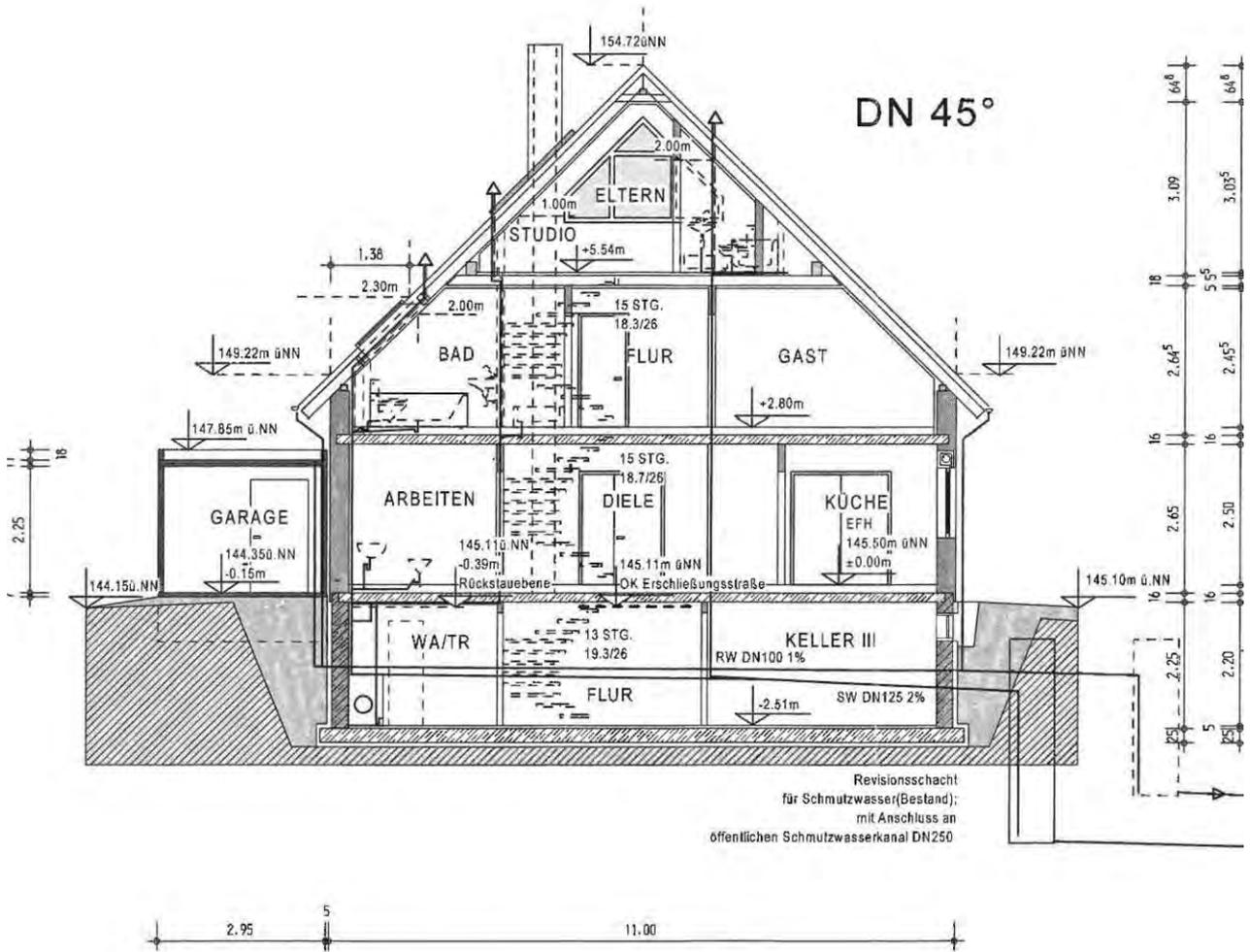
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS SPITZBODEN



SCHNITT



Straßenansicht



Straßenansicht



Hauszugang



Hauszufahrt / Vorgarten



Hauseingang



Terrasse / Garten



Gartenansicht



Unterstand



Garage