



Amtsgericht Ratingen
Postfach 10 11 13
AZ 033 K 013/23

40831 Ratingen

Datum: 11.07.2024

Gutachten

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

der
Eigentumswohnung Nr. 5
im 1. Obergeschoss hinten links
nebst Keller
und Straßenanteil

Duisburger Straße 83
in 40885 Ratingen

Grundbuchblatt 4927

Zum
Wertermittlungsstichtag
03.07.2024
wurde der Gesamtverkehrswert

der
Eigentumswohnung Nr. 5
mit

90.200 €

in Worten
neunzigtausendzweihundert
Euro

ermittelt.

„Internetversion“

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

Flurstück 383 **90.000 €**

Flurstück 391 **200 €**

Das Gutachten besteht aus insgesamt 23
Gutachtenseiten und 9 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.....	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form.....	6
2.3 Erschließung/Bodenzustand	6
2.4 Planungsrecht	7
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	10
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	11
4. Wertbestimmende technische Daten.....	11
4.3 Wohnfläche	11
4.4 Brutto-Grundfläche	11
5. Zur Wertermittlung.....	11
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	12
6.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	12
7. Sachwertermittlung	12
7.2 Berechnung des Sachwertes.....	12
8. Ertragswertermittlung.....	12
8.2 Berechnung des Ertragswertes	12
9. Verkehrswert	13
9.1 Lfd. Nr. 1 Flurstück 383 Wohnung Nr. 5.....	13
9.2 Lfd. Nr. 2 Flurstück 391 Straße 1/200tel Anteil	13
9.3 Gesamtverkehrswert	13
9.4 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 14.02.2024.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 033 K 013/23 vor dem Amtsgericht Ratingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb des Mehrfamilienhauses Duisburger Straße 83 in 40885 Ratingen der <ul style="list-style-type: none">- 74 / 1.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.- 1 / 200stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lintorf Flur 12 Flurstück 391, der Straße Scheidter Bruch.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	1. Besichtigung: 20. März 2024 2. Besichtigung: 03. Juli 2024
Teilnehmer	Der per Einschreiben – Rückschein und mit normaler Post geladene Eigentümer erschien nicht zu den Terminen. Beim ersten Besichtigungstermin wurde festgestellt, dass das Namensschild am Briefkasten entfernt wurde. Das Anschreiben für den 2. Besichtigungstermin wurde persönlich an der Wohnungstür befestigt, ein Brief mit Zustellungstermin 05.06.2024 war schon vorhanden. Nach Anfrage beim Amtsgericht Ratingen sowie der Hausverwaltung ist keine weitere Adresse des Schuldners bekannt. Die Wohnung konnte somit nicht von innen besichtigt werden.

Anmerkungen zum Termin

Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, nicht in einem angemessenen Umfang besichtigt werden. Es wurde nur eine Besichtigung von außen und im Treppenhaus durchgeführt.

Die folgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

Für nicht besichtigte Wohnungen 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.

Zur Wohnung gehört kein Stellplatz.

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
- Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht
- Bau- und Teilungspläne (Grundrisse, Schnitt)
- Mietspiegel
- Fotos

Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in die Grundakte
Einsicht in die Hausakte beim Bauamt
Telefonat mit der WEG-Verwaltung

Wohnungsbindung

Vertragliche Bindungen

Die Wohnung wird vom Eigentümer genutzt.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Ratingen mit rund 91.700 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 Lintorf, zwischen der Duisburger Straße und dem Scheidter Bruch, nördlich vom Stadtzentrum.

Infrastruktur

Ratingen als Mittelzentrum („große kreisangehörige Stadt“) bietet gute Infrastrukturmerkmale.

Gute Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrten zur A 3, A 44, A 52, A 524 liegen im Stadtgebiet und sind gut zu erreichen.

Darüber hinaus befriedigende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Bus-Linien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die S-Bahnhaltestelle Angermund ist gut zu erreichen.

Gute Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtteil, in einem kleinen Subzentrum und im Stadtzentrum zur Verfügung.

An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich ausgedehnte Wälder und landwirtschaftliche Flächen an.

Unmittelbare Nachbarschaft Überwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in gleichartiger Bauweise sowie ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser hinter Vorgärten in geschlossener und offener Bauweise.

Immissionen Anlässlich der Ortsbesichtigung, waren geringe störende Einflüsse durch den Straßenverkehr wahrnehmbar. Darüber hinaus verläuft parallel zur Straße eine Güterbahnstrecke.

Hierdurch wird der Wohnwert des Bewertungsobjektes nur unwesentlich beeinträchtigt.

Lagequalität Mittlere Wohnlage

2.2 Gestalt und Form

Topographie Ebenes Gelände

Grundstückszuschnitt Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.
Länge: ca. 28,00 m (an der tiefsten Stelle)
Breite: ca. 26,00 m (an der breitesten Stelle)

Orientierung/Belichtung Die Wohnung orientiert sich nach Osten und Süden, es besteht die Möglichkeit der Querlüftung.

Der Balkon ist nach Osten ausgerichtet.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart Duisburger Straße:
Ortsstraße

Scheidter Bruch:
Anliegerstraße / Privatstraße

Straßenausbau

Duisburger Straße:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit beidseitig angelegten Gehwegen in Betonpflaster; Parkmöglichkeiten in Längsparkplätzen in gepflasterten Parkbuchten, junger Baumbestand.

Scheidter Bruch:

Überwiegend in Betonpflaster befestigt. Die private Verkehrsfläche Flurstück 391 ist nur provisorisch mit einer Asphaltdecke befestigt.

Bemerkung

Bodenverhältnisse

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lägeübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Altlasten

2.4 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Es besteht kein Bebauungsplan, die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB und somit in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Die Grünanlage besteht aus Rasenflächen, Zierpflanzen und Sträucher sowie immergrüne Pflanzen. Im Bereich der Balkone zur Rückseite auch Kiesflächen.

Die Einfriedung zur Duisburger Straße als Holzbretterzaun mit grüner Hecke.

Der Hauszugang befestigt in farbigem Betonpflaster.

Rechtseitig vom Weg der Müllstandplatz eingefriedet in einem eingegrünt lackierten Stahlzaun. Der Boden ebenfalls befestigt in farbigem Betonpflaster. Daneben ein Abstellplatz für Fahrräder mit feuerverzinkten Fahrradständern.

Auf dem Grundstück die Lüftungseinrichtung der Tiefgarage, deren Zufahrt sich zwischen den Gebäudezeilen und auf dem Nachbargrundstück Haus Nr. 85 befindet und vom Scheidter Bruch angefahren wird.

Anschlüsse

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

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr

Die Baugenehmigung erfolgte am 03.08.1972.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 22.10.1973.

Die Schlussabnahme wurde am 18.11.1975 erteilt.

Die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgte am 18.01.1995 sowie am 27.04.1999.

Bewertungsbaujahr

Ich übernehme das in der Bauakte dokumentierte Jahr der Schlussabnahme oder als Bewertungsbaujahr **1975**.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Beschreibung bezieht sich auf das Haus Duisburger Straße Nr. 83, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.

Gemeinschaftseigentum:

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung, die Entwässerung über Zinkrinnen und Zinkfallrohre, verschieferte Dachgauben.
Fassade	Gestrichene Wärmedämmputzfassade, der Sockel farbig abgesetzt, nach Osten und Süden auskragende Balkone mit ebenfalls farbig gestrichenen Brüstungsplatten.
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster, die Wohnung im Souterrain mit Kunststoffrollläden.
Hauseingang	<p>Zum tieferliegenden Hauseingang eine fünfstufige Treppe mit in Naturstein belegten Stufen seitlich ein Edelstahlhandlauf.</p> <p>Die seitlichen Stützmauern verputzt und farbig gestrichen mit Betonsteinabdeckung.</p> <p>Außen der Eingangsbereich befestigt in Natursteinplatten und mit Bodenablauf, überdacht durch ein auskragendes Vordach in Beton mit Blechattika und Bitumeneindeckung.</p> <p>Das Eingangstürelement in Aluminiumrahmenkonstruktion mit Isolierverglasung, integriert im seitlich feststehenden Element die Klingel- und Gegensprechanlage.</p> <p>Freistehend aufgestellt die Briefkastenanlage.</p> <p>Innen im Eingangsbereich der Boden in Kunststeinplatten eingelassen ein Fußabstreifer. Zum tieferliegenden Treppenhausebene drei Stufen.</p>
Treppe/Treppenhaus	<p>Betonkonstruktion mit in Kunststein belegten Stufen, das Geländer ausgeführt in Stahlkonstruktion mit Mipolamhandlauf, die Wände in gestrichenem, strukturiertem Putz.</p> <p>Innenliegendes Treppenhaus, Rauchabzugseinrichtung.</p> <p>Vom Treppenhaus Zugang zur Tiefgarage.</p>
Wohnungseingangstüren	Glatte Naturholztürblätter mit Spion in gestrichenen Stahlzargen.
Heizungsanlage	Gaszentralheizung
Warmwasser	Dezentral über Durchlauferhitzer.

Keller	Erschlossen über das allgemeine Treppenhaus über Stahltüren in Stahleckzargen. Von außen sichtbar einfachverglaste Stahlkellerfenster mit Lochblechvergitterung.
Gemeinschaftsanlagen	Gemäß den vorliegenden Teilungsplänen stehen den Bewohnern eine Waschküche, ein Fahrradraum und eine Abstellfläche für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung.
Flurstück 391	In schlichtem Asphalt befestigter Straßenteil.
Sondereigentum:	
Hinweis	Die Wohnung konnte von mir nicht zu den Besichtigungsterminen besichtigt werden.
Wohnungseingangstür	Glattes Naturholztürblatt mit Spion in gestrichener Stahlzarge.
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster zum Balkon ein Fenstertürelement.
Balkon	Der Balkon wird über das Wohnzimmer erschlossen. Die Brüstung in weißer Metallkonstruktion mit farbigen Brüstungsplatten.
Kellergeschoss	Konnte von mir nicht besichtigt werden. Nach Auskunft vor Ort wurde mitgeteilt, dass ein Kellerraum vorhanden ist.

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	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> Der Bau- und Unterhaltungszustand ist befriedigend, das Gebäude befindet sich in einem normal gepflegten Zustand. Schäden, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt. Die Hausverwaltung teilte mir auf Anfrage schriftlich per E-Mail am 05. Juli 2024 mit, dass die wirtschaftliche Situation

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Wohnung Nr. 5

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Abweichung = Bodenwert

656 m² x 630 €/m² x 74 : 1.000 x 1,0 = rund **30.600 €**

Flurstück 391 (Straße)

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Abweichung = Bodenwert

562 m² x 660 €/m² x 1 : 200 x 1/10 = rund **200 €**

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert **36.000 €**

Zeitwert der Außenanlagen 1.000 €

Bodenwert + 30.600 €

vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit **67.600 €**

Marktanpassung

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit **87.900 €**

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag = rund 4.390 €

Bewirtschaftungskosten (abzüglich) - 1.120 €

Reinertrag somit jährlich **3.270 €**

Gebäudeertragswert 57.100 €

Bodenwert + 30.600 €

Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit **87.700 €**

9. Verkehrswert

9.1 Lfd. Nr. 1 Flurstück 383 Wohnung Nr. 5

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 87.900 €, gewichtet zu 1/3, und dem unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert von 87.700 €, gewichtet zu 2/3, abgeleitet wird.

Damit erhalte ich als gewichteten Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Sicherheit der Daten in den einzelnen Wertermittlungsverfahren, $(87.900 \text{ €} + 87.700 \text{ €} \times 2) : 3 = 87.767 \text{ €}$.

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

90.000 €

(neunzigtausend Euro)

Das entspricht bei 43 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.093 €/m² - ein Wert, den ich für marktgerecht erachte.

9.2 Lfd. Nr. 2 Flurstück 391 Straße 1/200tel Anteil

Für das Bewertungsobjekt wurde unter der Ziffer 6.3 ein Bodenwert von 200 € ermittelt.

200 €

(zweihundert Euro)

9.3 Gesamtverkehrswert

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Gesamtverkehrswert am Wertermittlungstichtag auf:

90.000 € + 200 € = 90.200 €

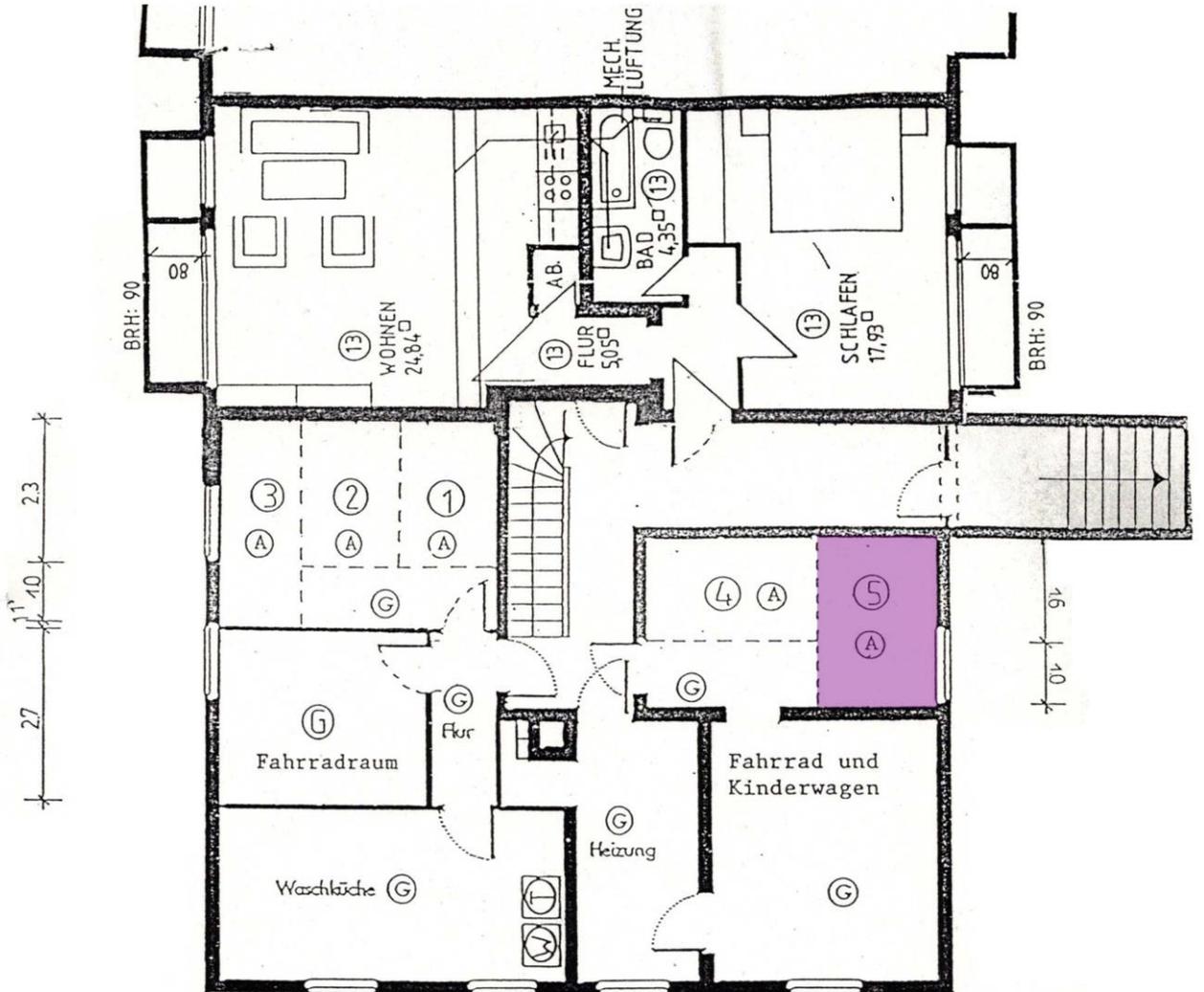
90.200 €

(neunzigtausendzweihundert Euro)

9.4 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

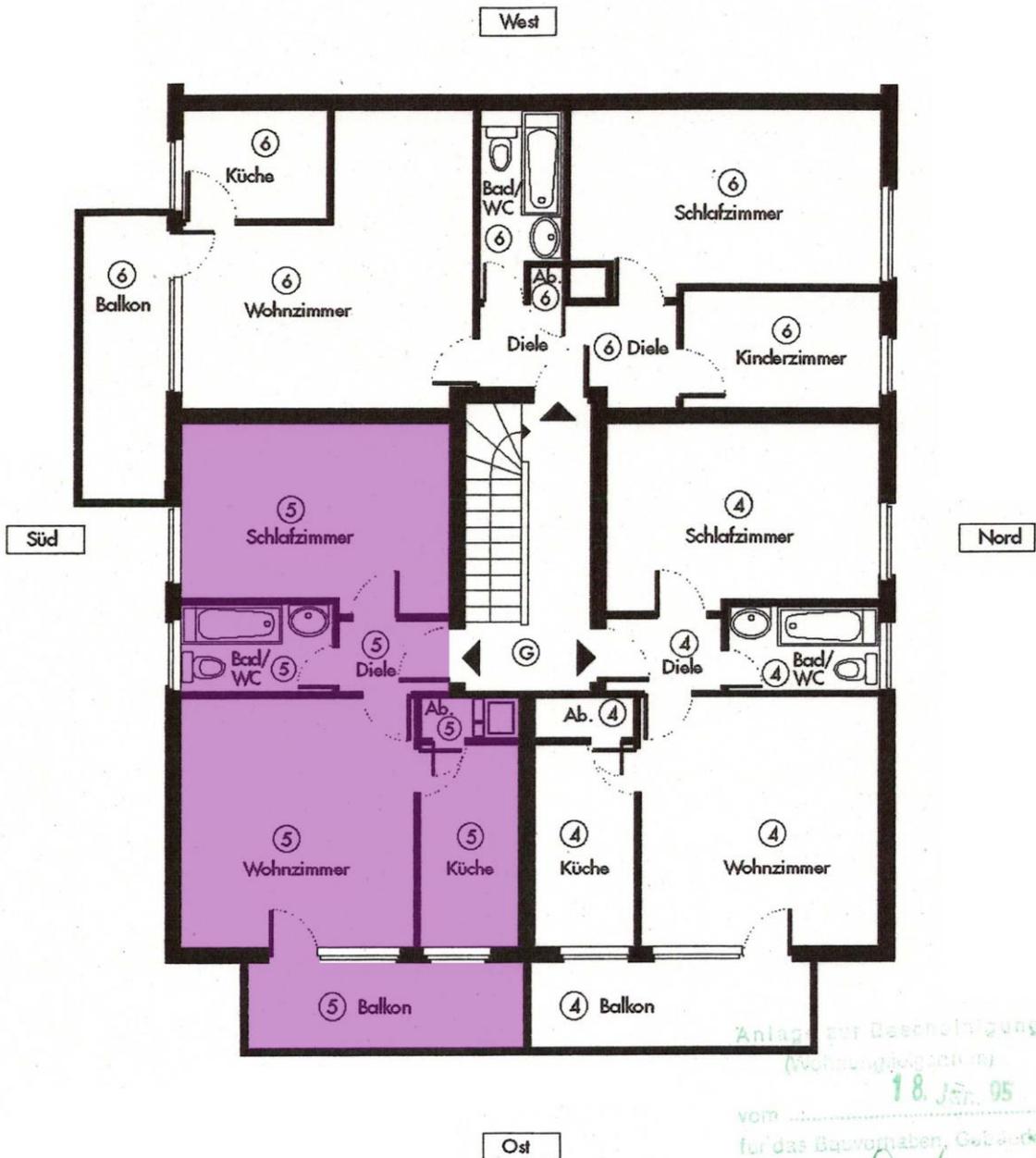
Düsseldorf, den 11.Juli 2024



Anlage zur Bescheinigung
 (Wohnungseigentum)
 vom 27. April 99.....
 für das Bauvorhaben, Gebäude
 in Ratingen *hinter Duisburg*
 Ratingen, den 27. April 99
 Der Stadtdirektor



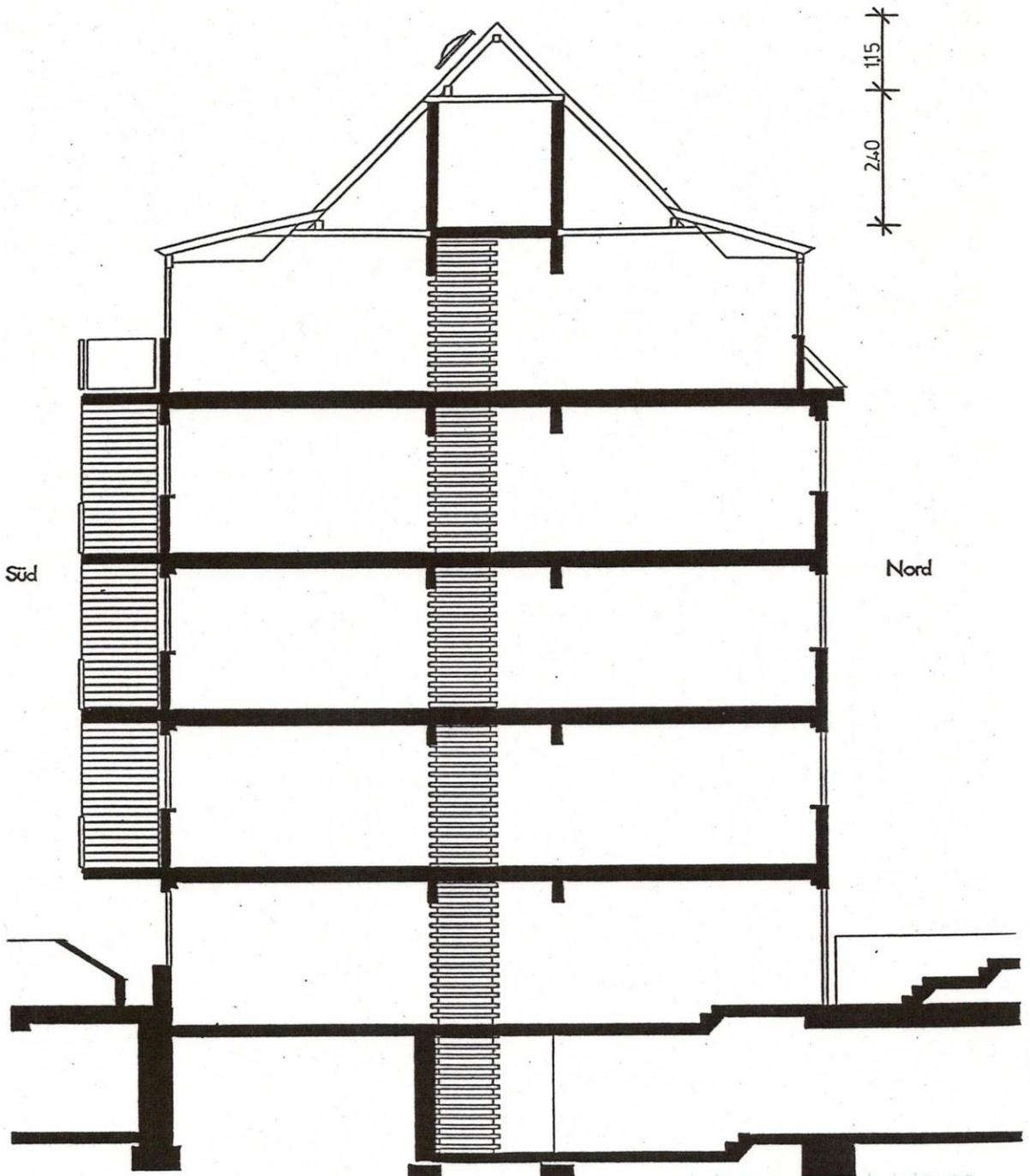
GRUNDRISS KELLERGEHOSS



Anlage zur Bescheinigung
(Wohnungsgesetzlich)
18. Juni 95
vom
für das Bauvorhaben, Gebäudenummer
in Ratingen-*Duisburger Str.*
Ratingen, den *83-85*
Der Stadtdirektor
Bauaufsicht



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



Anlage zur Best. Heiligung
(Wohnungseignung)

vom 18. Jan. 95

für das Grundstück Nr. 5/034

in Ratingen Duisburger Str. 83

SCHNITT



Straßenansicht
Duisburger Straße



Straßenansicht
Scheidter Bruch



Scheidter Bruch
privater Straßenanteil



Hauszugang



Müllstandplatz



Hauseingang