



Amtsgericht Ratingen
Postfach 10 11 13
AZ 33 K 16/24

40831 Ratingen

Datum: 08.10.2025

Gutachten

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

der
Eigentumswohnung Nr. 6
im Erdgeschoss rechts
nebst Kellerraum
und Außenstellplatz

Am Löken 16
in 40885 Ratingen

Grundbuchblatt 6625

Zum
Wertermittlungsstichtag
07.08.2025
wurde der Verkehrswert

der
Eigentumswohnung Nr. 6
inkl. Außenstellplatz im SNR
mit

110.000 €

in Worten
einhundertzehntausend
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 15 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	9
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
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	12
6.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	12
7. Sachwertermittlung	13
7.2 Berechnung des Sachwertes.....	13
8. Ertragswertermittlung.....	13
8.2 Berechnung des Ertragswertes	13
9. Verkehrswert	14
9.1 Wohnung Nr. 6	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 11.04.2025

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 33 K 16/24 vor dem Amtsgericht Ratingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb des Mehrfamilienhauses Am Löken 16 in 40885 Ratingen der <ul style="list-style-type: none">- 19 / 1.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.- Zu dem hier verkauften Eigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem mit STP 6 bezeichneten Stellplatz.

Hinweis:

Vertraglich wurde geändert, dass bei der Abrechnung und bei den Stimmrechten anstatt der Teilungserklärung vom 15.12.2003 aufgeführten Miteigentumsanteile der hier zu bewertenden Einheit ein 16 / 1.000stel Miteigentumsanteil zugeteilt wird.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	1. Besichtigung: 07. August 2025
Teilnehmer	Der per Einschreiben – Rückschein geladene Eigentümer erschien nicht zu dem Termin.

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 sowie im Keller 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 ein Außenstellplatz mit eingeschränkter Stellfläche.

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
- Verträge der Rechte

Zusätzliche Erhebungen

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

Wohnungsbindung

Vertragliche Bindungen

Die Wohnung steht leer und wird nach Auskunft vor Ort seit einigen Jahren nicht mehr bewohnt. Ein entsprechender Hinweis findet sich auch in einem mir vorliegenden Protokoll der Eigentümergemeinschaft.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Ratingen mit rund 93.300 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, in der Straße Am Löken, 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 in der Straße. Die S-Bahnhaltestellen Angermund und Hösel sind 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 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen sowie zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen hinter Vorgärten in offener Bauweise. Direkt neben dem Bewertungsobjekt ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren geringe störende Einflüsse durch den Straßenverkehr wahrnehmbar.

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. 148,00 m (zur Straße)

Breite: ca. 52,00 m

Orientierung/Belichtung

Die Wohnung orientiert sich nach Nordwesten und Südosten, es besteht die Möglichkeit der Querlüftung.

Der Balkon ist nach Südosten ausgerichtet.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart

Am Löken

Ortsstraße

Straßenausbau

Am Löken:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit durch Markierungen abgetrennten beidseitigen Radwegen sowie mit beidseitig angelegten Gehwegen in Betonplatten und Betonpflaster.

Bemerkung

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

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Es besteht der Bebauungsplan L 39 Lökesfeld mit Rechtskraft vom 15.12.1971. Es ist eine reine Wohnbebauung in zweigeschossiger offener Bauweise mit einer GFZ von 0,7 und einer Dachneigung von 30 Grad festgesetzt.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Hinweis

Die Beschreibung bezieht sich auf die Lage der zu bewertenden Wohnung.

Vor- und Hausgarten

Die Wohnhäuser liegen in Mitten einer Grünanlage bestehend aus Rasenflächen, Sträuchern, immergrüne Pflanzen und Baumbestand.

Auf dem Grundstück parallel zur Straße verlaufend ein in Schwarzdecke befestigter Weg, der als Einbahnstraße geführt wird und die Stellplätze erschließt. Diese wurden in Rasengittersteinen und Pflaster befestigt.

Der Hauszugang ist in Betonpflaster befestigt. Vor dem Hauseingang aufgestellt ein Fahrradständer. Die weiteren Wege auf dem Grundstück auch in Betonplatten und Waschbetonplatten.

Auf der Rückseite eine Einfriedung in lackiertem Stahlzaun an ebensolchen Pfosten.

Am Giebel liegt der Kellerausgang, ausgeführt mit einer Betonrampe, die Stützwände sind verputzt und gestrichen, der Handlauf und das aufgesetzte Geländer in gestrichenem Stahl.

Auf dieser Seite befindet sich auch der Müllstandplatz auf einer in Betonplatten befestigten Fläche.

Anschlüsse

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

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

In 2004 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses mit weiteren Dachaufbauten.

Baujahr

Die Baugenehmigung erfolgte am 14.12.1955.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 16.01. und am 22.03.1956.

Die Schlussabnahme ist vom 20.07.1956.

Die Aufstockung (Ausbau Dachgeschoss) wurde in 2004 umgesetzt. Genehmigung und Fertigstellung liegen im selben Jahr.

Die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgte am 06.01.2004 sowie am 18.06.2004.

Bewertungsbaujahr

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass Investitionen in Modernisierungen durchgeführt wurden. Das in 1956 errichtete Gebäude mit Investitionen in isolierverglaste Fenster, erneuerte Hauseingangstüren, eine Wärmedämmputzfassade und eine Teildämmung der Kellerdecke. Zuletzt wurde die alte

Gasheizung durch neue Wärmepumpenheizung ersetzt. Darüber hinaus wird für die Wohnung eine Instandhaltungsrückstellung von 25.000 € unterstellt. Aufgrund der durchgeführten Investitionen und der unterstellten Instandhaltungsrückstellung schätze ich die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre.

Damit erhalte ich bei einem Alter von 40 Jahren als fiktives Bewertungsbaujahr **1985**.

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 Am Löken 16, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.

Gemeinschaftseigentum:

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Dach

Satteldach mit Pfanneneindeckung, Dachflächenfenster und Dachaufbauten, die Entwässerung über Zinkrinnen und Zinkfallrohre.

Fassade

Gestrichene Wärmedämmputzfassade, der Sockel farbig abgesetzt, zur Rückseite auskragende Balkone mit farbig gestrichenen Brüstungsplatten.

Fenster

Isolierverglaste Kunststofffenster, die Wohnung im Erdgeschoss mit Schlagläden.

Hauseingang

Der Hauszugang befestigt in Betonplatten seitlich eine Fahrradabstellfläche.

Im gefliesten Eingangspodest eingelassen ein Abstreifrost, das Vordach in einer Metallkonstruktion mit Blechabdeckung.

Das Eingangstürelement in einbrennlackiertem Alu mit Isolierverglasung und Edelstahlrücken. Das seitlich feststehende

Element mit Teilverglasung eingelassen die Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage. Das bereits erneuerte Eingangstürelement eingefasst in Natursteingewände.

Die Eingangstür mit Oberschließer.

Treppe/Treppenhaus

Betonkonstruktion mit in Kunststein belegten und farbig abgesetzten Tritt- und Setzstufen, das Geländer ausgeführt in gestrichener Stahlkonstruktion mit Mipolamhandlauf, die Wände in strukturierter Oberfläche.

Vor der Treppe eine in den Boden eingelassene Fußabstreifmatte. Belichtung und Belüftung über isolierverglaste Kunststofffenster.

Wohnungseingangstüren

Glatte gestrichene Holztürblätter mit Spion in gestrichenen Eckzargen.

Heizungsanlage

In 2024 erneuerte Heizungsanlage.

Die ehemalige Gasheizung wurde durch eine Wärmepumpenheizung ersetzt.

Warmwasser

Dezentral über Durchlauferhitzer.

Keller

Erschlossen über das allgemeine Treppenhaus und einer Stahltür in Stahleckzarge mit Oberschließer.

Der Boden in Betonestrich, die Wände und die Betondecke sind geweißt. Die Kelleraußenwände ebenfalls in geweißtem Beton. Die Fenster in gestrichenem Stahl mit Lochblechvergitterung in der Waschküche Stahlfenster mit Stahlsprossen.

In der Waschküche Maschinenstandplätze, die Decke ist gedämmt, der Boden in Betonestrich.

Der Fahrradkeller mit einer Kellerausgangstür in Holz.

Die Mieterkeller sind in Holzlatten abgeschlagen.

Gemeinschaftsanlagen

Gemäß den vorliegenden Teilungsplänen stehen den Bewohnern eine Waschküche und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Sondereigentum:

Hinweis	Die Wohnung konnte von mir nicht besichtigt werden.
Wohnungseingangstür	Glattes gestrichenes Holztürblatt mit Spion in gestrichener Eckzarge.
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster zum Balkon, ein Fenstertürelement. Die Wohnung mit Schlagläden.
Balkon	Der Balkon wird über das Wohnzimmer erschlossen. Die Brüstung in einer gestrichenen Metallkonstruktion mit farbigen Brüstungsplatten. Der seitliche Sichtschutz in einer Metallkonstruktion mit Ornamentverglasung. Der Boden in Fliesen, vor dem Fensterelement eine Ablaufrinne.
Keller	In Holzlatten abgeschlagener Bewohnerkeller.

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 06. August 2025 mit, dass keine Sonderumlage geplant ist und auch keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant sind. <u>Sondereigentum:</u> Die Wohnung konnte nicht von mir besichtigt werden. In einem mir vorliegenden Auszug aus einem Protokoll der Eigentümerversammlung wird auf deutliche Schimmelschäden in der Wohnung hingewiesen.

Aufgrund des Leerstandes in den letzten Jahren und den genannten Schimmelschäden, wird in der folgenden Bewertung eine Instandhaltungsrückstellung von rund 25.000 € unterstellt.

Grundrissliche Lösung

Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende 2-Zimmerwohnung mit zentraler Diele und Balkon.

Es besteht die Möglichkeit der Querlüftung.

Belichtung

Befriedigend

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 46 m² große Wohnung mit zwei Zimmern, Küche, Diele und Bad sowie Balkon und Kellerraum, gelegen im Erdgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses sowie einem in seiner Fläche eingeschränkt nutzbarem Außenstellplatz im Sondernutzungsrecht, das Ganze in dem für das fiktive Baujahr entsprechender, mittlerer Ausführungs- und Ausstattungsqualität, auf einem unregelmäßig kompakt geschnittenen Grundstück, in mittlerer Wohnlage von Ratingen im Stadtteil Lintorf, bei guter Kfz-, befriedigender Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

In der Teilungsakte lag keine Angabe über die Wohnfläche vor. Die Wohnfläche wurde aus den Plänen der Teilungspläne überschlägig mit 46 m² ermittelt.

Von der Hausverwaltung wurde mir ebenfalls eine Wohnungsgröße von 46 m² genannt.

4.4 Brutto-Grundfläche

Wohnung Nr. 6 inkl. Balkon rund **84 m²**

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Wohnung Nr. 6

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Abweichung = Bodenwert

9.002 m² x 400 €/m² x 16 : 1.000 x 0,975 = rund

56.200 €

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	62.000 €
Zeitwert der Außenanlagen	1.000 €
Bodenwert	+ <u>56.200 €</u>
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	119.200 €
Marktanpassung	
Vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>131.100 €</u>
besondere objektspezifische Merkmale	
Sondernutzungsrecht Stellplatz siehe Ziffer 2.5	+ 4.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>25.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	<u>110.100 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag = rund	5.110 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich)	- <u>1.180 €</u>
Reinertrag somit jährlich	3.930 €
Gebäudeertragswert	76.900 €
Bodenwert	+ <u>56.200 €</u>
Vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	133.100 €
besondere objektspezifische Merkmale	
Sondernutzungsrecht Stellplatz siehe Ziffer 2.5	+ 4.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>25.000 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>112.100 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Wohnung Nr. 6

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 110.100 €, gewichtet zu 1/3, und dem unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert von 112.100 €, gewichtet zu 2/3, abgeleitet wird.

Damit erhalte ich als gewichteten Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Sicherheit der Daten in den einzelnen Wertermittlungsverfahren, $(110.100 \text{ €} + 112.100 \text{ €} \times 2) : 3 = 111.433 \text{ €}$.

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

110.000 €

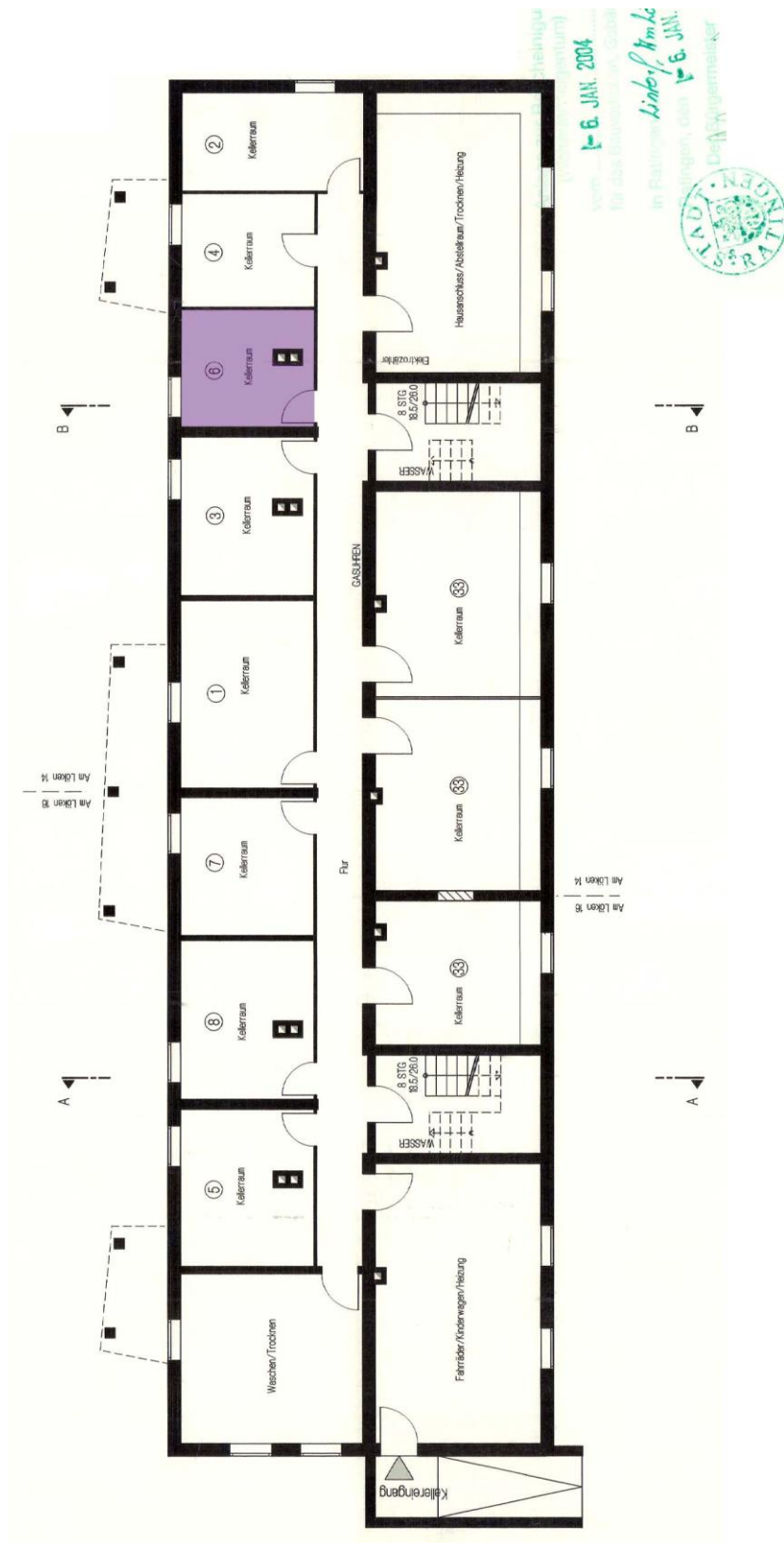
(einhundertzehntausend Euro)

Das entspricht bei 46 m² Wohnfläche sowie einem eingeschränkt nutzbarem Außenstellplatz im Sondernutzungsrecht einem durchschnittlichen Wert von rund 2.391 €/m² - ein Wert, den ich für marktgerecht erachte und der sich innerhalb der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichswertspannen bewegt.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

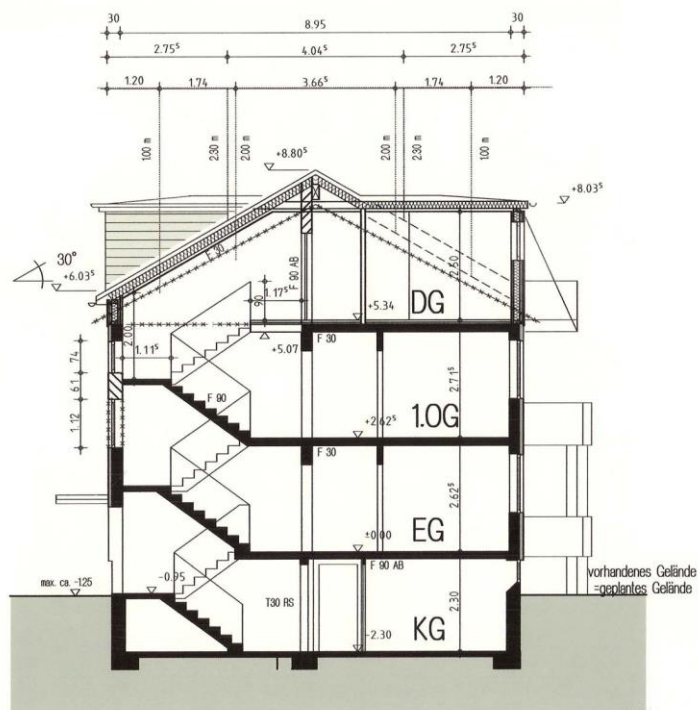
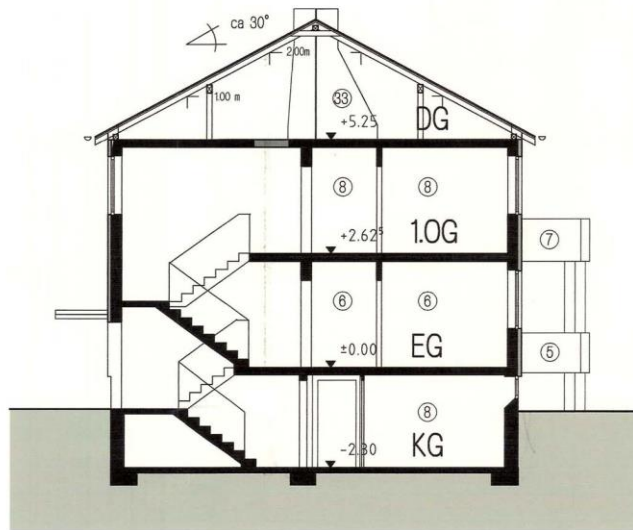
Düsseldorf, den 08. Oktober 2025



GRUNDRISS KELLERGEHOSS



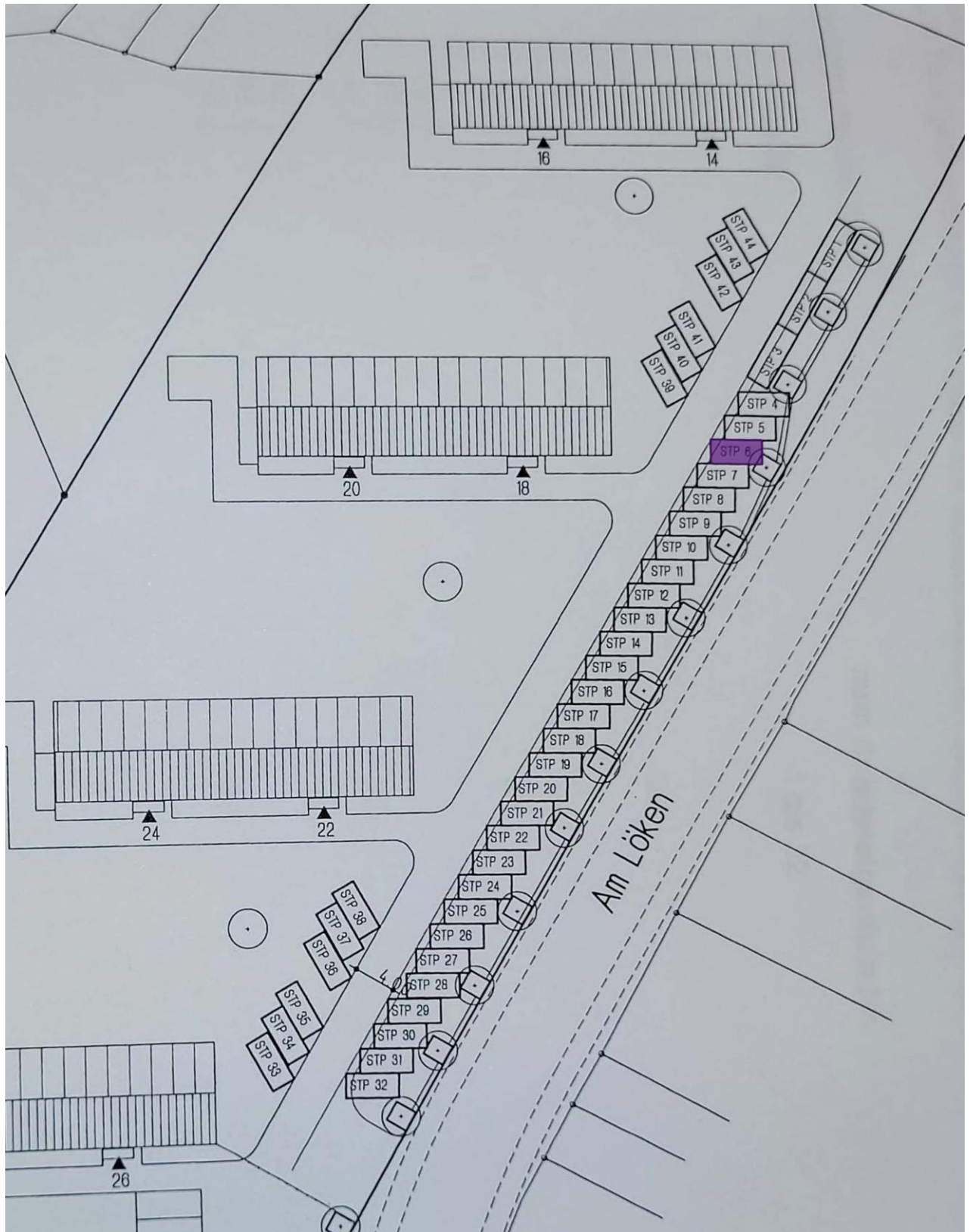
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Stadt Ratingen
 Der Bürgermeister
 Bauordnungsamt
 Gehört zur ... Genehmigung
 11.09.04 vom 12.9.2004



SCHNITTE (Ursprung/Ausbau)



LAGEPLAN STELLPLÄTZE



Straßenansicht



Hauseingang



Giebelansicht



Gartenansicht



Garten /
Grünanlagen



Stellplatz Nr.6