



Amtsgericht Ratingen
Postfach 10 11 13
AZ 033 K 017/22

40831 Ratingen

Datum: 14.08.2023

Gutachten

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

des
**Zweifamilienhauses ausgeführt als
Doppelhaushälfte mit Doppelgarage
und Stallgebäude sowie
Wohnungsrechte**

Raiffeisenstraße 18
in
40878 Ratingen

Flur 11
Flurstück 203
Grundbuchblatt 19068

Zum
Wertermittlungsstichtag
09.05.2023

wurde
der Verkehrswert
mit

375.000 €

in Worten
dreihundertfünfundzigtausend
Euro

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 31
Gutachtenseiten und 19 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	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form.....	5
2.3 Erschließung/Bodenzustand	6
2.4 Planungsrecht.....	6
2.5 Grundbuch.....	6
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung	7
3.1 Außenanlagen	7
3.2 Aufbauten	8
3.3 Ausführung und Ausstattung.....	9
3.4 Zustand	15
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	16
4. Wertbestimmende technische Daten	16
4.3 Wohnfläche	16
4.4 Brutto-Grundfläche	16
5. Zur Wertermittlung	16
6. Ermittlung des Bodenwertes	17
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	17
6.4 nachrichtliche Ermittlung Hochspannungsfreileitungsrecht	17
7. Sachwertermittlung	18
7.2 Berechnung des Sachwertes	18
8. Ertragswertermittlung	18
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	18
8.3 Nachrichtliche Ermittlung des „Wohnungsrechtes“	19
9. Verkehrswert	19
9.1 Verkehrswertermittlung	19
9.2 Nachrichtlich unbelasteter Verkehrswert ohne die ermittelten Rechte.....	20
9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	20

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Ratingen Postfach 10 11 13 40831 Ratingen
Auftragserteilung	Durch Gutachterauftrag vom 17.03.2023.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 033 K 017/22 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vor dem Amtsgericht Ratingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage und Stall bebaute Grundstück Raiffeisenstraße 18 in 40878 Ratingen.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	09. Mai 2023
Teilnehmer	Die Besichtigung wurde mit den Bewohnern und den Anwälten der Parteien durchgeführt.
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
- Verträge Abt. II

Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in die Bauakte.
Planungsrecht

Wohnungsbindung

Vertragliche Bindungen

Das Bewertungsobjekt ist durch Familienmitglieder eigengenutzt.

Es besteht ein Wohnungsrecht auf den Flächen der Wohnung im Erdgeschoss.

Die rechte Garage wurde für 50 €/mtl. vermietet.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Ratingen, mit rund 92.000 Einwohnern auf 88,74 km² Fläche. Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Zentrum, West, Tiefenbroich, Lintorf, Breitscheid, Eggerscheidt, Hösel, 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 südlich vom Stadtzentrum im Stadtteil Ratingen-Mitte direkt an der S-Bahnlinie S 6 an der Raiffeisenstraße.

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. Haltestellen liegen in fußläufiger Entfernung mit Anschlussmöglichkeit an S-Bahn-Haltestellen sowie die U-Bahn 72.

Flughafen Düsseldorf ist gut zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten stehen im Stadtzentrum als auch im Stadtteil zur Verfügung.

An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich ausgedehnte Wälder und landwirtschaftliche Flächen rund um den Schwarzbach insbesondere am Erholungspark Volkardey an.

Unmittelbare Nachbarschaft Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Immissionen Es liegen Belastungen durch die Bahnlinie vor, die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße.

Im Sichtfeld eine Hochspannungsfreileitung.

Lagequalität mittlere Wohnlage

2.2 Gestalt und Form

Topographie ebenes Gelände

Grundstückszuschnitt Form: regelmäßig geschnittenes Grundstück
Breite: ca. 16,50 m
Tiefe: ca. 45,50 m

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Der Vorgarten begrünt durch eine Rasenfläche, der Hauszugang und die Garagenzufahrt in Betonpflaster.

Zum öffentlichen Weg eine gestrichene Mauer mit Abdeckplatte, zwischen der Doppelgarage und dem Eingangsvorbau Mauerwerkswand mit schmiedeeiserner Tür zum Garten.

Die Gartenwege und die befestigten Flächen in Betonpflaster, die Gartenflächen überwiegend in gepflegten Rasenflächen, eingefasst in Randsteine, weitere Begrünung über immergrüne Pflanzen und Hecke.

Aufgestellt und angelegt, Figuren und mittiger Brunnen.

Einfriedung erfolgt über dunkel lasierten Holzflechtzaun zum öffentlichen Fußweg, ansonsten älterer Holzflechtzaun und Maschendrahtzaun.

Zwischen Wohnhaus und Stall ein Abstellplatz in unterschiedlichen Bodenversiegelungen wie Betonpflaster, Kies und Ort beton, die Einfriedung in Holz auf Betonsockel zum Nachbarn, die Wandteiler zum Garten in Holz.

Kelleraußentreppe in massiver Bauweise mit Bodenablauf, das Geländer in gestrichenem Stahl, die Brüstung in Mauerwerkspfählen mit gestrichenen Stahlstäben, die Wandflächen sind verputzt und gestrichen.

Hinter dem Stall eine Gartenlaube mit flach geneigtem Dach in Bitumendachbahnen, die Entwässerung über Rinne und Fallrohr. Zugang über eine verglaste Holztür, der Boden in Teppichware, die Wände in Holzdekorpaneel und in Putz, die Decke mit sichtbarer Balkenlage und Vollholzschalung, Belichtung über Fenster zur Gartenseite.

Im Garten Strom und Wasseranschluss.

Anschlüsse Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Strom, Wasser, Gas, Telefonanschluss und Kabelanschluss.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes Teilunterkellerte (der Anbau ist nicht unterkellert) eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Spitzboden.

Es wurde als Zweifamilienhaus ausgeführt.

Baujahr Die Baugenehmigung wurde am 16.10.1953 erteilt.

Die Rohbauabnahme ist vom 28.10.1953.

Die Schlussabnahme erfolgte am 12.08.1954.

Die Doppelgarage wurde am 11.07.1966 genehmigt, die Schlussabnahme ist vom 21.11.1967.

Der Wohnhausanbau wurde am 14.08.1980 genehmigt und die Schlussabnahme erfolgte am 02.02.1984.

Das Stallgebäude wurde am 16.10.1953 genehmigt.

Bewertungsbaujahr Das Wohnhaus wurde ca. 1954 errichtet und ist bezogen auf dieses Baujahr zum Bewertungsstichtag 69 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 69 Jahren (bezogen auf das Ursprungsbaujahr des Hauptgebäudes) bei 4 Punkten Modernisierungsgrad (ermittelt aus den Modernisierungselementen) einen Wert von 23,69 rund 24 Jahre.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer erhalte ich ein Alter von 56 Jahren oder als
fiktives Bewertungsbaujahr 1967.

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 Kellerdecke in Beton zwischen Stahlträgern die Geschossdecke ebenfalls massiv zum Spitzboden in Holz (gemäß Schnittzeichnung Bauakte).
Dach	Satteldach mit Betonpfanneneindeckung, die Rinnen und Fallrohre in Zink, Dachgauben in Putz und Kunstschiefer. Das Dach wurde ca. 1980 erneuert und mit Dämmung ausgeführt.
Fassade	Putzfassade, der Sockel abgesetzt und gestrichen, der Giebel abweichend mit Farbanstrich. Keine bauliche Trennung zum Nachbarhaus, daher Rissbildung
Fenster	Überwiegend noch ursprüngliche einfach verglaste Fenster sowie erneuerte isolierverglaste Kunststoffenster, die Rollläden in Kunststoff. Ein bleiverglastes Fenster in der Eingangsdiele.
Hauseingang	Am Giebel ein Eingangsvorbau in massiver Bauweise mit Satteldach in Betonpfanneneindeckung. Die Fassade in gestricheltem Putz. Die Eingangstreppe hat fünf Stufen und wurde gefliest, seitlich ein Handlauf mit Mipolam. Die Hauseingangstür in Holz mit Teilverglasung und Stoßblech, die Türfasche wurde abgesetzt und hell gestrichen. Seitlich Klingeln sowie Briefkasten und Zeitungshalter. In der Diele das Fenster in Holz mit Einfachverglasung als Bleiverglasung mit farbigen Scheiben. Der Boden in PVC, die Wände verkleidet in Holzdekorpaneel, die Decke in gestrichelter Strukturtapete.

	Verkleideter Heizkörper.
Treppe	<p>Vollgestemmte Holztreppe mit Holzwangen die Stufen sind in Teppichware ummantelt. Die Holzbauteile wurden gestrichen und das Geländer farbig abgesetzt. Die Wand verkleidet in Holzdekorpaneel.</p> <p>Der Treppenflur im DG in Teppichware, die Wände in Naturholzpaneel verkleidet.</p>
Wohnung EG	<p>Diese Wohnung wird von den Wohnungsrechtinhabern genutzt.</p> <p>Wohnungseingangstür und die Innentüren ausgeführt in glatten Naturholztürblättern in ebensolchen Zargen.</p> <p>Die Wände und die Decken in Strukturtapeten tapeziert. Im Wohnraum Decken und auch Teilwandflächen in Nut- und Federholz.</p> <p>Die Küche hat eine halbhohe Wandverfliesung, der Boden ebenfalls in Fliesen, ansonsten Tapete, die Decke in Nut- und Federholz. Abgehend zum Garten eine Holztür mit schmiedeeiserner Vergitterung, das anschließende geflieste Podest mit schmiedeeisernem Geländer mit Mipolamhandlauf und einer vierstufigen Treppe zum Garten.</p> <p>Der Boden in Teppichware und Fliesen.</p> <p>Der Kamin im Anbau ausgeführt in Klinker mit Putzhaube (er wurde zurzeit stillgelegt). Die Wand, an der der Kamin errichtet wurde ist ebenfalls in Klinker.</p> <p>Im Anbau ein isolierverglastes Kunststofffenster mit Kunststoffrollladen. Der Heizkörper ausgeführt als Konvektorheizkörper mit Thermostatventil. Darüber hinaus noch ältere Stahlheizkörper mit Thermostatventilen.</p> <p>In den Zimmern zur Straßenseite noch einfachverglaste Holzfenster mit Rollläden über Zugband.</p> <p>Das Badezimmer wurde vor ca. 30 Jahren erneuert. Ausgeführt mit Dusche mit Kunststoffspritzschutz, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken. Die Wände</p>

raumhoch mit Fries und der Boden in Fliesen. Die Decke ist in weißen Paneelen abgehängt und eingesetzt sind Einbauleuchten. Der Heizkörper als Handtuchhalter mit Thermostatventil. Das Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung in Ornamentglas und Kunststoffrollladen mit Zugband

Wohnung DG

Die Wohnung wird vom Miteigentümer bewohnt.

Die Türen in Naturholztürblättern in ebensolchen Zargen. Die Böden in Laminat.

In der Wohnung die Wände und die Decken in Strukturtapeten.

Zwischen den Gauben wurde durch Abbruch einer Wand ein großer Raum gebildet.

Die Fenster überwiegend mit Einfachverglasung, zur Terrasse mit Isolierglas.

Beheizung über Stahlheizkörper unterschiedlicher Bauart mit Thermostatventilen.

Die Küche mit hohem Dachschrägenanteil, der Boden in PVC.

Badezimmer ausgeführt mit Einbauwanne, Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken, die Wände raumhoch mit Fries und der Boden in Fliesen. Die Decke ist in weißen Paneelen abgehängt und eingesetzt sind Einbauleuchten. Natürliche Belichtung und Belüftung über einfach verglastes Holzfenster.

Es wurde ohne Genehmigung ein Zugang über eine Kunststofftür/Fenster mit Isolierverglasung auf das Dach des Anbaus hergestellt. Die so entstandene Terrasse hat ein feuerverzinktes Geländer mit Tuchbespannung, eine Attika mit Zinkblechabdeckung, die Schüttung in Kies.

Zimmer DG

Im Dachgeschoss ein separates Zimmer außerhalb der Wohnung erschlossen über den Flur des Treppenhauses.

Zugang über ein glattes Holztürblatt in einer Holzzarge.

Die Wände, Dachschrägen und die Decke sind in Raufaser tapeziert und gestrichen.

	<p>Belichtung über einfach verglastes Holzfenster mit Kunststoffrollladen.</p>
	<p>Stahlheizkörper</p>
Elektroinstallation	<p>Unterputzanlage in durchschnittlicher Ausführungs- und Ausstattungsqualität.</p> <p>Zwei neue Elektroschalterkästen wurden vor ca. 10 Jahren im Keller eingebaut und die Trennung der Einheiten vollzogen.</p>
Heizung	<p>Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit separatem Warmwasserspeicher für die Wohnung EG.</p> <p>In den Zimmern Stahlheizkörper unterschiedlicher Bauart mit Thermostatventilen.</p> <p>Es bestehen keine baulichen Zählvorrichtungen zur getrennten Abrechnung der Heizung.</p>
Warmwasser	<p>Zentral über die Heizungsanlage nur für die Wohnung im EG im Dachgeschoss ein Gasdurchlauferhitzer.</p> <p>Das Wasser kann nicht getrennt für jede Einheit über Zähluhren erfasst werden.</p>
Spitzboden	<p>Zugang über eine steile Treppe, die Stufen in Teppichware, das Geländer und der Handlauf in gestrichenem Holz.</p> <p>Der Boden mit ausgelegter Teppichware, die Dachschrägen und die Wand zum Nachbarn sowie die Zwischenwand in Nut- und Federholz verkleidet, der Außengiebel in gestrichenem Putz.</p> <p>Der Spitzboden aufgeteilt in zwei Räume verbunden über eine Naturholztür mit ebensolcher Zarge.</p> <p>Belichtung über Giebelfenster in Holz mit Einfachverglasung und Rollladen über Zugband sowie Dachflächenfenster.</p> <p>An die Innenwand montiert ein Elektroheizer.</p>
Keller	<p>Die lichte Raumhöhe des Kellers beträgt ca. 2 m.</p>

Der Keller wird abgehend vom Flur über eine Holztür erschlossen, die Betontreppe ist gestrichen und mit Teppichritten belegt, der Handlauf ist in Holz.

Die Wände wurden in Nut- und Federholz verkleidet oder sind in schlichtem Putz ebenso wie die Betondecke zwischen Stahlträgern geweißt.

Der Boden in unebenem Betonestrich mit unterschiedlich ausgelegter Teppichware. Die Kellerfenster sind in gestrichenem Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung.

Im Keller eingebaut eine Toilette mit Stand-WC und Druckspüler sowie ein Waschbecken nur mit Kaltwasseranschluss. Die Wände in hellen Paneelen verkleidet, der Boden in Fliesen.

An mehreren Stellen im Keller blättern die Farbe und der Putz ab, die derzeitige Nutzung ist kaum eingeschränkt.

In einem Kellerraum eingebaut ein Heizkörper mit Thermostatventil.

In der Waschküche ein Bodenablauf und Maschinenstandplätze, hier aufgestellt die ältere Heizung.

Die Kellerausgangstür zum Garten in Holz, die massive Treppe mit Bodenablauf und gestrichenem Stahlhandlauf. Die seitlichen Wände sind farbig gestrichen, die Brüstung in Sockelmauerwerk mit Mauerwerkspfosten und Stahlrohren.

Doppelgarage

Die Garage wurde im rechten Bauwich errichtet.

In Massivbauweise errichtete Garage mit Flachdach (flach geneigtes Dach) mit Bitumeneindeckung und Blechattika, die Rinne liegt auf der Gartenseite, die Fassade in Putz und farbig gestrichen.

Zufahrt erfolgt über gestrichene Stahlschwingtore. Der Boden in rissigem Estrichbeton.

Auf der Gartenseite hat die linke Garage eine Gartenausgangstür in Holz. Die rechte Garage ein Stahlfenster mit Lochblechvergitterung und Einfachverglasung.

Die beiden Garagen sind innen über eine Tür miteinander verbunden.

Stromanschluss

Stall

Auf der Grenze wurde ein Stallgebäude in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach mit Pfanneneindeckung errichtet, die Entwässerung über Dachrinne und Fallrohr.

Die Fassade ist in gestrichenem Putz. Das Fenster in Holz mit Einfachverglasung und Holzschlagladen, im Giebel ein weiteres Holzfenster mit Einfachverglasung. Zugang über eine Holztür mit aufgesetzter Zarge.

Der Boden in brüchigem Ortbeton, die Decke in Beton zwischen Stahlträgern, die Wände und die Decke sind geweißt. Im Dachraum sichtbar die Holzkonstruktion und eine Unterspannbahn.

Stromanschluss

Ohne nennenswerten Restwert.

Schuppen

Anschließend an das Stallgebäude ein ausgebauter Schuppen (Partyschuppen) in Holzkonstruktion.

Das Dach ist flach geneigt und in Bitumeneindeckung auf Vollholzschalung, die Entwässerung über Rinne und Fallrohr.

Dunkel lasierte Holzfassade, großes einfach verglastes Fenster. Die Holztür mit Teilverglasung.

Der Boden in ausgelegter Teppichware, die Wände in Holzdekorverkleidung zum Stall in gestrichenem Putz.

Stromanschluss

Ohne nennenswerten Restwert.

Besonders bewertete Bauteile

Dachgauben, Kelleraußentreppe, Eingangsvorbau, Ausgangspodest Gartenseite, 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 gepflegten insgesamt aber überalterten Zustand.
Schäden und Mängel	<p>Schäden und Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">– an der Fassade (Risse im Bereich der gemeinsamen Mauer zum Nachbarn, Anstrich Giebel überarbeitungsbedürftig)– am Rollladen Wohnzimmer EG (nach Auskunft vor Ort schwergängig)– an den einfach verglasten Holzfenstern (überaltert, zum Teil auch Anstrich- und Materialmängel)– in der Wohnung DG (ehemaliger Feuchtigkeitsschaden an der Decke es bestehen noch Restarbeiten)– am Entlüftungsrrohr im Spitzboden (Loch im Rohr)– an der Gaube Gartenseite (abfallender Putz, Anschlussmängel, Materialmängel)– im Keller (Putz- und Farbabplatzungen, Feuchtigkeit, unebener Boden)– an der Verbrauchserfassung (Wasser und Heizung derzeit nicht separat erfassbar)– am Stall (Holzfenster überaltert)

Die hier aufgeführten Bauschäden und Mängel stellen nur einen Auszug dar. Grundsätzlich ist das Haus überaltert und in einem renovierungs-, in Teilbereichen sanierungsbedürftigen Zustand.

Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung auch unter Berücksichtigung der Alterswertminderung auf rund **20.000 €**.

Hinweis:

Bei der hier angesetzten Rückstellung handelt es sich nicht um tatsächliche Kosten zur Wiederherstellung eines neuwertigen Zustandes, sondern um eine Wertgröße im

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Lfd. Nr. 1 Flurstück 203:

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung = Bodenwert

Baugrundstück bebaut	
360 m ² x 760 €/m ² x 0,95 = rund	259.900 €
Baugrundstück unbebaut	
300 m ² x 760 €/m ² x 0,95 = rund	216.600 €
Hinterlandgrundstück	
95 m ² x 760 €/m ² x 0,95 x 0,5 = rund	+ <u>34.300 €</u>
Bodenwert insgesamt	<u>510.800 €</u>

Das entspricht bei 126 m² Wohnfläche bezogen auf das Baugrundstück bebaut einem durchschnittlichen Wert von 2.063 €/m².

6.4 nachrichtliche Ermittlung Hochspannungsfreileitungsrecht

Hiervon betroffen ca. die hier ermittelte Hinterlandfläche von 95 m². Es handelt sich hier um einen Schutzstreifen, wobei die hier betroffene Fläche am äußersten Rand liegt. Auf dieser Fläche dürfen keine leitungsgefährdenden Gebäude oder Pflanzen errichtet werden. Im speziellen Fall handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um den hinteren Teil des Gartens im Bereich des Hinterlandes. Die Benutzung der Fläche als Garten ist derzeit nicht eingeschränkt, ich schätze somit die Einschränkung auf 20 % des ermittelten Bodenwertes für das Hinterland. Damit erhalte ich 34.300 € x 0,2 = 6.860 € oder rund **7.000 €**.

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	110.400 €
Zeitwert der Außenanlagen	15.000 €
Bodenwert	+ 259.900 €
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag so- mit	385.300 €
Marktanpassung	346.800 €
besondere objektspezifische Merkmale	
Hinterland siehe Ziffer 6.3	+ 34.300 €
Bauland unbebaut	+ 216.600 €
Hochspannungsfreileitungsrecht siehe Ziffer 6.4	- 7.000 €
Wohnungsrechte	- 195.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>20.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	<u>375.700 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag =	15.200 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>3.120 €</u>
Reinertrag somit jährlich	12.080 €
Gebäudeertragswert	72.500 €
Bodenwert	+ 259.900 €
Vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	332.400 €
besondere objektspezifische Merkmale	
Hinterland siehe Ziffer 6.3	+ 34.300 €
Bauland unbebaut	+ 216.600 €
Hochspannungsfreileitungsrecht siehe Ziffer 6.4	- 7.000 €
Verbundenes Wohnungsrecht	- 195.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>20.000 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>361.300 €</u>

8.3 Nachrichtliche Ermittlung des „Wohnungsrechtes“

Wert des Wohnungsrechtes:

Rohertrag		9.610 €
Wert des „verbundenen Wohnungsrechtes“ vor der Markt- anpassung		82.338 €
Marktanpassung rund		+ <u>114.000 €</u>
		196.338 €
Wert des Wohnungsrechtes	rund	195.000 €

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

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 375.700 € 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

375.000 €

(dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Das entspricht bei 126 m² Wohnfläche bei einem Verkehrswert von 570.000 € vor Abzug des Wohnungsrechtes einem durchschnittlichen Wert von rund 4.524 €/m² - ein Wert, den ich aufgrund der Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses, des Grundstückes mit Baureserve und den Marktentwicklungen als marktgerecht erachte und welcher hauptsächlich vom Bodenwert geprägt wird.

9.2 Nachrichtlich unbelasteter Verkehrswert ohne die ermittelten Rechte

Es bestehen wertrelevante Rechte in Abt. II des Grundbuches.

Unter lfd. Nr. 1 ein Hochspannungsfreileitungsrecht ermittelt mit 7.000 €

Unter lfd. Nr. 3 ein Wohnungsrecht ermittelt mit 195.000 €

Unter lfd. Nr. 4 ein Wohnungsrecht, welches im vorgehenden Recht aufgeht.

Damit erhalte ich $375.000 \text{ €} + 7.000 \text{ €} + 195.000 \text{ €} =$

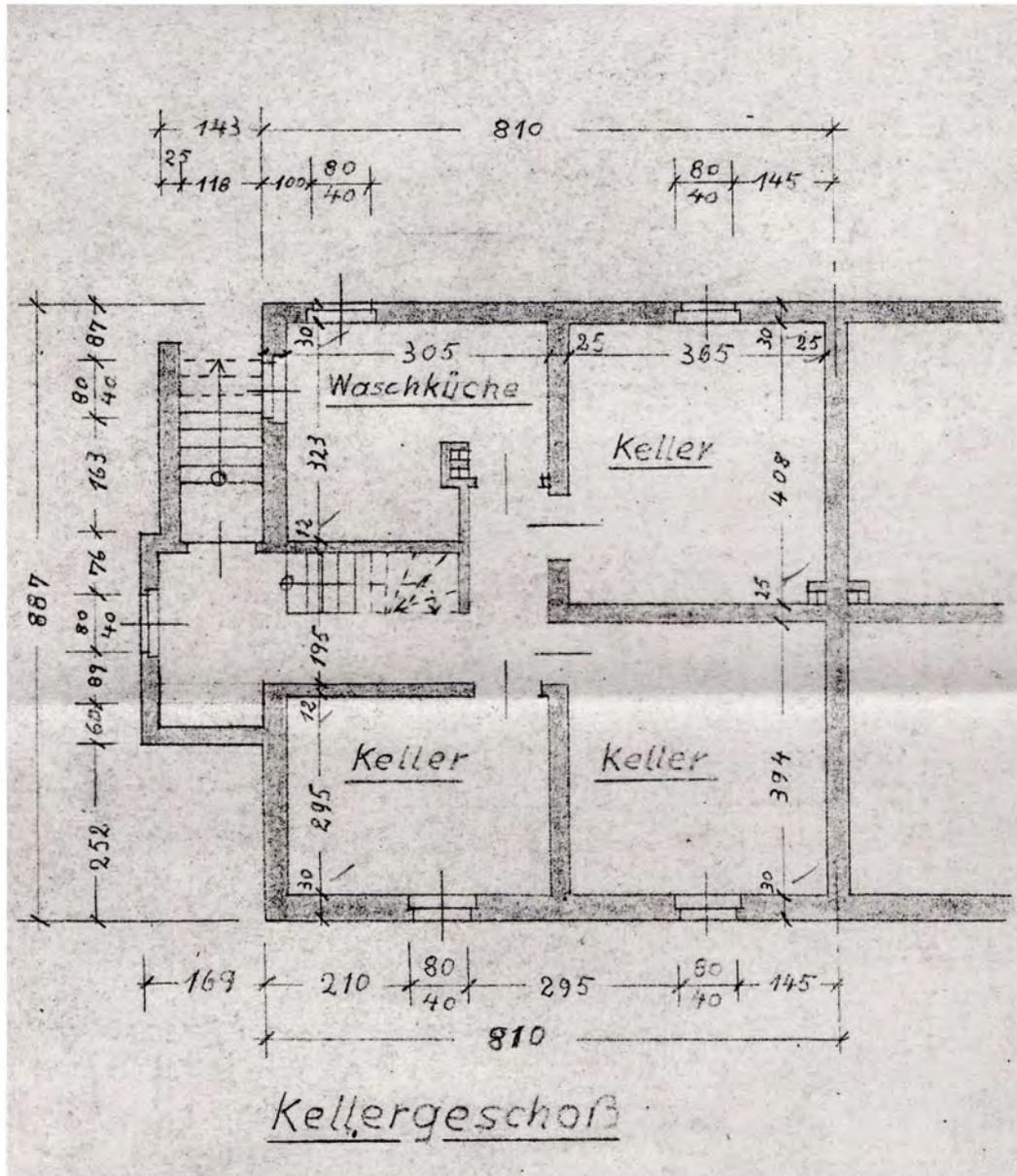
577.000 €

(fünfhundertsiebenundsiebzigtausend Euro).

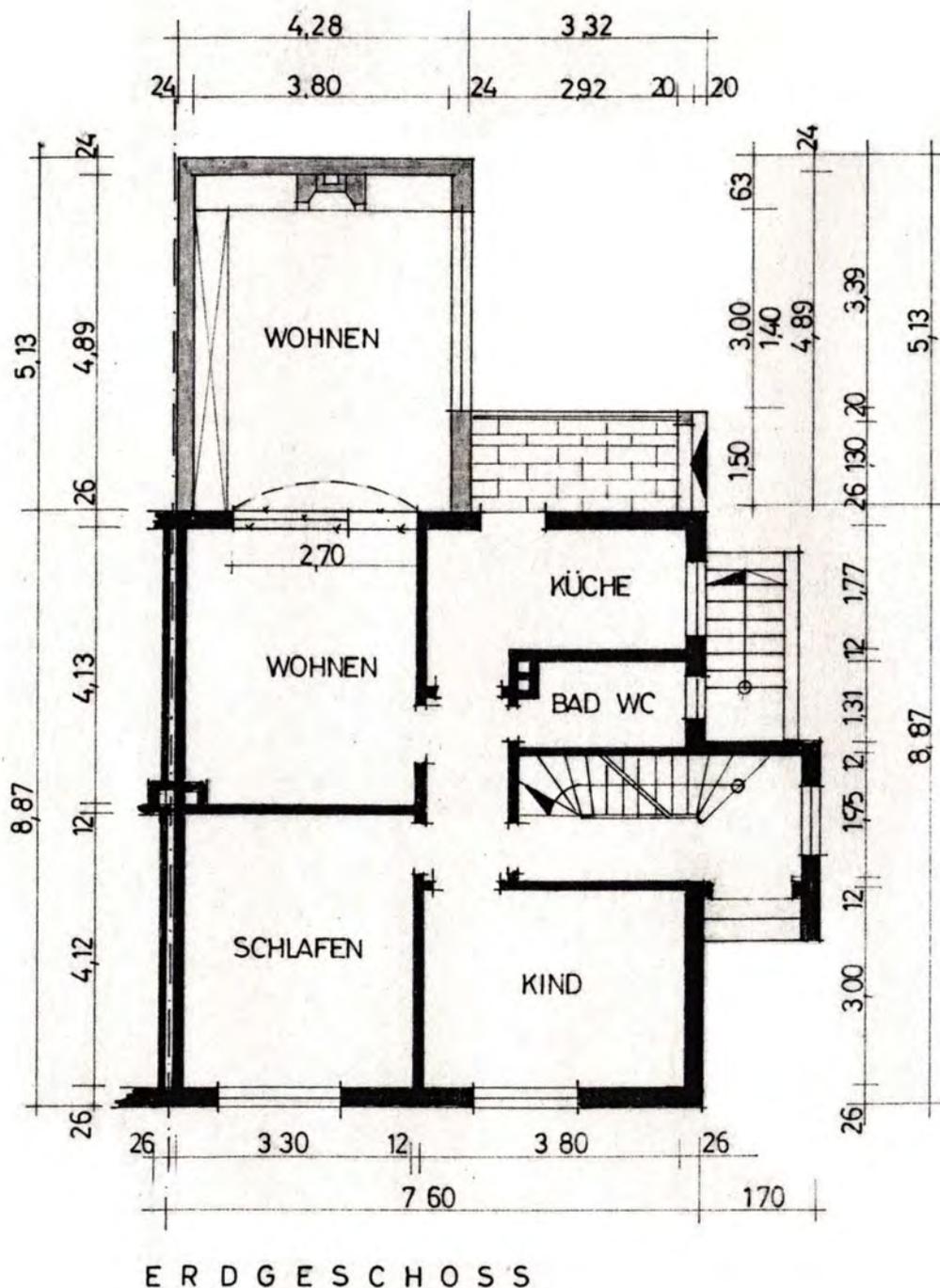
9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

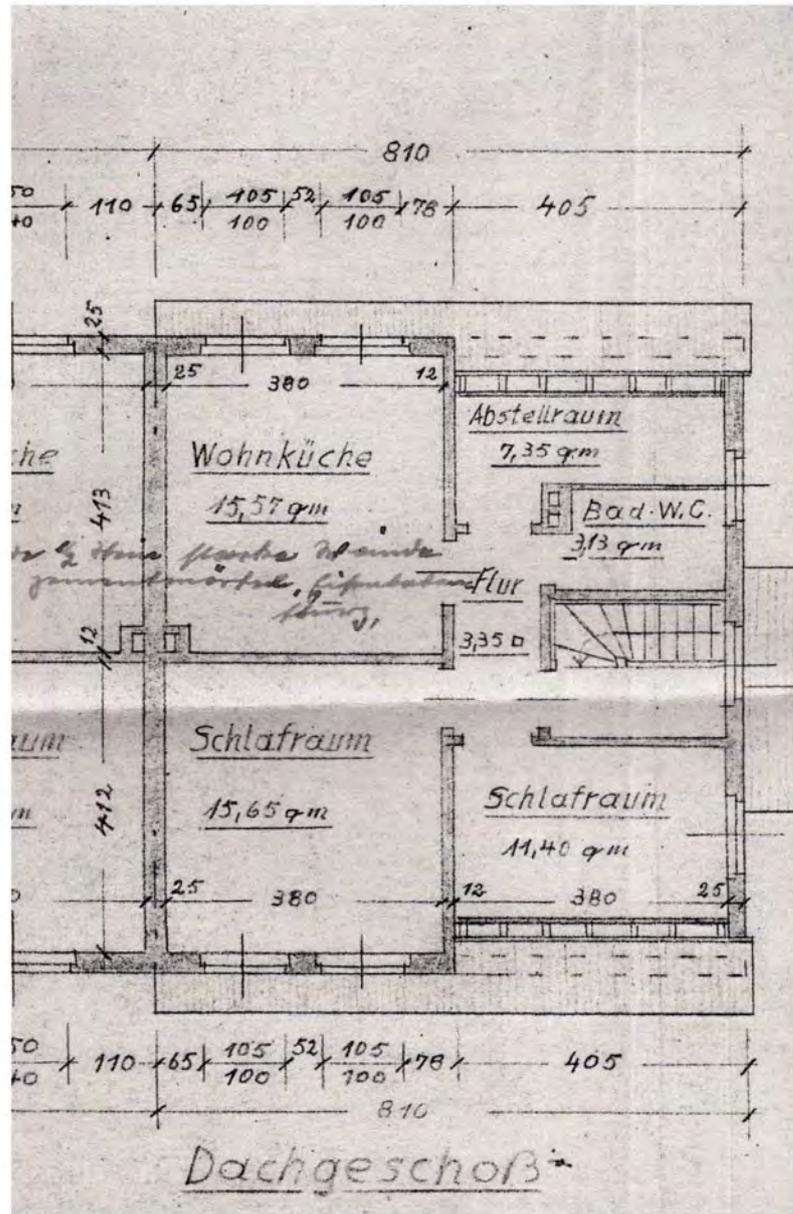
Düsseldorf, den 14. August 2023



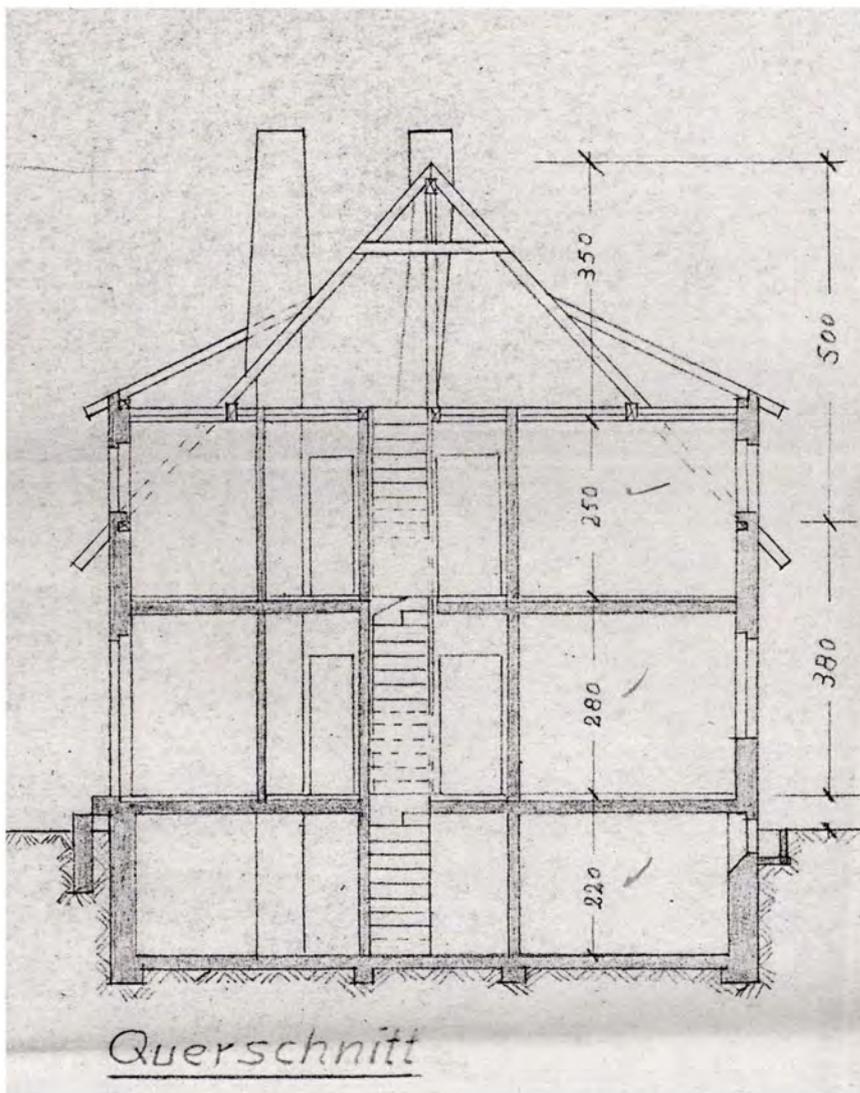
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS (gespiegelt)



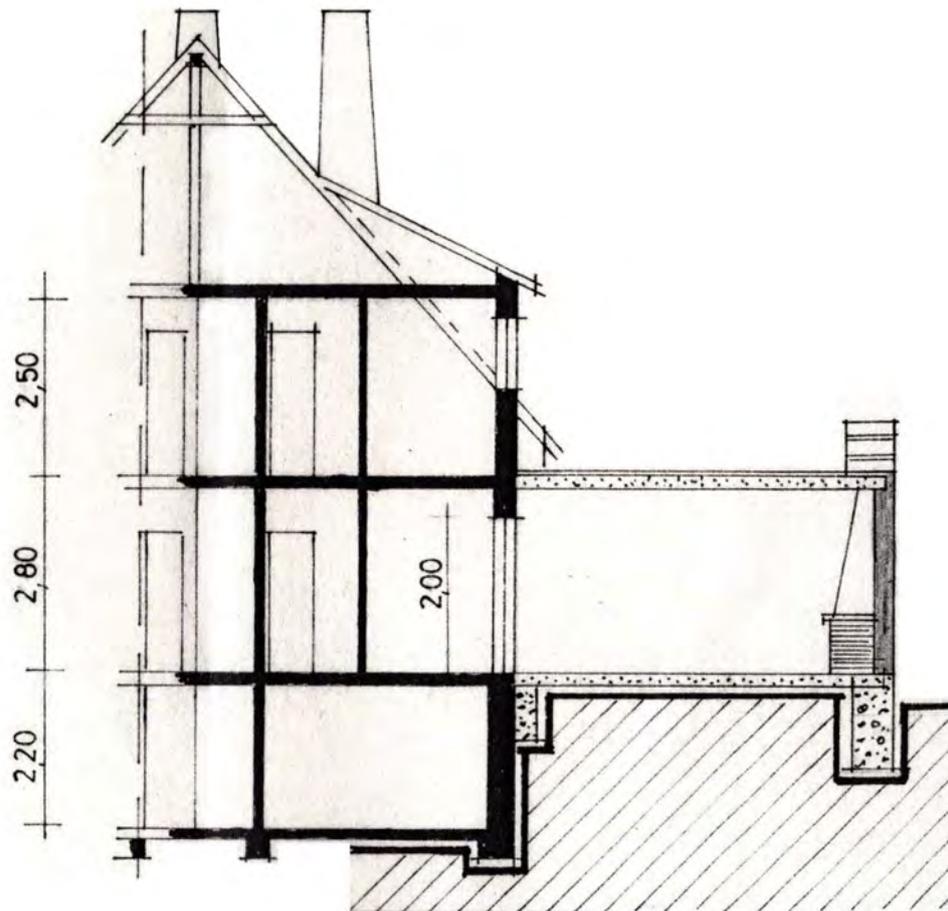
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



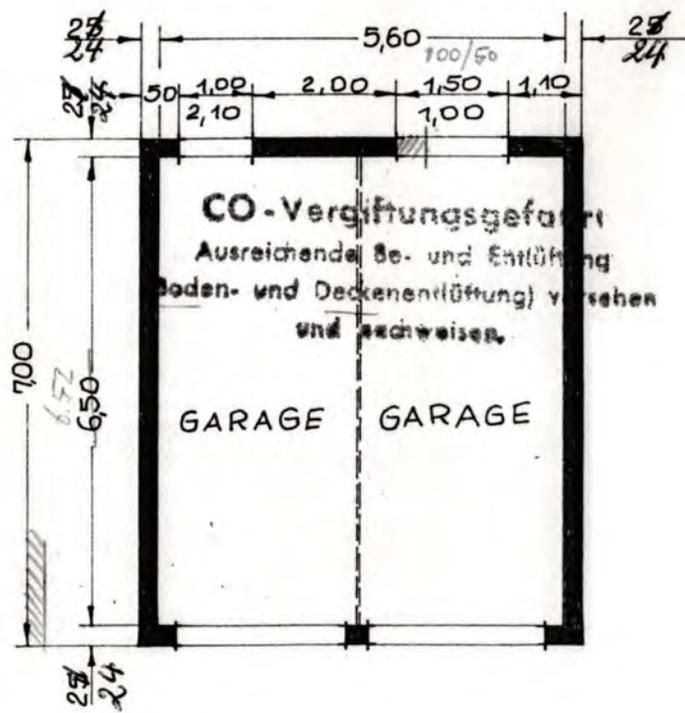
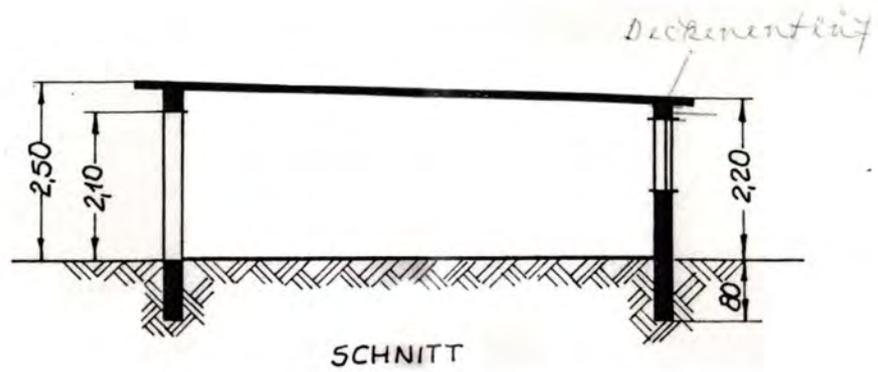
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



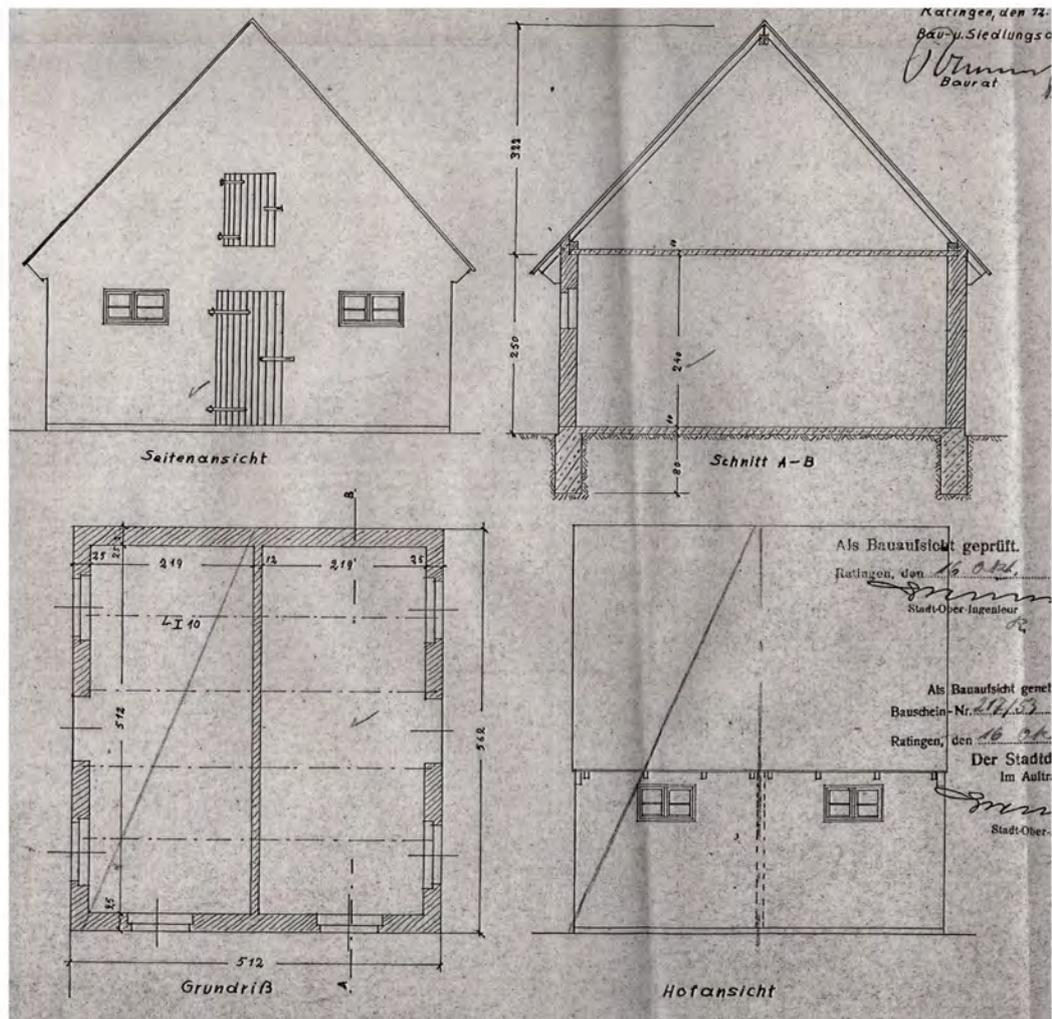
SCHNITT



TEILSCHNITT



GARAGEN



NEBENGEBÄUDE (Stall)



Straßenansicht



Straßenansicht



links
Hauseingang



rechts
Kelleraußentreppe



Kelleraußentreppe



Garten



Gartenansicht