

# Sachverständigenbüro Schürkämper

Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld  
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Be-  
wertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken nach ISO EN 17024 (Zer-  
tifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

## Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Ratingen Az: 033 K 018/24

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unter-  
scheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier keine Anlagen beigefügt sind  
und der Text keine persönliche und rechtlich geschützte Daten enthält. Eine Original-  
version des Gutachtens befindet sich in der Geschäftsstelle des Bereichs Zwangsver-  
steigerung beim Amtsgericht.



über das Wohnungseigentum: Aufteilungsplan Nr. 2  
Drei-Zimmer-Wohnung  
Erdgeschoss rechts  
Brückstraße 6  
40882 Ratingen

Wertermittlungsstichtag: 27.05.2025

**Verkehrswert:** **223.000,00 €**

# Sachverständigenbüro Schürkämper

Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld  
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Be-  
wertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken nach ISO EN 17024  
(Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 033 K 018/24

	Objektart	Wohneigentum ETW 2 Drei-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss
	Anschrift	Brückstraße 6 40882 Ratingen
	Grund- buchan- gaben	Grundbuch von Ratingen, Blatt 18348, 2.419/100.000 Miteigentumsanteil am Grund- stück Gemarkung Ratingen, Flur 24, Flurstücke 1046, Größe 1.652 m <sup>2</sup>
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Mieter	keine, Eigennutzung	
Wohnfläche	ca. 78,27 m <sup>2</sup>	
Baujahr	ca. 1997/98	
Gemeinschaftsei- gentum	Ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausge- bautem Dachgeschoss, drei Hauseingängen, Unterkellerung und Tiefgarage.	
Zustand Gemein- schaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"><li>- soweit einsehbar in einem guten Zustand</li><li>- Klärung der Statik der Tiefgaragenpfeiler steht noch aus</li></ul>	
Zustand Sonderei- gentum	<p>Grundriss praktisch Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung Sanitär Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken Heizung Gas-Zentralheizung als Sammelheizung Elektrik Standard (Schalter und Dosen modernisiert / ver- bessert) Zustand vorbehaltlich der begonnenen Mauerwerksarbei- ten, in einem nutzbaren Zustand</p>	
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"><li>- überwiegend Mischbebauung</li><li>- gute Wohnlage</li></ul>	
Liegenschaftszins	2,0 %	
Rohertrag (Miete)	10,50 €/m <sup>2</sup>	
Verkehrswert	223.000,00 € (Stichtag 27.05.2025)	

## Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen . . . . .	4
2	Literatur . . . . .	4
3	Allgemeine Angaben . . . . .	5
4	Gegenstand der Wertermittlung . . . . .	7
4.1	Grundbuchangaben . . . . .	7
4.2	Vorhandene Bebauung . . . . .	7
5	Lagebeschreibung . . . . .	8
5.1	Makrolage . . . . .	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt . . . . .	9
6	Entwicklungszustand des Grundstücks . . . . .	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung . . . . .	11
8	Annahmen und Vorbehalte . . . . .	11
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes . . . . .	12
10	Baubeschreibung . . . . .	15
10.1	Gebäudebeschreibung . . . . .	15
10.2	Beschreibung des Wohneigentums . . . . .	16
11	Außenanlagen . . . . .	18
12	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV) . . . . .	18
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . . . . .	19
13.1	Wert der schadhaften Bauteile . . . . .	19
13.1.1	Erläuterungen . . . . .	19
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum . . . . .	20
13.1.3	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum . . . . .	20
13.1.4	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen . . . . .	21
13.2	Altlasten . . . . .	21
13.3	Risikoabschlag . . . . .	22
13.4	Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV) . . . . .	22
14	Allgemeine Bewertung . . . . .	24
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV) . . . . .	24
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) . . . . .	25
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert . . . . .	25
16.2	Eingangsgrößen . . . . .	26
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV) . . . . .	26
16.4	Aufteilung der Wohnflächen . . . . .	27
16.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) . . . . .	27
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) . . . . .	28
16.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV) . . . . .	29
16.8	Berechnung des Ertragswertes . . . . .	29
17	Vergleichswertverfahren . . . . .	30
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert . . . . .	30
17.2	Eingangsgrößen . . . . .	30
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten . . . . .	31
18	Plausibilität . . . . .	32
19	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB . . . . .	32

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (2 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (2 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 8 Energieausweis (5 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 9 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (24 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 10 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigefügt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 74 Seiten**, davon 33 Seiten Text und 41 Seiten Anlagen.

## 1 Unterlagen

- Flurkarte
- Auszug aus der Teilungserklärung
- Auszug aus dem Teilungsplan/Grundriss
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)
- Geoportal

## 2 Literatur

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlIV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

### 3 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Ratingen Az.: 033 K 018/24 Düsseldorfer Str. 54 40878 Ratingen
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Brückstraße 6 40882 Ratingen
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	2.419/100.000 Miteigentumsanteil Gemarkung Ratingen, Flur 24, Flurstück 1046, Gebäude- und Freifläche, Brückstraße 4,2,6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Im Weiteren nur noch ETW 2 bezeichnet.  Die Wohnung umfasst  3 Zimmer, Flur, Küche, Bad/WC, Terrasse  ETW = Eigentumswohnung
<b>Sondernutzungsrechte</b>	Dem betreffenden Wohneigentum ist ein Sondernutzungsrecht an der rückwärtig gelegenen Terrasse mit Garten zugeordnet.
<b>Gemeinschaftseigentum</b>	Ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, drei Hauseingängen, Unterkellerung und Tiefgarage. Das Objekt wurde ca. 1997/98 erbaut.
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>27.05.2025</b>
<b>Ortsbesichtigung</b>	Ortstermin 27.05.2025  Teilnehmer: der Eigentümer (zeitweise) als Vertretung des Eigentümers dessen Mutter der Sachverständige  Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden dabei schriftlich fixiert.

<b>Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zur Zeit der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
<b>Verwendung</b>	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
<b>Anwendungsbereich</b>	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich.</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuchs, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.</p>
<b>Gewerbebetrieb</b>	nein
<b>Zubehör</b>	nicht ersichtlich
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	nein, Eigennutzung
<b>Energieausweis</b>	Energiebedarf "B/E" (EFH-Neubau)
<b>Besonderheiten</b>	Die Wohnung wurde durch den Eigentümer teilweise baulich verändert; die Baumaßnahmen sind bislang nicht abgeschlossen. Es wird im Weiteren von Rückbau aus gegangen.

## 4 Gegenstand der Wertermittlung

### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Ratingen
Blatt		18348
Bestandsverzeichnis (Auszug)	1	2.419/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Flur Flurstück Größe Ratingen 24 1.046 1.652 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Brückstraße 4,2,6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. ..... Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart hinsichtlich der Fläche über der Tiefgarage und der Freifläche vor und neben den im Aufteilungsplan mit Nr. 23 gekennzeichneten Gewerberäumen. Im .....
Belastungen		
Abt. II	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-Fahrrecht, Leitungsrecht ...)
	4	Zwangsvwaltungsvermerk
	5	Zwangsvwsteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

### 4.2 Vorhandene Bebauung



Das Gemeinschaftseigentum besteht aus einem unterkellerten, dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und drei Hauseingängen sowie einer Tiefgarage. Das Dach ist als Walm-/Satteldach ausgebildet, die Fassade in Sichtmauerwerk ausgeführt. Das Gebäude wurde ca. 1990er Jahre errichtet.

Im Kellergeschoss befinden sich die notwendigen Kellerräume sowie die Tiefgarage, deren Grundfläche über den Ge-

bäuderand hinausgeht. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind als Teileigentum ausgewiesen.

Die verfahrensrelevante Wohneinheit Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss rechts des Hauseingangs Brückstraße 6. Der Hauseingang ist direkt von der Straße aus zugänglich und führt in ein zentrales Treppenhaus, von dem aus alle Geschosse erschlossen werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Rückseite des Gebäudes.

In dem Objekt befinden sich insgesamt 33 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit (Teileigentum Nr. 23) sowie 26 Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum Nr. 35–60).

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
zum Kreis	<p>Der Kreis ist ein Kreis im Westen von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Er ist der am dichtesten besiedelte Kreis in Deutschland. Er erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 408 km<sup>2</sup> und hat ca. 480.000 Einwohner.</p> <p>Der Kreis grenzt im Norden an die kreisfreien Städte Duisburg, Mühlheim an der Ruhr und Essen, im Osten an den Ennepe-Ruhr-Kreis und die kreisfreien Städte Wuppertal und Solingen sowie an den Rheinisch-Bergischen-Kreis, im Süden an die kreisfreien Städte Leverkusen und Köln sowie im Westen an den Rhein-Kreis Neuss und die kreisfreie Stadt Düsseldorf.</p> <p>Der Kreis liegt verkehrsgünstig zwischen den Ballungsgebieten Ruhrgebiet, Düsseldorf und Köln. Er wird in Nord-Süd-Richtung von der A 3 durchzogen. In West-Ost-Richtung laufen im Norden des Kreises die A 52 und die A 44 und im mittlerem Kreisgebiet die A 46. Der nächste Flughafen Düsseldorf grenzt direkt an die Stadt Ratingen und somit an den Kreis Mettmann.</p>
Stadt	Ratingen (große Kreisstadt)
Einwohnerzahl	rd. 92.000 (Angaben im Marktbericht)
zur Stadt	Ratingen bildet den nordwestlichen Abschluss des Kreises Mettmann und grenzt an die Stadtgebiete Düsseldorf, Duisburg, Mühlheim und Essen. Im Einzugsgebiet der Stadt leben

	<p>ca. 3 Mio Einwohner und arbeiten ca. 1,3 Mio. Beschäftigte Ratingen ist die größte Stadt innerhalb der Kreises. Die Stadt erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 89 km<sup>2</sup> und hat ca. 92.000 Einwohner (Marktbericht).</p> <p>Für Unternehmen besonders günstig ist die direkte Nachbarschaft zur Landeshauptstadt und zum internationalen Flughafen Düsseldorf. Fernverkehrsanbindung besteht über die A 3 (Frankfurt - Oberhausen), über die A 46 (Düsseldorf - Wuppertal), A 44 (Düsseldorf Flughafen) sowie die A 52 in Richtung Essen.</p> <p>Ratingen hat sich zu einem fortschrittlichen Standort mit weltweit operierenden in- und ausländischen Unternehmen entwickelt. Handels- und Dienstleistungsunternehmen stellen mit 75 % den größten Teil der ansässigen Firmen. Die Informations- und Telekommunikationsindustrie bildet mit rund 20 % der Beschäftigten den Schwerpunkt des vielfältigen Branchenmixes.</p> <p>Die Unternehmen nutzen die Standortvorteile der Stadt wie Lage und Verkehrsanbindung mit der Nähe zu den Absatzmärkten und Kunden, die umfassende Infrastruktur und das günstige Kostengefüge. Das Gewerbesteuerniveau und die Immobilienkosten sind, gemessen an den Möglichkeiten, meist niedriger als in den umliegenden Großstädten.</p> <p>Ausreichende Versorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten liegen innerhalb der Stadt. Medizinische Versorgung vor Ort ist durch niedergelassene Ärzte sowie Krankenhäuser gegeben.</p>
--	---

## 5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Stadtteil Entfernung zum Zentrum Ratingen ca. Lage	Mitte 0,8 km unweit vom Reumazentrum Ratingen
nähere Umgebung	Mischbebauung, unterschiedlicher Baujahre	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A44, A 3) ca. S- Bahn ab ca. Intercitybahnanschluss Düsseldorf ca. Bushaltestellen unter Flughafen Düsseldorf ca.	2,4 km 0,9 km 15 km 0,1 km 9 km

durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Gemeinden /Städten	Heiligenhaus ca. 8 km Velbert ca. 13 km Wülfrath ca. 18 km Mettmann ca. 18 km Düsseldorf ca. 16 km
Parkplätze	- wenige Stellplätze, meist zeitlich begrenzt - im Objekt Tiefgarage
Immissionen	- Lärmimmissionen durch Straßenverkehr (lagebedingt, im Richtwert enthalten)
Infrastruktur	- Versorgungseinrichtungen aller Art in Mitte - alle Schulformen im Stadtgebiet, Rathaus, Polizei, Amtsgericht im Stadtgebiet

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> </ul> <p>Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>						
Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt:</p> <table> <tr> <td>- Bebauungsplan</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>- Bauvorhaben</td> <td>werden vermutlich nach § 34 BauGB entschieden</td> </tr> <tr> <td>- Flächennutzungsplan</td> <td>Wohnen</td> </tr> </table>	- Bebauungsplan	nein	- Bauvorhaben	werden vermutlich nach § 34 BauGB entschieden	- Flächennutzungsplan	Wohnen
- Bebauungsplan	nein						
- Bauvorhaben	werden vermutlich nach § 34 BauGB entschieden						
- Flächennutzungsplan	Wohnen						

Erschließung	Gemäß Schreiben der Stadt gilt die Brückstraße als erstmalig hergestellt. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen.  Der Kanalanschluss ist vorhanden, es sind ebenfalls keine Gebühren zu erwarten.  Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig
Topographie	vorwiegend eben

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl) = gesamte Geschossfläche rd.  
maßgebende Grundstücksfläche

gesamte Geschossfläche in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GFZ
2.800	1.652	1,69

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage der Flurkarte im Maßstab 1:1.000, grob überschlägig durchgeführt und gerundet. Die **Berechnung dient ausschließlich der Bestimmung des Bodenwertes auf der Basis des Bodenrichtwertes**, soweit dies notwendig wird. Die baurechtlich relevante GFZ kann von den hier ermittelten Werten abweichen.

## 8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen der Wertermittlung beruhen teilweise auf ungeprüften Angaben, da in der Regel nur unvollständige Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung standen.

Das Objekt (Gemeinschaftseigentum) ist – soweit ersichtlich – ordnungsgemäß genehmigt und vermessen (vgl. Flurkarte). Das Gemeinschaftseigentum konnte nur teilweise besichtigt werden.

Bodenuntersuchungen sowie Untersuchungen zu Grundwasserständen wurden nicht durchgeführt.

Für eine genauere Maß- und Flächenberechnung als in diesem Gutachten vorgenommen, wäre ein professionelles Aufmaß durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro er-

forderlich. Ein solches Aufmaß ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens. Die zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Maße und Flächen basieren auf den Angaben der Verwaltung; ein örtliches Aufmaß war nicht möglich.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wird – soweit im Gutachten nicht anders vermerkt – unterstellt. Eine Überprüfung war nicht möglich.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass bei allen nicht einsehbaren Räumen, Bauteilen und baulichen Anlagen (z. B. weiteres Sondereigentum, nicht zugängliches Gemeinschaftseigentum) eine durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wurde.

Für behördlich erteilte Auskünfte, insbesondere zu Erschließungskosten, baurechtlichen Gegebenheiten, Baulisten, Altlasten etc., kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt.

Aus den oben genannten Annahmen und Unterstellungen können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

***Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.***

## **9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes**

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das <b>Vergleichswertverfahren</b> herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.

<p>Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)</p>	<p>Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da diese in der überwiegenden Zahl der Fälle auf Basis eines Quadratmeterpreises der Wohnfläche gehandelt werden. Diese Praxis spiegelt sich auch in den statistischen Erhebungen der zuständigen Gutachterausschüsse wider, die Kaufpreise in der Regel je Quadratmeter Wohnfläche erfassen und auswerten.</p> <p>Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegt, die vom Sachverständigen analysiert werden kann.</p>
<p>Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)</p>	<p>Gemäß § 17 Abs. 1 ImmoWertV ist das Ertragswertverfahren insbesondere dann sachgerecht anzuwenden, wenn die Nutzung von Grundstücken typischerweise auf die Erzielung von Erträgen gerichtet ist. Dies trifft auch auf Wohnungseigentum zu, das – insbesondere bei Kapitalanlage – vermietet wird oder zur Vermietung vorgesehen ist.</p> <p>Der Verkehrswert des Wohnungseigentums, bestehend aus dem ideellen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum sowie dem damit verbundenen Sondereigentum, kann in diesen Fällen aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag (Mieteinnahme) abgeleitet werden. Dabei ist auch im Fall von Eigennutzung oder Leerstand eine marktübliche Miete zugrunde zu legen (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV). Eine entsprechende fiktive Miete wurde im vorliegenden Fall auf Grundlage des örtlich geltenden Mietspiegels ermittelt.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Wohnungseigentum in seiner baulichen und nutzungsbezogenen Ausgestaltung regelmäßig dem von Mietwohnungen entspricht. Auch bei Eigennutzung erfolgt die Kaufentscheidung häufig unter dem Aspekt der sogenannten „ersparten Miete“, so dass eine ertragswertorientierte Betrachtung selbst in diesen Fällen sachlich gerechtfertigt erscheint.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung im vorliegenden Fall vertretbar und nachvollziehbar.</p>
<p>Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)</p>	<p>Das Sachwertverfahren ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht zur Anwendung gekommen, da es – wie in einer Vielzahl vergleichbarer Fälle – als methodisch ungeeignet einzustufen ist. Hintergrund ist die in der Praxis regelmäßig bestehende Schwierigkeit, die bauliche Substanz des Sondereigentums eindeutig und belastbar von der Substanz des Gemeinschaftseigentums abzugrenzen.</p>

	<p>Die in der Wertermittlungslehre hierzu bekannten Lösungsansätze, insbesondere pauschale Abschläge oder anteilige Zuordnungen auf Grundlage der Miteigentumsanteile, stellen lediglich überschlägige Rechenmethoden dar. Diese sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet und lassen die zur Begründung eines belastbaren Verkehrswertes notwendige Genauigkeit vermissen.</p> <p>Insbesondere die Herleitung eines (Teil-)Sachwertes auf Grundlage der Miteigentumsanteile ist kritisch zu bewerten, da diese Anteile nicht zwangsläufig in einem proportionalen Verhältnis zur zugeordneten baulichen Substanz bzw. zur tatsächlichen Wohn- oder Nutzfläche stehen. Eine sachgerechte Bewertung auf dieser Grundlage ist daher nicht gewährleistet.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen wurde im vorliegenden Fall auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet.</p>
Konsequenz für die Vorgehensweise	<p>Als Ergebnis der vorliegenden Betrachtungen und in Übereinstimmung mit dem am Grundstücksmarkt üblichen Bewertungsverhalten ist festzuhalten, dass die Bewertung von Wohnungseigentum sachgerecht auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 15 ff. ImmoWertV erfolgt. Entsprechend wird der Vergleichswert im Rahmen dieses Gutachtens als maßgeblicher Verkehrswert herangezogen.</p> <p>Zur Plausibilisierung und methodischen Absicherung wird ergänzend das Ertragswertverfahren gemäß § 17 ImmoWertV angewendet. Dieses dient der zusätzlichen Einordnung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, ohne jedoch für den Verkehrswert ausschlaggebend zu sein.</p> <p>Das Sachwertverfahren gemäß § 18 ImmoWertV bleibt – wie begründet – unberücksichtigt, da es für Wohnungseigentum in der hier vorliegenden Konstellation als nicht sachgerecht anzusehen ist.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens gemäß § 16 ImmoWertV ermittelt und anteilig gemäß dem Miteigentumsanteil ausgewiesen.</p>

## 10 Baubeschreibung

### 10.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes		Mehrfamilienhaus / Wohn- und Geschäftshaus
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vermutlich um 1997/98	
theoretisches Baujahr	1998	
Keller	Keller und Tiefgarage	
Dachform	Walm-/Satteldach mit Gauben und Dachterrassen	
Dachkonstruktion	Holz	
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung	
Decken	massiv	
Treppen	massiv	
Treppenabsätze	massiv	
Treppenbeläge	Kunststein	
Treppengeländer	Stahl	
Hausflur	Eingang Wände Decke Fenster	Aluminium/Kunststoff mit Glasausschnitt und eingelassenen Briefkästen Putz mit Anstrich Putz mit Anstrich Kunststoff mit Isolierverglasung
Außenwände	massiv	
Fassade	Sichtmauerwerk	
Innenwände	überwiegend massiv	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	

Wohnungsein-gangstüren	glatt gesperrte Furniertüren
Wärme- und Schall-schutz	dem Baujahr entsprechend (siehe Energieausweis)
Gemeinschaftsein-richtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Briefkastenanlage usw.
Beurteilung der Gesamtanlage	überwiegend gepflegt und nutzbar

## 10.2 Beschreibung des Wohneigentums

Lage der Wohnung im Haus	Erdgeschoss links, im Haus Brückstraße 6
Wohnfläche	ca. 78,27 m <sup>2</sup> gemäß Angaben der Hausverwaltung  Die Wohnung hat eine Terrasse sowie ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenteilfläche.
Die Wohnung hat folgende Räume (Die angefangenen Änderungen mit abmauern von Teilläufen bleiben hier unberücksichtigt)	Raum
	Wohnen
	Schlafen
	Kind
	Diele
	Bad/WC
	Küche
	Terrasse

Grundriss gemäß Aufteilungsplan	
Zuschnitt	praktisch
Belichtung	Wohnen und Terrasse nach Südost
Fußbodenbeläge	soweit ersichtlich Fliesen, Vinyl
Eingangstür	glatt gesperrte Furniertür mit Sicherheitsriegel
Innentüren	überwiegend glatt gesperrte Furniertüren
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung
Wandbekleidungen	Bad Fliesen Küche Fliesenspiegel sonst Putz, Anstrich, Tapeten
Elektroinstallation	Standard (Schalter und Dosen modernisiert/verbessert)
sanitäre Installation	Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken

Heizung	Gas-Zentralheizung als Sammelheizung
Heizkörper	soweit einsehbar Flachheizkörper mit Thermostaten
Warmwasser	elektrischer Durchlauferhitzer

**Hinweis:**

Die vorstehend genannten Ausstattungsmerkmale sind in verkürzter Form und auf überschlägiger Grundlage dargestellt. Eine detaillierte Baubeschreibung konnte im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgen, da hierfür zerstörende Untersuchungen sowie spezifische Angaben zu den ursprünglich verwendeten Baumaterialien erforderlich wären. Solche Unterlagen oder Erkenntnisse standen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung.

Bei nicht einsehbaren Bauteilen handelt es sich daher um Annahmen, die auf den für das Baujahr typischen Ausstattungsstandards und Materialien beruhen. Die dargestellten Angaben beziehen sich auf die überwiegenden und dominierenden Ausführungen innerhalb des Objekts. In Teilbereichen können hiervon abweichende Ausstattungen vorliegen. Die Ausstattungsangaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## 11 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, befestigte Zufahrten, Geländer, usw.

## 12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr	1998
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	27
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	53

### Erläuterung

Für die Wertermittlung ist nicht das ursprüngliche Baujahr, sondern maßgeblich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts entscheidend. Diese gibt an, über welchen Zeitraum das Objekt unter Berücksichtigung seiner baulichen Substanz, der vorhandenen Ausstattung sowie der voraussichtlich künftigen Entwicklungen noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt unter der Annahme, dass der festgestellte Reparaturrückstau sachgerecht und zeitnah behoben wird. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Annahme

einer kontinuierlichen und dem Alter sowie Zustand entsprechenden Instandhaltung für die Bewertung zwingend erforderlich ist.

Das ursprüngliche Baujahr tritt bei dieser Betrachtung in den Hintergrund und dient lediglich als Orientierungswert.

## **13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **13.1 Wert der schadhaften Bauteile**

#### **13.1.1 Erläuterungen**

*“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”*

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung und Restnutzungsdauer) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

Baumangel/Reparaturrückstau ermitteln sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der genau-

en Mängel an Gebäuden und der exakten Kosten für die Beseitigung wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden erforderlich.

Hier wurde nur reiner Reparaturrückstau berücksichtigt. Altersbedingte Verschleißerscheinungen wurden bereits in der Alterswertminderung ausreichend gewürdigt.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich.

### **13.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum**

Festgestellter Reparaturrückstau wird bei der Bewertung von Wohneigentum nur dann berücksichtigt, wenn keine ausreichenden Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden, die Reparaturkosten entsprechend sofort anfallen und die Kosten umgelegt werden müssen.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass das Gemeinschaftseigentum nur sehr eingeschränkt eingesehen werden konnte und schon aufgrund dieses Umstandes Mängel vorhanden sein können.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich folgende Baumängel / Schäden festgestellt.

- z.T. malermäßige Erneuerung
- Boden der Tiefgarage muss erneuert werden
- Probleme mit der Statik der Stützpfiler in der Tiefgarage (wird derzeit geprüft)
- diverse Kleinarbeiten

Aufgrund vorstehender Probleme wird die Instandhaltungsrücklage von derzeit 14.000,00 € auf 30.000,- € angehoben. Damit dürften, vorbehaltlich der Stützpfiler, die laufenden Aufwendungen ausreichend gedeckt sein.

Je nach Ergebnis der Überprüfung der Stützpfiler sind nach sachverständiger Einschätzung, **Sonderumlagen nicht ausgeschlossen**. Das sich hieraus ergebene finanzielle Risiko wird an anderer Stelle (Risikoabschlag) gewürdigt.

### **13.1.3 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum**

Im Wohneigentum konnten folgende Schäden festgestellt werden:

- Rückbau der begonnenen Mauerwerksarbeiten
- widerherstellen des ursprünglichen Zustandes, einschließlich aller notwendigen Arbeiten

- diverse Kleinarbeiten

Der Wert o.a. Schäden wird grob überschlägig mit

**15.000,00 €**

veranschlagt.

#### **13.1.4 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen**

Wohnungs- und Teileigentümer sind gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG gesetzlich verpflichtet, eine angemessene Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die Höhe der erforderlichen Rücklage orientiert sich überschlägig an den in einem Zeitraum von zehn Jahren zu erwartenden Instandhaltungskosten. Zur vereinfachten Bemessung wird in der Praxis häufig die sogenannte Maklerformel herangezogen, wonach rund ein Drittel der prognostizierten Instandhaltungskosten als Rücklage vorzuhalten ist.

Da mit zunehmendem Gebäudealter regelmäßig steigende Instandhaltungskosten zu erwarten sind (vgl. z. B. Zweite Berechnungsverordnung – II. BV), beeinflusst das Alter eines Objekts unmittelbar den Bedarf an Instandhaltungsrücklagen. Je älter das Gebäude, desto höher sind erfahrungsgemäß sowohl der Instandhaltungsbedarf als auch die erforderliche Rücklage.

Ein etwaiger Fehlbetrag in der Rücklage ist jedoch nicht automatisch als wertmindernd zu bewerten. In der Praxis ist eine Unterdeckung der Rücklage bei Eigentümergemeinschaften weit verbreitet und wird häufig durch Sonderumlagen bei größeren Maßnahmen kompensiert. Insofern gilt die Unterfinanzierung als marktüblich und wirkt sich nur dann wertmindernd aus, wenn erkennbar ist, dass ein Erwerber kurzfristig zusätzliche finanzielle Mittel für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen aufbringen muss. Die Ermittlung eines absoluten Betrags ist regelmäßig nicht möglich, da dem Sachverständigen häufig kein vollständiges Zahlenmaterial zur Verfügung steht. Etwaige Unterdeckungen werden daher – sofern erforderlich – in Form eines prozentualen Risikoabschlags berücksichtigt.

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung bestehen Instandhaltungsrücklagen, die bislang als ausreichend dimensioniert angesehen wurden. Aufgrund der im Bereich der Tiefgarage festgestellten Bauschäden wurden die Rücklagenzuführungen mehr als verdoppelt. Ob hierdurch zukünftige Sonderumlagen vermieden werden können, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Das damit verbundene finanzielle Risiko wird im Rahmen des Risikoabschlags berücksichtigt.

#### **13.2 Altlasten**

Es konnten bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Gemäß Schreiben der Stadt liegen **keine Hinweise auf Bodenbelastungen** vor.

Zur abschließenden Feststellung von eventuell auftretenden Altlasten bedarf es eines Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten.

### 13.3 Risikoabschlag

Dieses Gutachten stellt kein Gutachten zur Bausubstanz dar. Es wurden lediglich stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Die Wohnung war mit Möbeln und sonstigen Einrichtungsgegenständen zugestellt, wodurch die Einsicht teilweise stark eingeschränkt bzw. in einigen Bereichen gänzlich unmöglich war. Mögliche Schäden konnten daher unter Umständen nicht erkannt werden, da sie nicht sichtbar waren.

Zudem sind potenzielle Risiken durch bislang unentdeckte Schäden – insbesondere in der Tiefgarage – sowie eventuell daraus resultierende Sonderumlagen zu berücksichtigen.

Allein der Umstand, dass verdeckte und bislang nicht erkannte Mängel vorhanden sein könnten, ist im Gutachten mit einem Risikoabschlag zu bewerten. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem gebrauchsfähigen Zustand. Instandhaltungsrücklagen sind vorhanden.

Auf Grundlage der oben genannten Aspekte wird der Risikoabschlag mit

**15 %**

veranschlagt.

### 13.4 Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- grundstücksgleiche Rechte
- weitere beschränkte dingliche Rechte
- Baulisten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet-, Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulisten	Gemäß Auskunft der Stadt keine Baulisten.
Grundbuch Abt. II	<b>Ifd. Nr. 2</b> Leitungs- und Fahrrechte zugunsten der Stadt Ratingen.  Die Rechte sind erschließungsbedingt notwendig und tangieren daher nicht den Verkehrswert des einzelnen Wohneigentums.

	<p>Anmerkung:</p> <p>Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.</p>
Sonder-nutzungsrecht	<p>Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist das <b>Sonder-nutzungsrecht an der angrenzenden Terrasse und einer Gatenteilfläche</b> verbunden.</p> <p>Das Sondernutzungsrecht wurde im Ertrags- und Vergleichswert ausreichend gewürdigt.</p>
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile	<p>Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaftseigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen.</p> <p>Augenscheinlich wurden vom Sachverständigen keine Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.</p>
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauten bestehen augenscheinlich nicht.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt, die Teilungserklärung liegt vor.
naturschutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreis-bindung	nein

Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

#### 14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	<ul style="list-style-type: none"><li>- überwiegend Mischbebauung</li><li>- gute Wohnlage</li></ul>
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"><li>- soweit einsehbar in einem guten Zustand</li><li>- Klärung der Statik der Tiefgaragenpfeiler steht noch aus</li></ul>
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	<ul style="list-style-type: none"><li>- vorbehaltlich der begonnenen Mauerwerksarbeiten, in einem nutzbaren Zustand</li></ul>

#### 15 Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)

*Zitat:*

*Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Die Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses weist für den Umgebungsgebiet des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwert:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	790,00 €/m <sup>2</sup>
Lage	Richtwertnummer 1340
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnen
GFZ	1,2
Geschosse	III

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	Brückstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 1,7	Anpassung
Geschosse	IV	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	790,00
* Umrechnungsfaktor GFZ gemäß Wert R Anlage 11	1,20
= vorläufig angepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	948,00
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.652
= Bodenwert gesamt in €	1.566.096,00
/ Miteigentumsanteile gesamt	100.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ETW	2.419,00
= <b>anteiliger Bodenwert in €</b>	<b>37.883,86</b>

## 16 Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Zum besseren Verständnis gibt der Sachverständige einige Erklärungen zu den im Ertragswert vorkommenden Daten und Bezeichnungen.

### 16.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Man ermittelt einen stichtagsbezogenen Wert, der

eine Aussage über die zukünftige Ertragskraft des zu begutachtenden Objektes zulässt.

Der Ertragswert ist die Antwort auf die Frage: "Für welchen Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie verglichen mit einer anderen Anlage?" Die Herstellkosten sind demnach für den Ertragswert ohne Bedeutung.

## 16.2 Eingangsgrößen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgrößen sind im Wesentlichen: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz sowie die Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

- marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (§ 27 (1) ImmoWertV)
- ./. nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
- = marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)
- ./. Bodenwertverzinsung (objektspezifischer Liegenschaftszins § 33 ImmoWertV)
- = marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage
- \* Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)
- = Ertragswert der baulichen Anlage
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)
- +/- Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV
- = Ertragswert

## 16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 9,37 bis 11,47 €/m<sup>2</sup>.

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- gute Lage
- mit zentraler Beheizung, Bad/WC

Aufgrund obiger Ausführungen wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

**10,50 €/m<sup>2</sup>**

eingeschätzt. Die Einschätzung versteht sich nach Instandsetzung.

## 16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen beträgt gemäß Auskunft der WEG-Verwalters

**ca. 78,27 m<sup>2</sup>.**

## 16.5 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

### *Zitat*

*Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.*

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

### **Verwaltungskosten**

*Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.*

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual ( Literatur 3 - 6 % von der Nettokalmtmiete), als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

### **Instandhaltungskosten**

*Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Fachliteratur hält langjährig ermittelte Erfahrungswerte für Instandhaltungskostenpauschalen bereit.*

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

### **Mietausfallwagnis**

*Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.*

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Anmerkung:

Ein sich aufgrund besonderer Umstände ergebendes besonders hohes Vermietungsrisiko, z.B. bei speziellen Gewerbeimmobilien, wird in dieser Pauschale nicht ausreichend gewürdigt. Pauschale Ansätze sind hier regelmäßig, entsprechend dem Risiko, anzupassen.

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

**20 %**

veranschlagt.

## **16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Regelinstrument im Ertragswertverfahren. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und der hieraus resultierenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke entsprechend den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktkonform ist und somit dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist dementsprechend der **Marktanpassungsfaktor (marktspezifisch angepasst, § 33 ImmoWertV) des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Gemäß Marktbericht wird der Liegenschaftszins mit 1,6 % (+ 1,4) ausgewiesen.

- Anzahl der Kaufpreise	233
- Miete	9,38 €/m <sup>2</sup>
- Größe	76 m <sup>2</sup>
- Restnutzungsdauer	37 Jahre
- Bew.Kost.	19,9 %

Vorbehaltlich der angesetzten Miete, liegt die zu bewertende Einheit innerhalb der o.g. Vorgaben, Anpassungen diesbezüglich werden nicht notwendig.

Zinssenkend wirken: - höhere Mieterträge möglich

Zinserhöhend wirken: - Rückbau von Anlagen erforderlich  
- Instandsetzung nach Rückbau

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

**2,0 %**

ausgegangen.

## 16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger ist der auf den Bewertungsstichtag abgezinste Endwert einer Rente. Eine Rente ist eine wiederkehrende Zahlung. Wenn diese Zahlung auf eine bestimmte Zeit hin zu berechnen ist, wird sie als Zeitrente bezeichnet.

Der Ertrag eines Gebäudes, bezogen auf ein Jahr, ist, bezogen auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wie eine Zeitrente zu betrachten. Ziel ist es also festzustellen, zu welchem Betrag die Erträge bis zum Ende der Restnutzungsdauer auflaufen, wenn die Zins- und Zinseszinszahlungen in diesem Zeitraum berücksichtigt werden. Dieser Betrag ist der Endwert der Rente, der auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden muss. Man stelle also fest, wie viel Kapital muss heute zur Verfügung stehen, damit in einer bestimmten Laufzeit (Restnutzungsdauer) der Endwert erreicht wird. Dieser Betrag ist der so genannte Barwert der Rente. Bezogen auf die Wertermittlung eines Gebäudes nennt man ihn Ertragswert.

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

wobei:

$$\begin{aligned} p &= \text{Liegenschaftszinssatz in \%} & (2,0 \%) \\ n &= \text{Restnutzungsdauer in Jahren} & (53 \text{ Jahre}) \\ q &= 1 + p/100 & (1,02) \end{aligned}$$

Berechnung:

$$V = \frac{1,02^{53} - 1}{1,02^{53} * (1,02 - 1)}$$

$$V = 32,50 \text{ gerundet}$$

## 16.8 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	10,50
02	* Wohnfläche in m <sup>2</sup>	78,27
03	= Kaltmiete im Monat in €	821,84
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	9.862,02
06	- 20 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	1.972,40
07	= jährlicher Reinertrag in €	7.889,62
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	757,68
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	7.131,94
10	Restnutzungsdauer in Jahren	53
11	Liegenschaftszinssatz in %	2,00

12	* Vervielfältiger	32,50
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	231.788,01
14	+ anteiliger Bodenwert in €	37.883,86
15	= vorläufiger Ertragswert in €	269.671,87
16	- 15 % Risikoabschlag kumuliert in €	40.450,78
17	- Wert der Schäden im Sondereigentum in €	15.000,00
18	= <b>Ertragswert in €</b>	<b>214.221,09</b>

## 17 Vergleichswertverfahren

### 17.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern aussagefähige Vergleichswerte vorliegen. Das grundlegende Problem ist die Begutachtung der Vergleichbarkeit.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert bestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

In der Wertermittlung findet sich die Forderung, dass immer wenn die Objekte hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit nicht völlig übereinstimmen **Zu- oder Abschläge** vorzunehmen sind. Diese Zu- oder Abschläge sind jedoch stets zu begründen.

Eine hinreichende Vergleichbarkeit kann also durch entsprechende begründete Anpassung herbeigeführt werden.

### 17.2 Eingangsgrößen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Eigentumswohnungen ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von Mittelwerten (€/m<sup>2</sup>) an.

Der Verkehrswert lässt sich demnach als Produkt der Wohnfläche und eines angemessenen, relativen Vergleichspreises ermitteln. Abweichende Merkmale sind durch Anpassung des relativen Vergleichspreises zu erfassen.

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

- \* Mittelwert des relativen Vergleichspreises
- \* Wohnfläche
- = vorläufiger Vergleichswert
- +- Zu- und Abschläge (Anomalien, § 8 Abs.2, Abs. 3, ImmoWertV)
- = Vergleichswert

In der Regel wird aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne weitere Zu- und Abschläge, der Verkehrswert abgeleitet.

### 17.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Der Richtwert für vergleichbare Eigentumswohnungen wurde aktuell mit 2.600,- € ausgewiesen.

Der Wert basiert auf folgenden Kriterien:

- Wert 2.600,00 €/m<sup>2</sup>
- Größe 46-90 m<sup>2</sup>
- Jahrgang 1960
- Balkon normaler Nutzwert
- Einheiten im Objekt 31-65
- unvermietet
- Ausstattung mittel

Ausgangswert in €/m <sup>2</sup>	2.600,00
* Anpassung Baujahr	1,25
* Anpassung Wohnunggröße	1,00
* Anpassung Ausstattung	1,00
* Anpassung unvermietet	1,00
* Anpassung Garten mit Terrasse sachverständig angepasst	1,10
* Anzahl der Einheiten im Objekt sachverständig angepasst	1,00
= vorläufiger Wert	3.575,00

### Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m <sup>2</sup>	3.575,00
* Wohnfläche in m <sup>2</sup>	78,27
= vorläufiger Vergleichswert in €	279.815,25
- 15 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	41.972,29
- Wert der Bauschäden Sondereigentum	15.000,00
= angepasster Vergleichswert in €	222.842,96

### Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

Die Auswertung von Kaufpreisen wurde nicht vorgenommen, da aufgrund der Besonderheiten des Objektes und des aktuellen Angebotsmarktes ein Vergleich nicht hergestellt werden konnte.

## 18 Plausibilität

Die Plausibilität wird auf der Grundlage der veröffentlichten Rohertragsfaktoren festgestellt. Der Faktor wurde im Marktbericht 2025 mit 26,4 (+7,4) angegeben.

Berechnung des Rohertragsfaktors basierend auf den vorläufigen Werten:

vorläufiger Ertragswert                     $269.671,87 \text{ €} / 9.862,02 = 27,34$

vorläufiger Vergleichswert                     $279.815,25 \text{ €} / 9.862,02 = 28,37$

Damit ist die Plausibilität ausreichend nachgewiesen.

## 19 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

### Zitat § 194 BauGB

*Der Verkehrswert (**Marktwert**) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

### Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, das ca. 1997 erbaut wurde. Das Gebäude ist insgesamt in einem ordentlichen Zustand und vorbehaltlich der Überprüfung der Stützpfiler in der Tiefgarage, langfristig nutzbar. Das Sondereigentum ist derzeit in einem etwas vernachlässigten Zustand. Es steht ein Rückbau an (nicht beendete Umbaumaßnahme).

Der Verkehrswert wurde aus dem Vergleichswert abgeleitet. Alle wertrelevanten Kriterien konnten innerhalb der Verfahren berücksichtigt werden, eine zusätzliche Marktanpassung zum Verkehrswert hin wird nicht notwendig.

## **Ergebnis**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung ATP 2 im Erdgeschoss des Hauses Brückstraße 6 in Ratingen mit

**223.000,00 €**

eingeschätzt.

Der Sachverständige erklärt durch seine Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass er keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 15.07.2025

Bernd Schürkämper  
Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D



Anlage 1

Foto 1: Blick auf die Eigentumsanlage



Foto 2: Gebäude Nr. 6



Foto 3: Gebäuderückseite und Tiefgaragezufahrt