



Amtsgericht Ratingen  
Postfach 10 11 13  
AZ 033 K 017/24

40831 Ratingen

Datum: 27.05.2025

## Gutachten

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

der  
mit Abbruchgebäuden bebauten  
Baugrundstücke

Alte Kölner Straße 31, 33, 33a  
in  
40885 Ratingen

Flur 18  
Flurstück 99, 528, 529  
Grundbuchblatt 1450

Zum  
Wertermittlungsstichtag  
27.03.2025

wurde  
der Gesamtverkehrswert  
mit

**880.000 €**

in Worten  
achthundertachtzigtausend  
Euro

ermittelt.

**Flurstück 99 290.400 €**

**Flurstück 528, 529 590.500 €**

Das Gutachten besteht aus insgesamt 20  
Gutachtenseiten und 23 Anlagenseiten.  
Es wurden 3 Ausfertigungen  
erstellt.

„Internetversion“

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

## Inhaltsangabe

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Allgemeine Angaben.....</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1 Auftragsdaten .....                               | 3         |
| 1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens .....         | 3         |
| 1.3 Ortsbesichtigung.....                             | 3         |
| 1.4 Wertermittlungsgrundlagen .....                   | 3         |
| <b>2. Grundstücksbeschreibung.....</b>                | <b>4</b>  |
| 2.1 Lage .....                                        | 4         |
| 2.2 Gestalt und Form.....                             | 5         |
| 2.3 Erschließung/Bodenzustand .....                   | 6         |
| 2.4 Planungsrecht.....                                | 6         |
| 2.5 Grundbuch.....                                    | 7         |
| <b>3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung .....</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1 Außenanlagen .....                                | 7         |
| 3.2 Aufbauten .....                                   | 8         |
| 3.3 Ausführung und Ausstattung.....                   | 8         |
| 3.4 Zustand .....                                     | 12        |
| 3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....      | 12        |
| <b>4. Wertbestimmende technische Daten.....</b>       | <b>12</b> |
| 4.3 Wohnfläche .....                                  | 12        |
| 4.4 Brutto-Grundfläche .....                          | 12        |
| 4.5 Umbauter Raum .....                               | 12        |
| <b>5. Zur Wertermittlung.....</b>                     | <b>12</b> |
| <b>6. Ermittlung des Bodenwertes.....</b>             | <b>13</b> |
| 6.3 Ermittlung des Bodenwertes .....                  | 13        |
| <b>7. Verkehrswert .....</b>                          | <b>13</b> |
| 7.1 Lfd. Nr. 2 Flurstück 99 .....                     | 13        |
| 7.2 Lfd. Nr. 3 Flurstück 528 u. 529.....              | 13        |
| 7.3 Gesamtverkehrswert.....                           | 14        |
| 7.4 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags..... | 14        |

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber      | Amtsgericht Ratingen<br>Postfach 10 11 13<br>40831 Ratingen |
| Auftragserteilung | Durch Gutachterauftrag vom 06.01.2025.                      |

### 1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

|                           |                                                                                                                    |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zweck des Gutachtens      | Feststellung des Verkehrswertes in dem Zwangsversteigerungsverfahren AZ 033 K 017/24 vor dem Amtsgericht Ratingen. |
| Gegenstand des Gutachtens | Zu bewerten sind die mit Abbruchgebäuden bebauten Grundstücke Alte Kölner Straße 31, 33, 33a in 40885 Ratingen.    |

### 1.3 Ortsbesichtigung

|                        |                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                    | 1. Termin (abgesagt)<br>06. März 2025<br><br>2. Termin<br>27. März 2025                                                                                                                                            |
| Teilnehmer             | Die Besichtigung im zweiten Termin wurde mit einem Vertreter der Eigentümerseite durchgeführt.                                                                                                                     |
| Anmerkungen zum Termin | Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, in einem angemessenen Umfang besichtigt werden.<br><br>Die Gebäude wurden überwiegend entkernt stehen leer und die Außenanlagen sind verwildert. |

### 1.4 Wertermittlungsgrundlagen

|                       |                                                                                                                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rechtliche Grundlagen |                                                                                                                                                               |
| Literatur             |                                                                                                                                                               |
| Unterlagen            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>- Auskunft aus dem Altlastenkataster</li></ul> |

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft Wohnungsbindung
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Bodenrichtwert
- Grundstücksmarktbericht
- Baupläne (Grundrisse, Schnitt)
- Flächenberechnung
- Mietspiegel
- Fotos

**Zusätzliche Erhebungen**

Einsicht in die Bauakte.  
Telefonat mit dem Gutachterausschuss.  
Planungsrecht.

**Wohnungsbindung**

**Vertragliche Bindungen**

Die Gebäude stehen leer. Es bestehen keine Mietverhältnisse.

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1 Lage**

**Makrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Ratingen mit rund 93.000 Einwohnern auf 88,72 km<sup>2</sup> 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 befindet sich im nördlich vom Stadtzentrum gelegenen Stadtteil Breitscheid, in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz Breitscheid, nahe der Stadtgrenze zu Mülheim. Die Bewertungsgrundstücke liegen zwischen der Alte Kölner Straße und der B 227 der Kölner Straße.

#### 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 ausreichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch mehrere Bus-Linien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung und in der Straße. Ratingen verfügt über zwei S-Bahn Haltestellen, die Haltestelle Hösel ist gut zu erreichen.

Befriedigende Einkaufsmöglichkeiten stehen im Stadtteil (z.B. ein Kaufland-Markt) sowie im Stadtzentrum zur Verfügung.

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

#### Unmittelbare Nachbarschaft

Überwiegend eingeschossige Reihenhausbauung und Einzelhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen.

#### Immissionen

Durch die Nähe zur Autobahn und der B 227 Verkehrslärm darüber hinaus auch Fluglärm wahrnehmbar.

#### Lagequalität

Mittlere durch Verkehrslärm belastete Wohnlage.

## 2.2 Gestalt und Form

#### Topographie

Unebenes Gelände aufgrund von Abgrabungen auf der Rückseite.

#### Grundstückszuschnitt

Form:            Unregelmäßig geschnittene Grundstücke. Auf der Rückseite verlaufen die Grundstücke schräg.

Breite:            ca. 43 m insgesamt  
Tiefe:            ca. 26 m bis 47 m

Orientierung/Belichtung      Vorderseite:    Osten (Eingang)  
Rückseite:      Westen

### **2.3 Erschließung/Bodenzustand**

Straßenart                      Alte Kölner Straße:  
Ortsstraße

Straßenausbau                Alte Kölner Straße:  
In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig  
Gehwege in Betonplatten und Pflaster, Parkmöglichkei-  
ten auf der Fahrbahn, Baumbestand.

Erschließung

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

Altlasten

### **2.4 Planungsrecht**

Flächennutzungsplan        Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche  
ausgewiesen.

Bebauungsplan                Für die Grundstücke gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungs-  
plan. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB und  
somit in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Baugenehmigung              Die Ursprungsgebäude wurden überwiegend entkernt.

Es wurden Nutzungsänderungen und Erweiterungen eines be-  
stehenden Gebäudekomplexes mit Büros zu Wohnhäusern ge-  
nehmigt. Auch wurden die bereits erfolgten Genehmigungen  
zum Teil wieder geändert.

Vor Ort wurde mir von der Eigentümerseite mitgeteilt, dass der-  
zeit versucht wird, ein Mehrfamilienhaus mit öffentlich geförder-  
ten Wohnungen umzusetzen.

Aufgrund der unterschiedlichen Ansätze zur Nutzung der noch bebauten Grundstücke des derzeitigen Eigentümers werden die derzeitigen Grundstücke in ihrem jetzigen Zustand bewertet.

Darüber hinaus wird als wirtschaftlichste Nachfolgenutzung aufgrund der Entkernungen und der nicht zeitgemäßen Architektur der Bestandsgebäude die Freilegung der Grundstücke mit anschließender Neubebauung (Einfamilienhausbebauung) gesehen.

Baulast

## **2.5 Grundbuch**

## **3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung**

### **3.1 Außenanlagen**

Vor- und Hausgarten

Die Außenanlagen sind ungepflegt und verwildert.

Im Vorgarten angelegte Außenstellplätze und Wegeflächen befestigt in unterschiedlichen Pflastersteinen. Die Begrünung im Vorgarten aus Bodendeckern und immergrüne Pflanzen sowie Wildwuchs. Teilflächen in Kiesschüttungen.

Der Ausgang auf der Rückseite Haus Nr. 31 ist in Betonpflaster befestigt, im Gelände verbaut Betonwinkelsteine, Holzschwellen und stark verwilderte Betonpflasterflächen.

Linksseitig erkennbar eine deutliche Verwilderung der Außenanlagen sowie Bauschuttablagerungen.

Haus Nr. 33a hat eine Garagenzufahrt über eine Rampe mit seitlichen Stützwänden in Beton rechtsseitig mit aufgesetztem gestrichenem Stahlgeländer. Die Rampe selbst in Betonrasengittersteinen befestigt.

Die rechtsseitige verwilderte Zufahrt ist in Betonpflaster befestigt und erschließt eine hinter dem Haus gelegene Parkplatzfläche mit Entwässerung.

Die Grünflächen sind ebenfalls verwildert und bestehen aus verwilderten Rasenflächen, Bodendeckern, immergrüne Pflanzen, Sträuchern und Baumstümpfen.

Die Einfriedung erfolgt links über einen lackierten Stahlmattenzaun an Stahlpfosten zur Rückseite ein Maschendrahtzaun an Betonpfosten zur rechten Seite über Holzflechtzäune.

Anschlüsse

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

### 3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Auf dem Grundstück wurde ein unterkellertes eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Danach wurden rechts und links unterkellerte eingeschossige, gewerblich genutzte Gebäude mit Flachdach errichtet und mit dem Wohnhaus verbunden.

Baujahr

Haus Nr. 31:

Baugenehmigung vom 13.07.1982.

Rohbauabnahme vom 22.10.1982.

Schlussabnahme vom 21.03.1984.

Haus Nr. 33:

Baugenehmigung vom 16.01.1951.

Rohbauabnahme vom 30.10.1951.

Schlussabnahme vom 04.12.1951.

Haus Nr. 33a:

Baugenehmigung vom 03.03.1977, 15.06.1977.

Rohbauabnahme vom 04.05.1977.

Schlussabnahme vom 07.04.1983.

Bewertungsbaujahr

Die Gebäude wurden entkernt.

Der folgenden Bewertung wird unterstellt, dass die Grundstücke freigelegt werden und als Nachfolgenutzung eine individuelle Wohnbebauung entsteht.

### 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.

#### Überbau

Dem Kataster ist zu entnehmen, dass das Haus Nr. 31 einen Überbau auf das Nachbargrundstück bebaut mit Haus Nr. 33 aufweist. Aufgrund der im Gutachten unterstellten Freilegung (Abbruch der Aufbauten) wird keine Wertbeeinträchtigung ermittelt.

#### Haus Nr. 31

Das Ausstellungs- und Bürogebäude wurde links an das Haus Nr. 33 angebaut und mit diesem verbunden.

Es wurde als eingeschossiges unterkellertes Gebäude mit Flachdach in massiver Bauweise errichtet.

Das Flachdach mit Kiesschüttung und starker Vermoosung. Die Attika hat eine dunkle Blechverkleidung. Mittig über dem Treppenraum angeordnet eine Kunststofflichtkuppel.

Die Fassade in weiß gestrichenem Putz mit farblich abgesetztem Sockel.

Hauszugang in unterschiedlichen Pflasterarten das Podest in Naturstein mit eingelassenem Fußabstreifer.

Das Türelement in dunkel eloxiertem Alu mit Isolierverglasung. Im Windfang Fliesenboden und zwei weitere Stufen zum Erdgeschoss.

Eingebaut sind noch Metallfenster und Schiebefenster mit Isolierverglasung ansonsten wurden die Böden und Deckenverkleidungen, die Fliesen und sanitären Einrichtungen entfernt, vereinzelt noch Metallzargen der Türen verbaut, einzelne Schalter der Feininstallation, die Wände in Putzflächen.

Zum Kellergeschoss führt eine geradläufige gestrichene Stahltreppe mit in Teppichware ummantelten massiven Holzstufen. Der Teppich wurde an den oberen Stufen entfernt. Das Geländer in Stahl mit Glasbrüstungen.

Auf der Rückseite im Kellergeschoss ein zweiflügeliges Türelement mit Verglasung, das anschließende Vordach in Doppelstegplatten auf Stahlkonstruktion.

### **Haus Nr. 33**

Das ehemalige Wohnhaus (Zweifamilienhaus) wurde mit den beiden Gebäuden Haus Nr. 31 und 33a verbunden.

Es wurde als eingeschossiges unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise mit Holzdecken und Stahlträgerdecke mit Füllkörpern errichtet.

Satteldach mit Betonpfanneneindeckung auf Vorder- und Rückseite je eine Gaube. Die Dachentwässerung erfolgt über verkleidete Rinnen und sichtbare Fallrohre. Zur Straßenseite über die gesamte Gebäudebreite eine in Metallblech verkleidete Traufe zur Rückseite in Kunstschiefer, angepasst an die Attika Haus Nr. 31.

Die Fassade in weiß gestrichenem Putz mit farblich abgesetztem Sockel.

Die Hauseingangstür wurde bereits erneuert und hat eine Teilverglasung. Der Eingangsbereich und das Treppenhaus in Teppichware, die Wände in einem Kunststoffreibeputz.

Die Treppe in Holz mit in Teppichware ummantelten Stufen, das Geländer in gestrichenem Holz mit farblich abgesetzter Holzbrüstung. Belichtung über die Fenster der Gaube zur Straßenseite.

Eingebaut dunkel eloxierte Metallfenster mit Isolierverglasung zur Rückseite ein bodentiefes Fenster mit außen liegender Metallbrüstung, die Böden, Wandbeläge, Fliesen und Türzargen sowie die sanitären Einrichtungen wurden entfernt. Eingebaut noch Heizkörper und die Elektrofeininstallation.

Zum Kellergeschoss führt eine geradläufige massive Treppe mit belegten Stufen und PVC-Kanten der Handlauf ist in Stahl. Der Boden in Betonestrich. Die Kellerfenster in Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung. Im Keller eingebaut die warmwassergeführte Gaszentralheizung (nach Auskunft vor Ort lief diese bis zur Entkernung; Baujahr 1998). Die Kellertüren in Stahl und Holz, ein Raum mit einer Wandverkleidung in Holz und Styroporverkleidung an der Decke, ein weiterer Raum mit Bodenablauf. Die Decke in Stahlträgern mit Füllkörpern.

Im Dachgeschoss sind die Oberböden, Wandbeläge und Türzargen entfernt. Hier noch abweichend ein Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung. Zum Spitzboden eine Holzeinschubtreppe.

Die Dachschrägen im Spitzboden in Nut- und Federholz verkleideten, in Raufaser tapeziert und gestrichen oder in Styroporplatten, der Boden in Holzdielen. Das Dach hat eine Unterspannbahn mit Ziegeleindeckung.

Im Haus an mehreren Stellen Feuchtigkeitsschäden.

### **Haus 33a**

Das Lager- und Bürogebäude wurde rechts an das Haus Nr. 33 angebaut und mit diesem verbunden.

Es wurde als eingeschossiges unterkellertes Gebäude mit Flachdach in massiver Bauweise errichtet.

Das Flachdach mit Kiesschüttung und starker Vermoosung. Die Attika hat eine dunkle Blechverkleidung. Auf der Dachfläche Kunststofflichtkuppel.

Die Fassade in weiß gestrichenem Putz mit zum Teil farblich abgesetztem Sockel.

Dieses Gebäude ohne eigenen Hauseingang (ist mit dem Nachbarhaus verbunden) im Erdgeschoss. Zugang besteht über eine Garagenzufahrt ins Kellergeschoss über ein zweiflügeliges Holztor.

Eingebaut sind noch Metallfenster und Schiebefenster mit Isolierverglasung, die Metallzargen der Türen und Stahlheizkörper, ansonsten wurden die Böden, Deckenverkleidungen und Wandbeläge sowie die sanitären Einrichtungen mit den Fliesen entfernt.

Zum Kellergeschoss führt eine geradläufige gestrichene Betontreppe die Wände in Zweifarbanstrich, der Handlauf ist in gestrichenem Stahl.

Im Kellergeschoss ist der Boden in Betonestrich, die Wände und die Decke sind geweißt. Eingebaut war eine Dusche derzeit noch angeschlossen ein Waschbecken und ein Stand-WC mit Hängespülkasten sowie ein Untertischgerät für

Warmwasser. Die Fliesen wurden überwiegend entfernt; Bodenablauf. Der Keller ist beheizt eingebaut noch die Heizkörper und ein Ausgussbecken.

### 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      | Die Gebäude wurden überwiegend entkernt und die Außenanlagen sind verwildert.                                                                                                                    |
| Schäden und Mängel | Der folgenden Bewertung wird der Abbruch der Gebäude unterstellt daher werden keine Schäden und Mängel aufgelistet.                                                                              |

### 3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

***Baugrundstück mit drei miteinander verbundenen bereits überwiegend entkernten Abbruchgebäuden, diese auf unregelmäßig geschnittenen Grundstücken in mittlerer, durch Verkehrsgeräusche belasteten Wohnlage von Ratingen-Breitscheid, bei guter Kfz-, ausreichender Nahverkehrs- und befriedigender Einkaufsanbindung.***

## 4. Wertbestimmende technische Daten

### 4.3 Wohnfläche

Aufgrund des unterstellten Abbruches der Gebäude werden keine Wohn- und Nutzflächen berechnet.

### 4.4 Brutto-Grundfläche

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| insgesamt | rd. <b><u>938 m<sup>2</sup></u></b> |
|-----------|-------------------------------------|

### 4.5 Umbauter Raum

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| insgesamt | rd. <b><u>2.796 m<sup>3</sup></u></b> |
|-----------|---------------------------------------|

## 5. Zur Wertermittlung

## 6. Ermittlung des Bodenwertes

### 6.3 Ermittlung des Bodenwertes

#### Lfd. Nr. 2 Flurstück 99:

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung x Korrektur = Bodenwert

|                                       |                   |                  |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| 528 m² x 570 €/m² x 0,95 x 1,2 = rund | 343.100 €         |                  |
| Abbruchkosten Haus Nr. 31             | - <u>52.700 €</u> | <b>290.400 €</b> |

#### Lfd. Nr. 3 Flurstück 528 u. 529:

Grundstücksgröße x Richtwert = Bodenwert

|                                                  |                   |                  |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| (615 m² + 402 m²) x 570 €/m² x 0,95 x 1,2 = rund | 660.800 €         |                  |
| Abbruchkosten Haus Nr. 33                        | - 38.400 €        |                  |
| Abbruchkosten Haus Nr. 33a                       | - <u>31.900 €</u> | <b>590.500 €</b> |

**Bodenwert nach Freilegung (Abbruch) insgesamt** **880.900 €**

## 7. Verkehrswert

### 7.1 Lfd. Nr. 2 Flurstück 99

Für das Bewertungsobjekt wurde unter der Ziffer 6.3 der freigelegte Bodenwert mit 290.400 € ermittelt.

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

**290.400 €**

(zweihundertneunzigtausendvierhundert Euro)

### 7.2 Lfd. Nr. 3 Flurstück 528 u. 529

Für das Bewertungsobjekt wurde unter der Ziffer 6.3 der freigelegte Bodenwert mit 590.500 € ermittelt.

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

**590.500 €**

(fünfhundertneunzigtausendfünfhundert Euro)

### 7.3 Gesamtverkehrswert

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Gesamtverkehrswert am Wertermittlungstichtag auf 290.400 € + 590.500 € = 880.900 € oder rund

**880.000 €**

(achthundertachtzigtausend Euro).

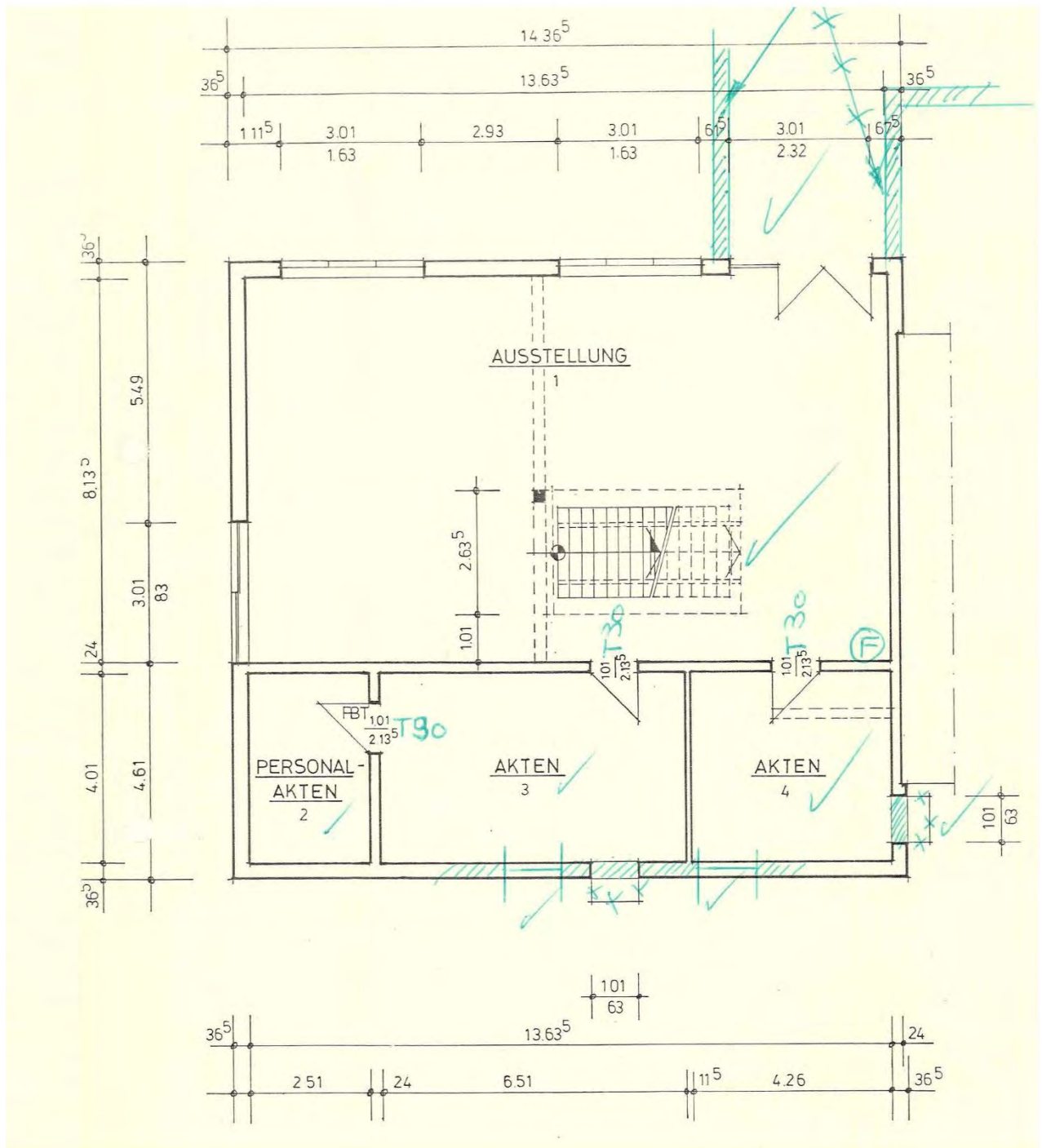
### 7.4 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

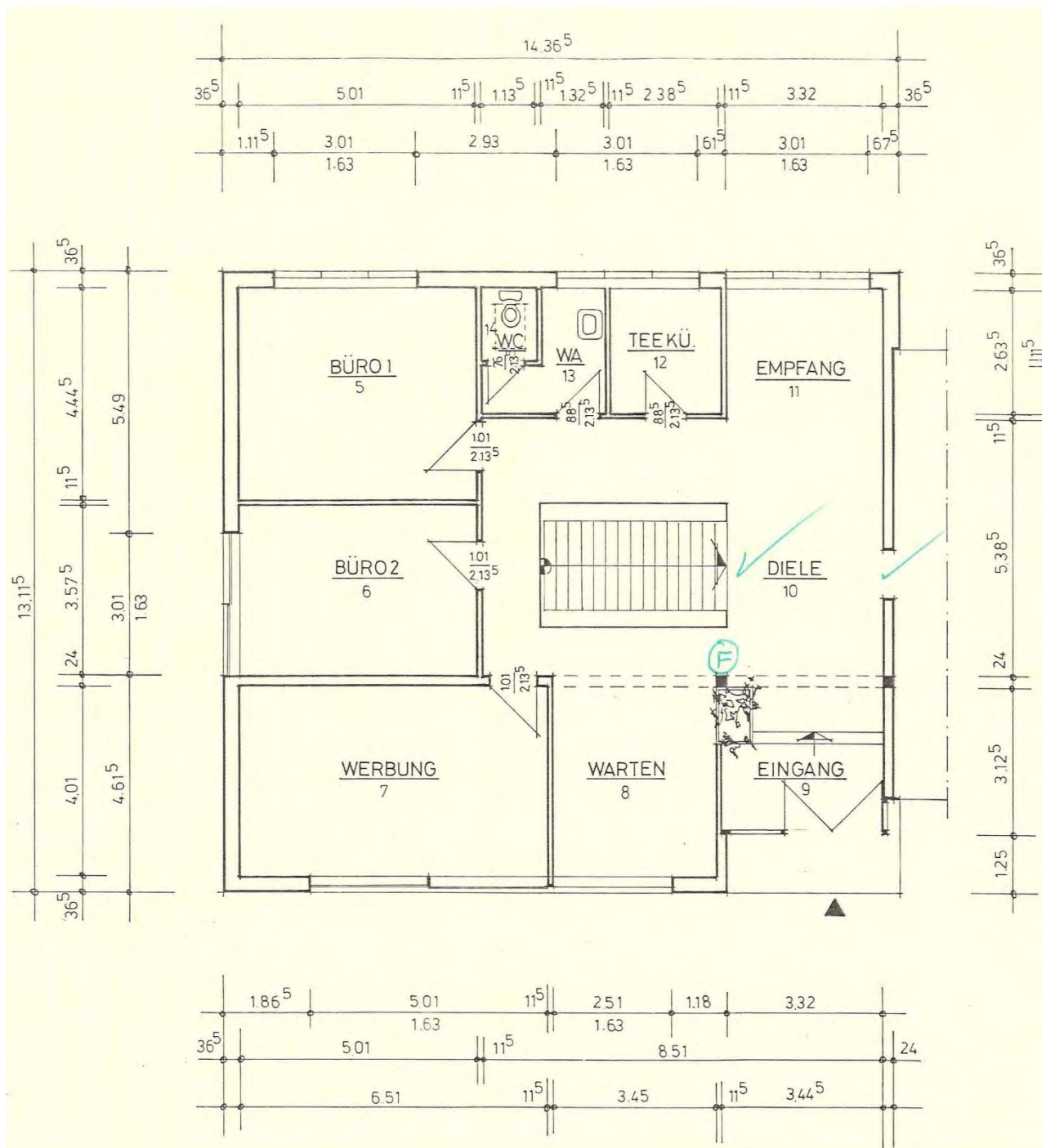
Düsseldorf, den 27. Mai 2025

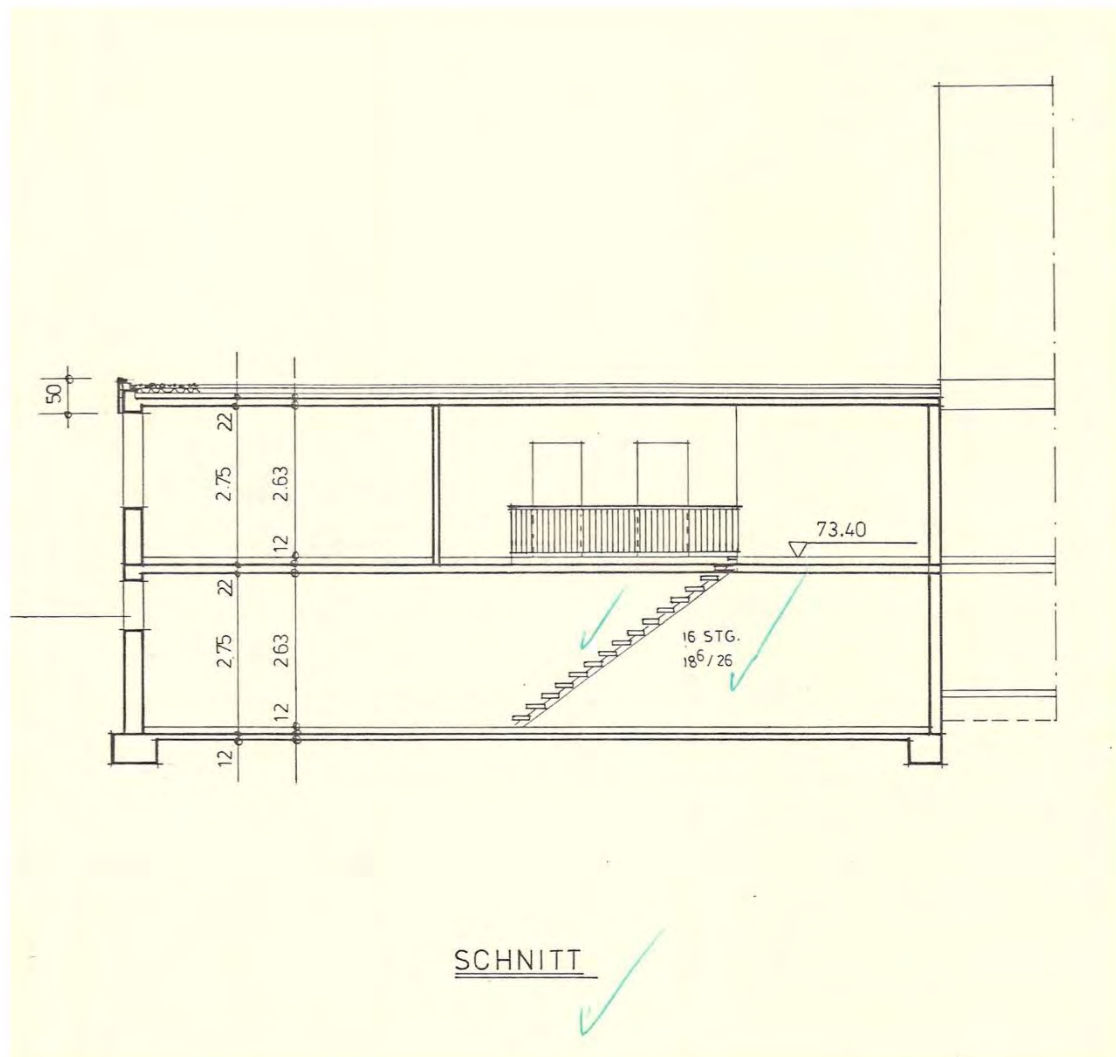
---



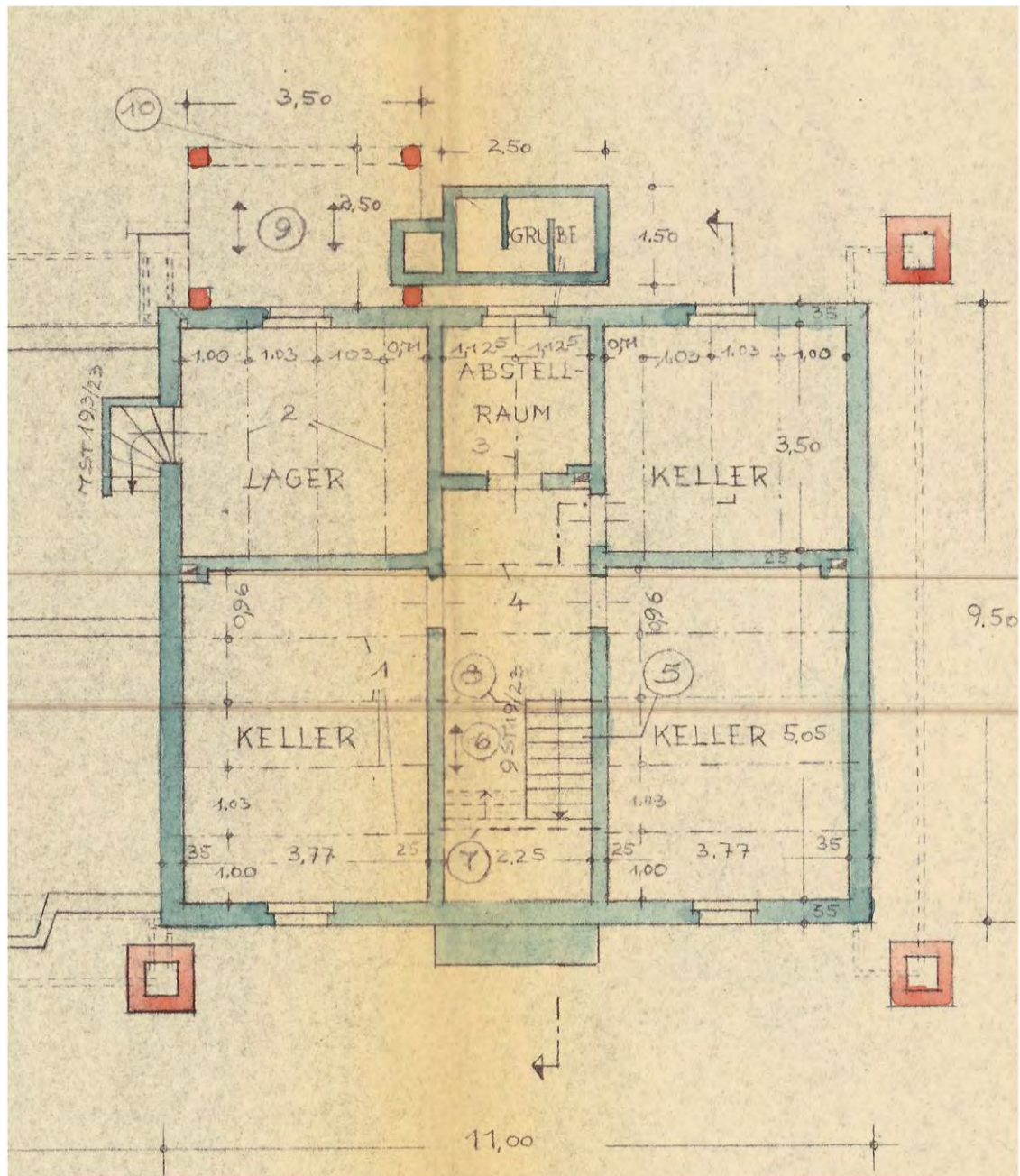
GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS HAUS NR. 31



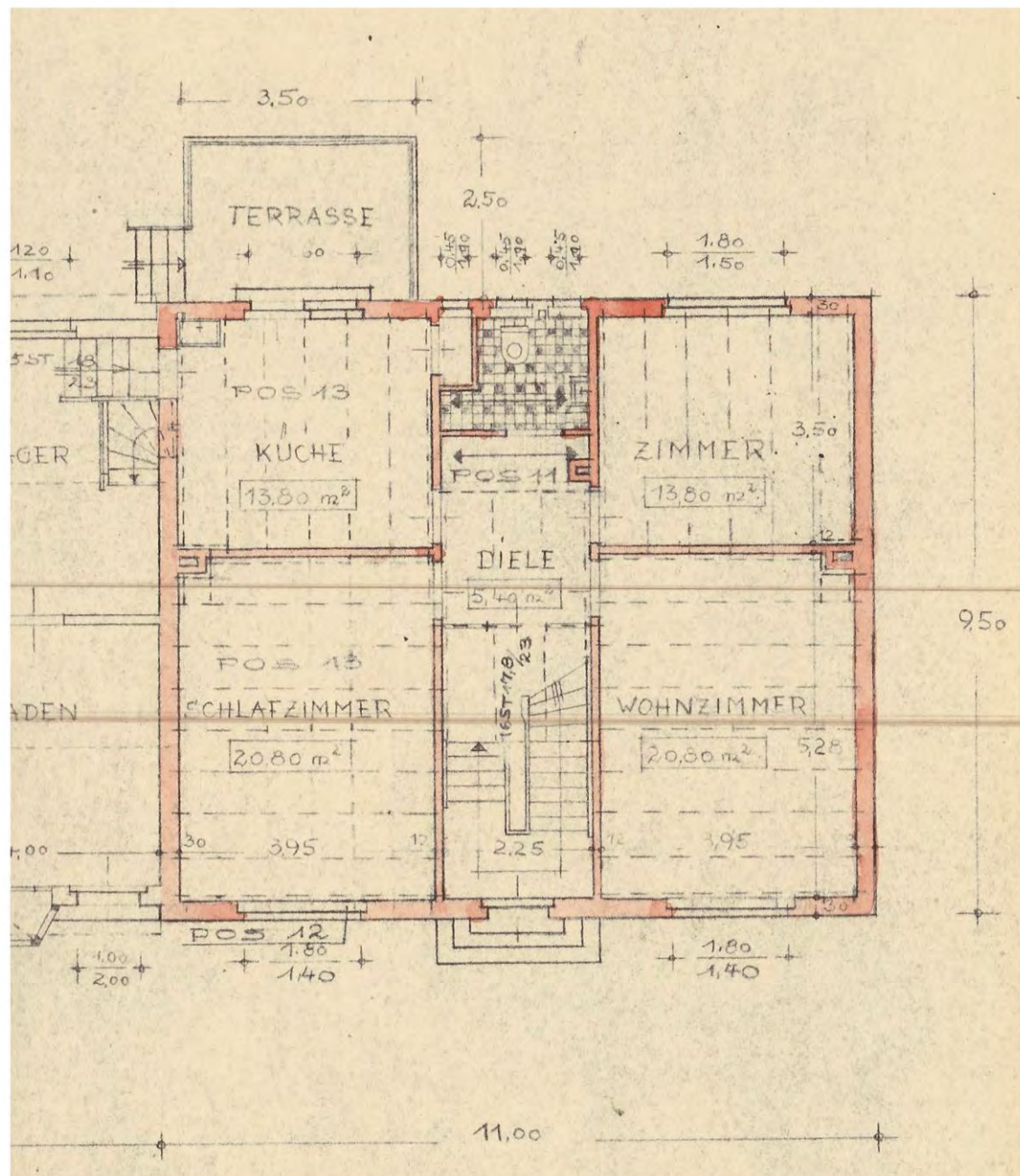
GRUNDRISS ERDGESCHOSS HAUS NR. 31



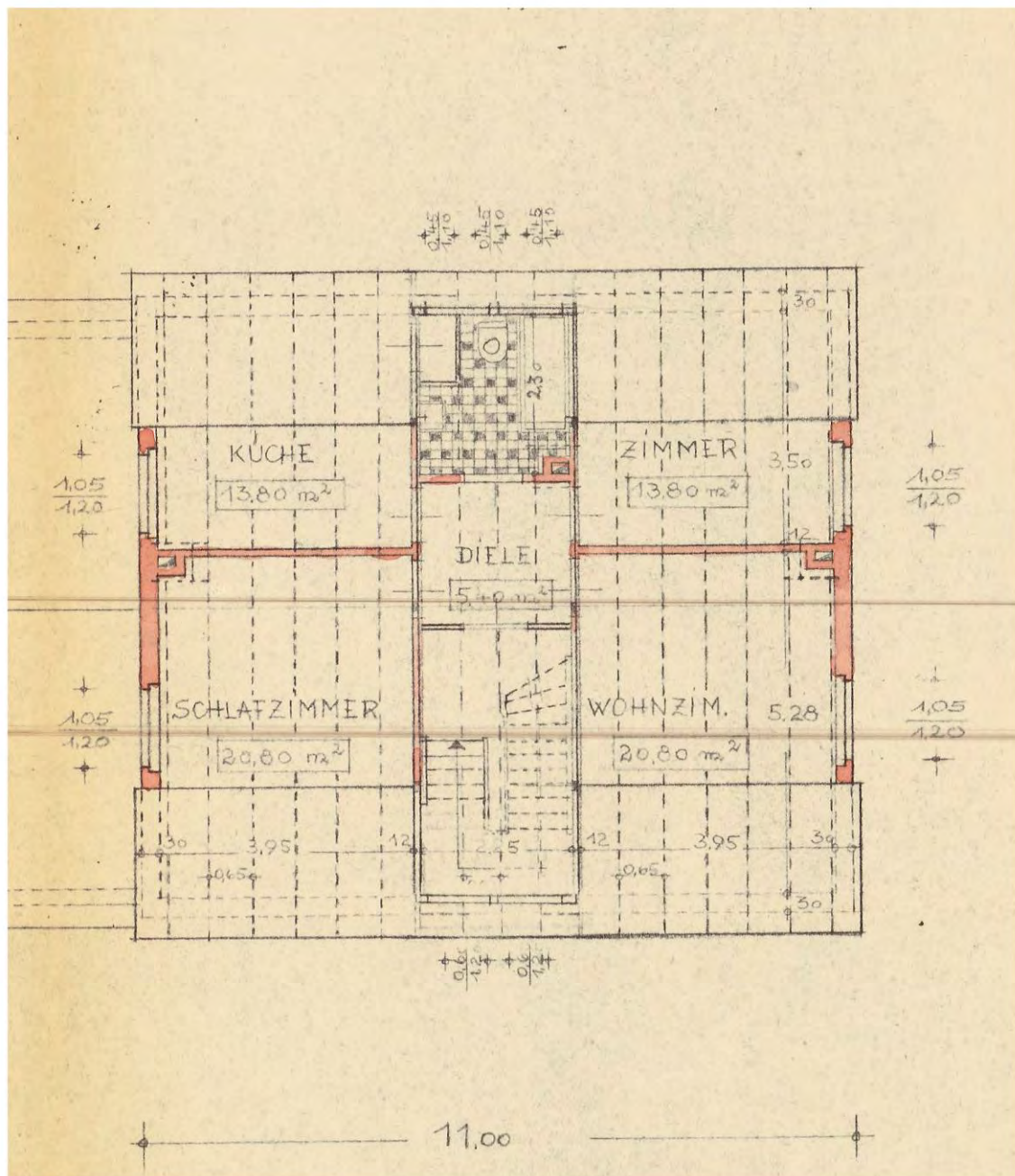
SCHNITT HAUS NR. 31



GRUNDRISS KELLERGECHOSS HAUS NR. 33

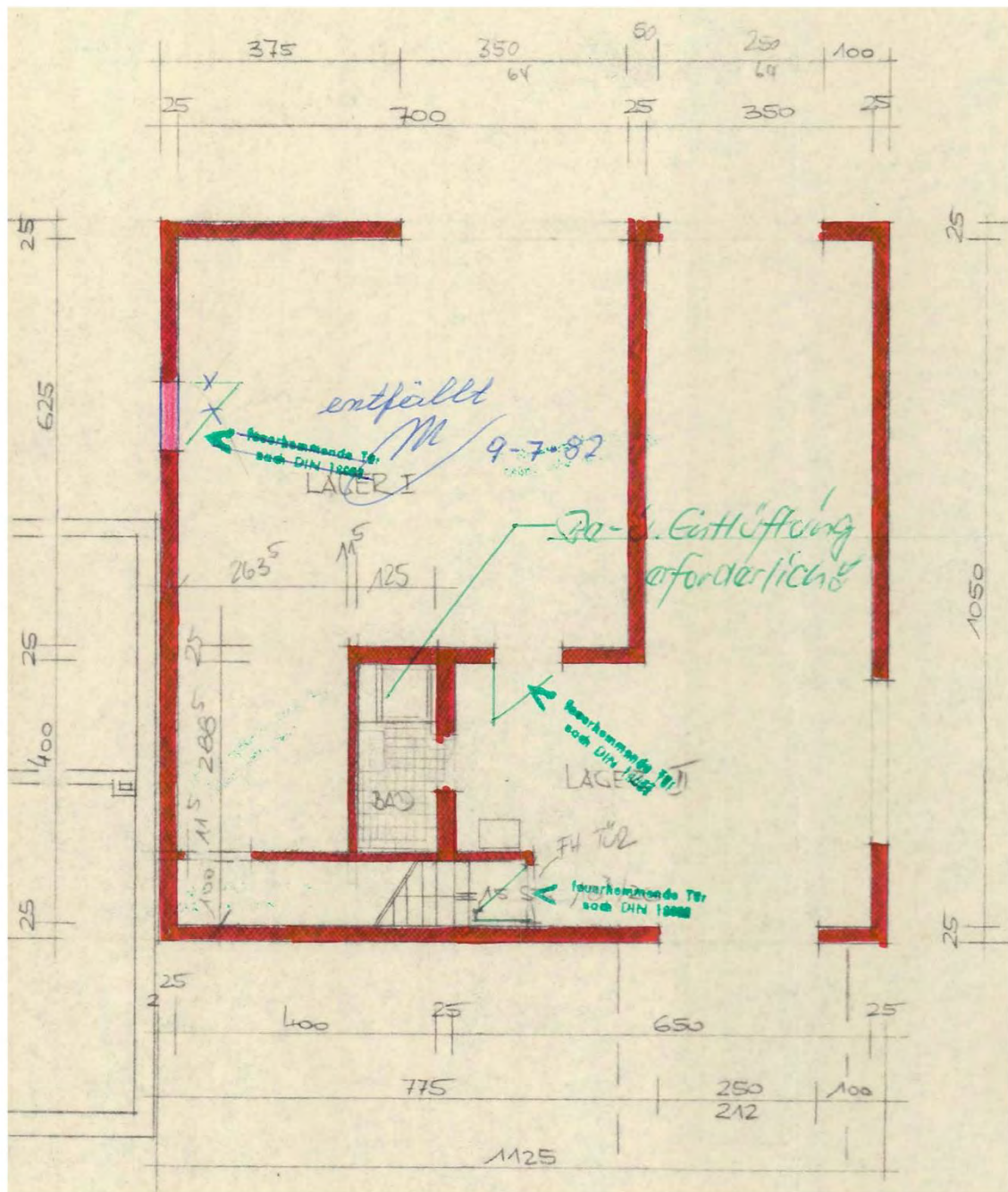


GRUNDRISS ERDGESCHOSS HAUS NR. 33

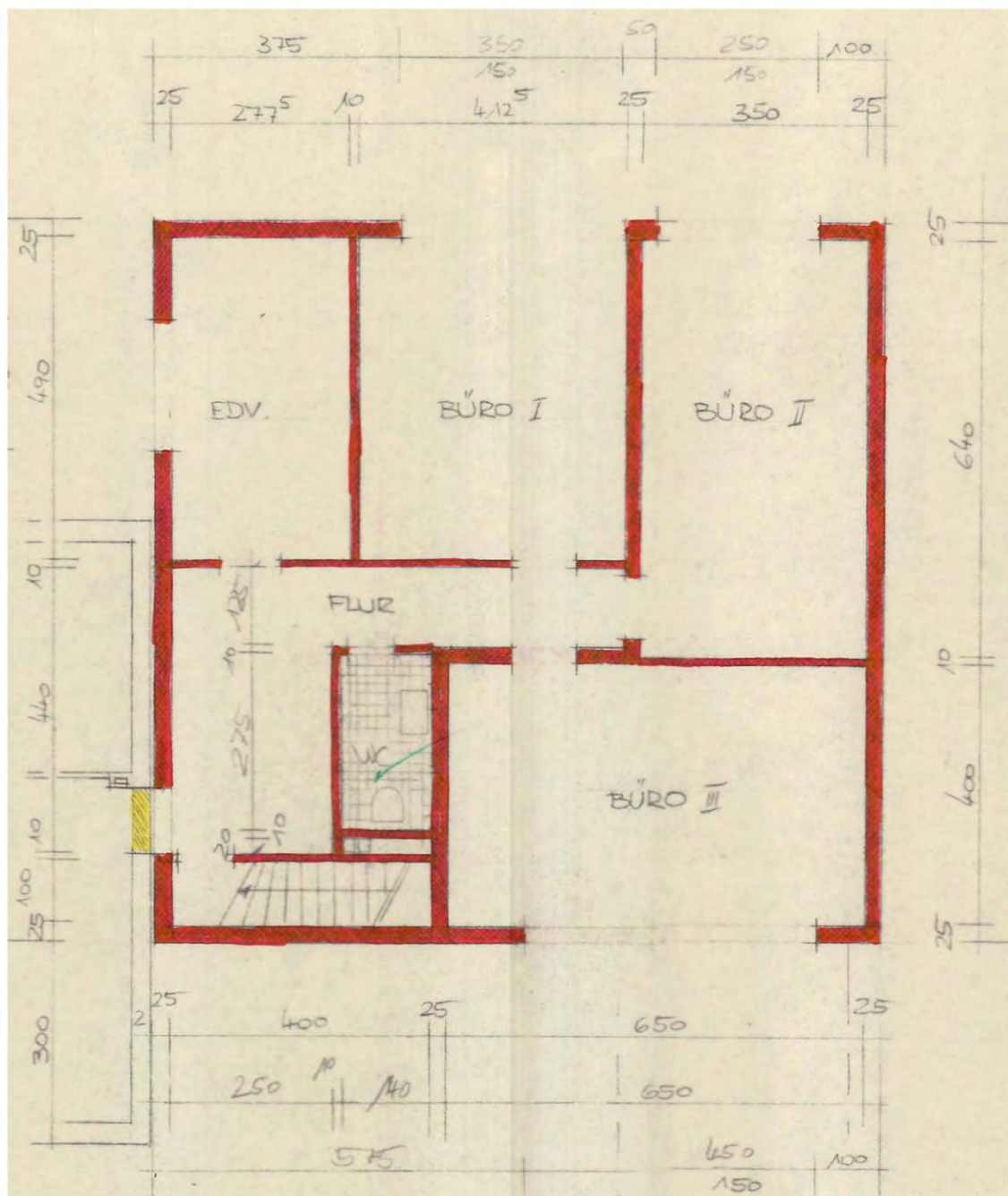


GRUNDRISS DACHGESCHOSS HAUS NR. 33

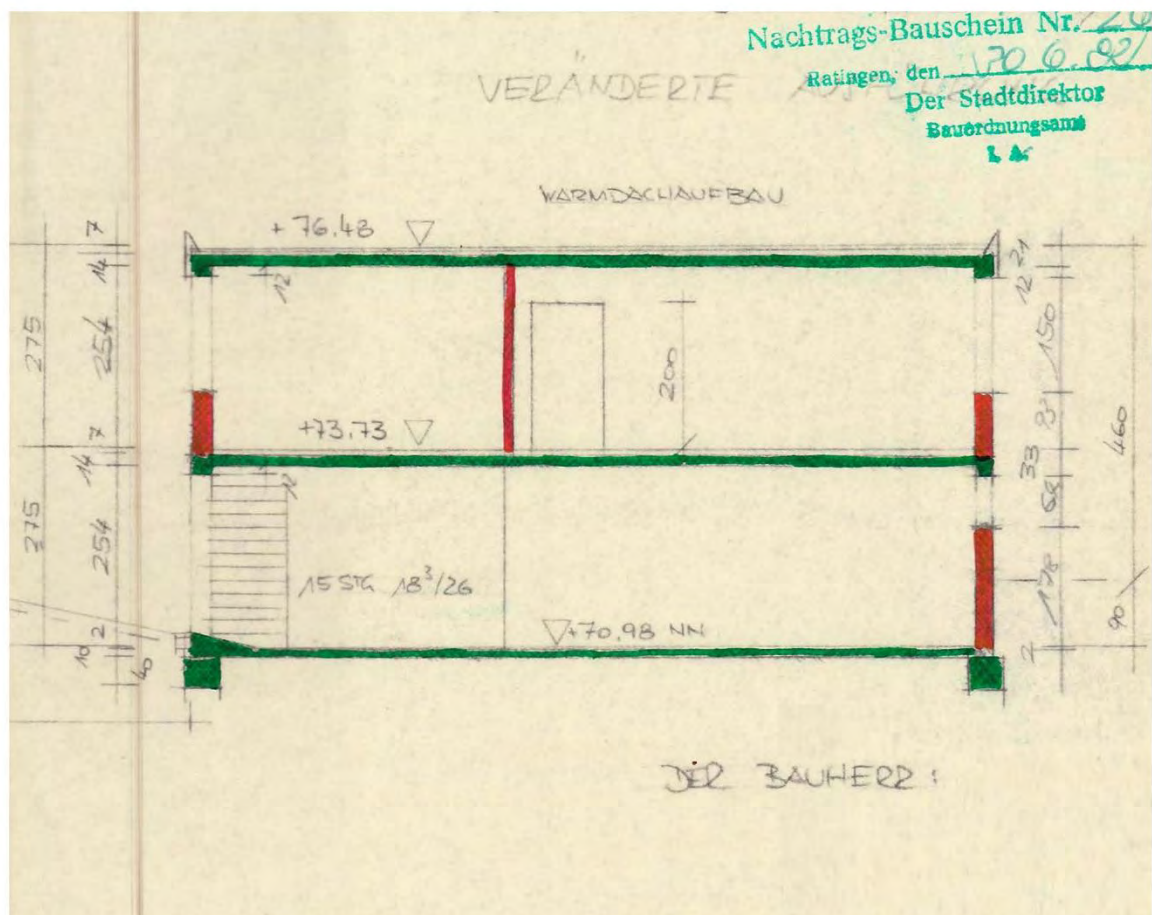




GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS HAUS NR. 33a



GRUNDRISS ERDGESCHOSS HAUS NR. 33a



SCHNITT HAUS NR. 33a



Haus Nr. 31

Straßenansicht



Erdgeschoss

Eingang

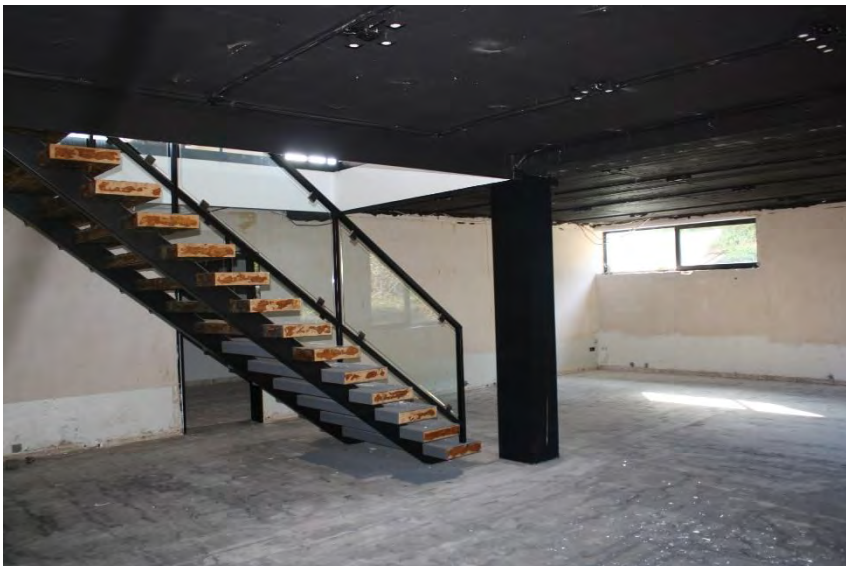


Empfang / Teeküche /  
Waschraum / WC



Kellergeschoss

Treppe



Ausstellungsraum



Haus 33

Straßenansicht



Erdgeschoss

Hauseingang



Zimmer



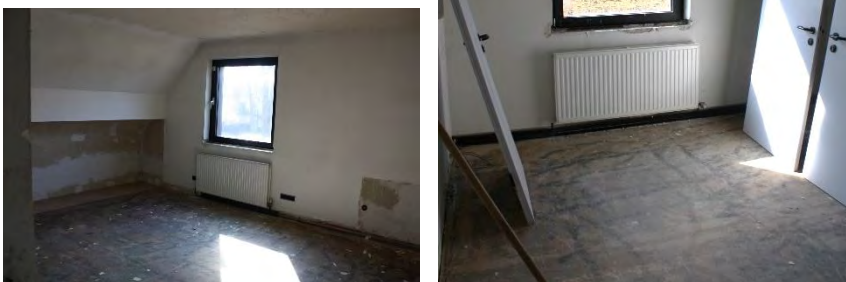
Küche / Bad



Dachgeschoss

links Diele und Zimmer

rechts Zimmer





Kellergeschoss

links Treppe

rechts Keller



Gartenansicht



Haus 33a

Straßenansicht

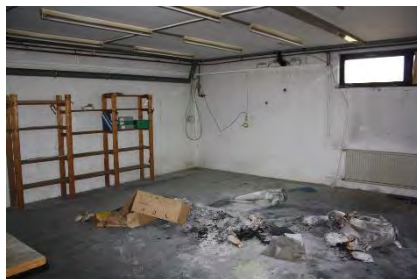


### Erdgeschoss

links WC



rechts Büroräume



### Kellergeschoss

links Bad



rechts Lager



Gartenansicht