



Amtsgericht Langenfeld

Postfach 1162
AZ 021 K 008/22

40736 Langenfeld

Datum: 29.06.2023

Gutachten

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

des
**Einfamilien- Reihemittelhauses
mit Garage
sowie anteilig Privatwege**

Lerchenweg 29
in 40789 Monheim

Flur 013
Flurstücksnummer 4798, 4802,
4796 (1/9 Anteil), 4804 (1/57 Anteil)
Grundbuchblatt 7747

Zum
Wertermittlungsstichtag

31.05.2023

wurde
der Gesamtverkehrswert
mit

480.600 €

ermittelt.

„Internetversion“

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

Flurstück 4798 Haus	465.000 €
Flurstück 4802 Garage	12.000 €
Flurstück 4796 Anteil 1/9	1.600 €
Flurstück 4804 Anteil 1/57	2.000 €

Das Gutachten besteht aus insgesamt 23
Gutachtenseiten und 10 Anlagenseiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form.....	6
2.3 Erschließung/Bodenzustand	6
2.4 Planungsrecht	7
2.5 Grundbuch.....	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1 Außenanlagen	8
3.2 Aufbauten	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	8
3.4 Zustand	10
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	10
4. Wertbestimmende technische Daten.....	10
4.3 Wohnfläche	10
4.4 Brutto-Grundfläche	10
5. Zur Wertermittlung.....	10
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	11
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	11
7. Sachwertermittlung.....	11
7.2 Berechnung des Sachwertes Wohnhaus	11
8. Ertragswertermittlung.....	12
8.2 Berechnung des Ertragswertes Wohnhaus.....	12
8.4 Berechnung Garage	12
9. Verkehrswert	12
9.1 Verkehrswertermittlung.....	12
9.2 Gesamtverkehrswert	13
9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.).
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 23.01.2023.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 021 K 008/22 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Reihenmittelhaus mit Garage bebaute Grundstück Lerchenweg 29 in 40789 Monheim sowie der 1/9tel und der 1/57tel Miteigentumsanteil an den Privatwegen, welche die Gebäude erschließen.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	31. Mai 2023
Teilnehmer	Die Beteiligten wurden mehrfach für Besichtigungstermine, durch Anschreiben mit Einscheiben-Rückschein oder mit normaler Post angeschrieben. Diese Termine (z.B. 18.04.2023) wurden durch die Beteiligten oder deren Anwälte verschoben oder abgesagt. Zum Termin am 10.05.2023 wurde mir nicht geöffnet. Der Termin am 31.05.2023 wurde in Absprache mit dem Gericht letztmalig angesetzt. Weitere Beteiligte erschienen nicht zum Termin.
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, nicht in einem angemessenen Umfang besichtigt werden. Es wurde nur eine Besichtigung von außen durchgeführt. Die folgende Bewertung erfolgt nach Aktenlage. Die Beschreibung nach Aktenlage und den von außen erkennbaren Merkmalen.

Für nicht besichtigte Wohnhäuser sieht die Wertermittlungsliteratur pauschale Sicherheitsabschläge auf den ermittelten Verkehrswert vor. Diese Abschläge sind je nach Immobilienmarkt und Objekt sehr unterschiedlich einzuschätzen. Im speziellen Fall weise ich darauf hin, dass der Bieter selbst im Verfahren eine Risikoabschätzung für das nicht besichtigte Haus durchzuführen hat.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 15.03.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft Wohnungsbindung
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Bodenrichtwertkarte (Internet)
- Grundstücksmarktbericht
- Baupläne (Grundrisse, Schnitt)
- Wohnflächenberechnung
- Mietspiegel
- Fotos

Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in die Bauakte.
Telefonat mit dem Gutachterausschuss.

Wohnungsbindung

Gemäß Schreiben der Stadt Monheim vom 20.03.2023, steht das Bewertungsobjekt nicht unter Wohnungsbindung.

Vertragliche Bindungen

Haus und Garage werden von dem Miteigentümer genutzt.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann mit ca. 489.000 Einwohnern auf rund 407 km² Fläche.</p> <p>Monheim mit rd. 42.700 Einwohnern auf 23,05 km² Fläche ist eine Mittelstadt im Kreis Mettmann. Sie liegt an einem Rheinbogen und wird neben Düsseldorf im Norden von der A 59 Düsseldorf - Köln im Osten begrenzt.</p>
Mikrolage	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Monheim und liegt im Lerchenweg, welcher in Teilbereichen als Privatweg ausgeführt wurde. Rückseitig grenzt der Garten an die Schwalbenstraße.</p>
Infrastruktur	<p>Monheim bietet die Infrastrukturmerkmale einer Mittelstadt.</p> <p>Gute Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 59 liegt in unmittelbarer Nähe.</p> <p>Darüber hinaus befriedigende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch S-Bahn-Linie, Haltestelle Langenfeld-Rheinland in ca. 4,3 km und Bus-Linien mit Haltestellen in der angrenzenden Schwalbenstraße.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im nahe gelegenen Stadtzentrum von Monheim zur Verfügung.</p> <p>An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich das Rheinufer sowie stehende Gewässer (Wasserskianlage) in der Umgebung an.</p>
Unmittelbare Nachbarschaft	<p>Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung hinter Vorgärten in offener Bauweise.</p>
Immissionen	<p>Anlässlich der Ortsbesichtigung waren geringe störende Einflüsse durch den Verkehr in der Schwalbenstraße wahrnehmbar.</p>
Lagequalität	<p>mittlere Wohnlage</p>

2.2 Gestalt und Form

Topographie	Leichte Hanglage
Grundstückszuschnitt	Regelmäßig geschnittene Grundstücke.
Orientierung/Belichtung	Das Haus orientiert sich nach zwei Seiten. Der Garten liegt im Westen, der Eingang im Osten.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Hinweis	Bei der Bearbeitung des Gutachtens wurde festgestellt, dass das Grundstück postalisch unter Lerchenweg 29 geführt wird, jedoch im Grundbuch unter Falkenstraße 29. Da noch eine weitere Bebauung auf der Falkenstraße mit der Hausnummer 29 besteht wurde für das Flurstück 4798 grundbuchlich der Lerchenweg 29 eingetragen.
Straßenart	<u>Lerchenweg:</u> Anliegerstraße, verkehrsberuhigte 30er Zone. Zum Bewertungsobjekt eine Privatstraße ausgeführt als Sackgasse. Am Ende der Straße Zugang zur Schwalbenstraße über eine Treppe. <u>Falkenstraße:</u> Anliegerstraße, verkehrsberuhigte 30er Zone, nördlich vom Bewertungsobjekt Fußweg, abgehend vom Lerchenweg. <u>Schwalbenstraße</u> Ortsstraße, verkehrsberuhigte 30er Zone.
Straßenausbau	<u>Lerchenweg:</u> In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit beidseitig angelegten Gehwegen in Betonplatten und Pflaster, Querparkbuchten in Betonverbundpflaster befestigt, junger Baumbestand. Abgehend die in Betonpflaster befestigte Privatstraße mit einseitig angelegtem Gehweg in Betonpflaster. Von der Privatstraße abgehend der Stichweg zu den Hauseingängen in Betonpflaster befestigt.

Entgegen des Katasterauszugs hat der Stichweg keine Verbindung zum nördlich gelegenen Fußweg der Falkenstraße.

Falkenstraße:

Nördlich vom Bewertungsobjekt Fußweg in Betonplatten befestigt und mit Treppenanlagen.

Schwalbenstraße

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit beidseitig angelegten Gehwegen in Betonplatten und Pflaster.

Keine Parkmöglichkeiten in diesem Bereich in der Straße.

Erschließung

Bodenverhältnisse

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

Altlasten

Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere im Hinblick auf Altlasten, wurden nicht angestellt, da kein entsprechender Verdacht vorliegt.

2.4 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Laut Bebauungsplan 89 M Schwalbenstraße / Lerchenweg altes Hallenbad vom 02.11.1999 ist eine zweigeschossige Bebauung mit Häusergruppen im allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 zulässig.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Das Bewertungsobjekt wurde nur von der Straße besichtigt. Der Garten konnte nicht eingesehen werden.

Der Stichweg vor der Reihengruppe ist in Betonpflaster befestigt, ebenso der abgehende Hauszugang.

Der Vorgarten befestigt in Betonpflaster auch farbigen Betonpflaster und strukturiert durch Granitpflaster und angelegten Pflanzbereichen.

Im Vorgarten aufgestellt die Mülltonnen.

Gemäß Bauzeichnung auf der Gartenseite eine große Terrasse.

Die Einfriedung zur Schwalbenstraße erfolgt durch eine aus Betonfertigteilen erstellte Stützmauer und einem darauf angebrachten Holzzaun. Hier eine Holztür mit Zugang vom Garten zur Schwalbenstraße.

Anschlüsse

Der folgenden Bewertung werden die üblichen Hausanschlüsse unterstellt.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus als Reihengruppe mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage auf einem separaten Grundstück.

Baugenehmigung

Errichtung eines Reihenhauses (Reihenhaus Nr. 3) und Anlegung eines oberirdischen Stellplatzes.

Baujahr

Baubeginnanzeige vom 03.02.2003.

Bewertungsbaujahr

Ich übernehme das Jahr der Baubeginnanzeige oder als **Bewertungsbaujahr 2003**.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis

Das Bewertungsobjekt konnte nur von der Straße besichtigt werden.

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

Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung, die Rinnen und Fallrohre in Zinkblech, Dachflächenfenster.
Fassade	Rötliche Klinkerfassade.
Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster mit Scheiben-Zwischenraum-Sprossen, im Erdgeschoss auf der Eingangsseite mit Kunststoffrollläden.
Hauseingang	<p>Der ebenerdige Hauseingang mit einem Eingangstürelement ausgeführt als Rahmentür mit einer Kunststofffüllung im unteren Bereich und Glasausschnitt mit Sprossen und Isolierverglasung im oberen Bereich.</p> <p>Die Überdachung des Eingangsbereichs ist für zwei nebeneinander liegende Reihenhäuser angelegt und wurde in einer weiß gestrichenen Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung, Rinne in Zink und mit Ablaufkette ausgeführt.</p> <p>Links neben der Tür auf der Außenwand ein Briefkasten rechts neben der Tür eine Klingeleinrichtung und Außenleuchte.</p>
Besonders bewertete Bauteile	Eingangsüberdachung
Garage	<p>Die hell gestrichene Betonfertiggarage mit Flachdach wurde auf einem separaten Grundstück vor dem Giebel der Reihenhäuser errichtet.</p> <p>Zufahrt über ein gestrichenes Stahlschwinger. Die Zufahrt befestigt in Betonpflaster.</p>

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	Ich unterstelle der folgenden Bewertung , dass sich das Gebäude in einem gepflegten Zustand befindet.
Schäden und Mängel	Ich unterstelle der folgenden Bewertung , dass Schäden und Mängel, welche über die übliche Instandhaltung hinausgehen, nicht bestehen.
Grundrissliche Lösung	Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechender Grundriss eines Reihenhauses mit ausgebautem Dachgeschoss.
Belichtung	Befriedigend bis gut

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein unterkellertes Einfamilienhaus ausgeführt als Reihenmittelhaus mit ca. 144 m² Wohnfläche inklusive ausgebautem Dachgeschoss, einer Garage auf einem separaten Grundstück und anteiligen Wegeflächen an Privatwegen, das Ganze in dem Baujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem regelmäßig geschnittenen Grundstück in mittlerer Wohnlage von Monheim, bei guter Kfz- sowie befriedigender Nahverkehrs- und guter Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

Wohnfläche insgesamt rd. **144 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt rd. **263 m²**

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Bauland Wohnhaus lfd. Nr. 1 Flurstück 4798

Grundstücksgröße x Richtwert x Abweichung = Bodenwert

139 m² x 570 €/m² x 0,975 = rund **77.200 €**

Bauland Garage lfd. Nr. 2 Flurstück 4802

Grundstücksgröße x Richtwert x Abweichung = Bodenwert

18 m² x 570 €/m² x 0,5 = rund **5.100 €**

Wegefläche lfd. Nr. 3/zu 1 Flurstück 4796

Grundstücksgröße x Richtwert x Abweichung x Anteil = Bodenwert

50 m² x 570 €/m² x 0,5 x 1 : 9 = rund **1.600 €**

Verkehrsfläche lfd. Nr. 4/zu 1 Flurstück 4804

Grundstücksgröße x Richtwert x Abweichung x Anteil = Bodenwert

407 m² x 570 €/m² x 0,5 x 1 : 57 = rund **+ 2.000 €**

Bodenwert insgesamt **85.900 €**

Das entspricht bei 140 m² Wohnfläche bezogen auf die Baulandfläche von 77.200 € einem durchschnittlichen Wert von rund 551 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes Wohnhaus

Gebäudesachwert **247.300 €**

Zeitwert der Außenanlagen 8.000 €

Bodenwert nur Baugrundstück Wohnhaus **+ 77.200 €**

vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit **332.500 €**

Marktanpassung: 465.500 €

Sachwert am Wertermittlungsstichtag **465.500 €**

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes Wohnhaus

Rohertrag =	18.660 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>2.720 €</u>
Reinertrag somit jährlich	15.940 €
Gebäudeertragswert	377.000 €
Bodenwert nur Baugrundstück Wohnhaus	+ <u>77.200 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>454.200 €</u>

8.4 Berechnung Garage

Flurstück	
Rohertrag = rund	600 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	pauschal - <u>150 €</u>
Reinertrag somit jährlich	450 €
Gebäudeertragswert	6.900 €
Bodenwert	+ <u>5.100 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>12.000 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Flurstück 4798 Wohnhaus

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Einfamilienhäuser dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, überwiegend der Eigennutzung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 465.500 € 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

465.000 €

(vierhundertfünfundsechzigtausend Euro)

Das entspricht bei 144 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 3.229 €/m², einen Wert, den ich unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Hauses sowie der Marktkorrektur als marktgerecht erachte.

Flurstück 4802 Garage

Für das Bewertungsobjekt wurde der Ertragswert unter Ziffer 8.4 mit 12.000 € ermittelt.

12.000 €

(zwölftausend Euro)

Flurstück 4804 Weg 1/9 Anteil

Für das Bewertungsobjekt wurde unter der Ziffer 6.3 ein Bodenwert von 1.600 € ermittelt.

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

1.600 €

(eintausendsechshundert Euro)

Flurstück 4804 Straße 1/57 Anteil

Für das Bewertungsobjekt wurde unter der Ziffer 6.3 ein Bodenwert von 2.000 € ermittelt.

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

2.000 €

(zweitausend Euro)

9.2 Gesamtverkehrswert

Aus den Einzelwerten ergibt sich somit ein Gesamtverkehrswert von

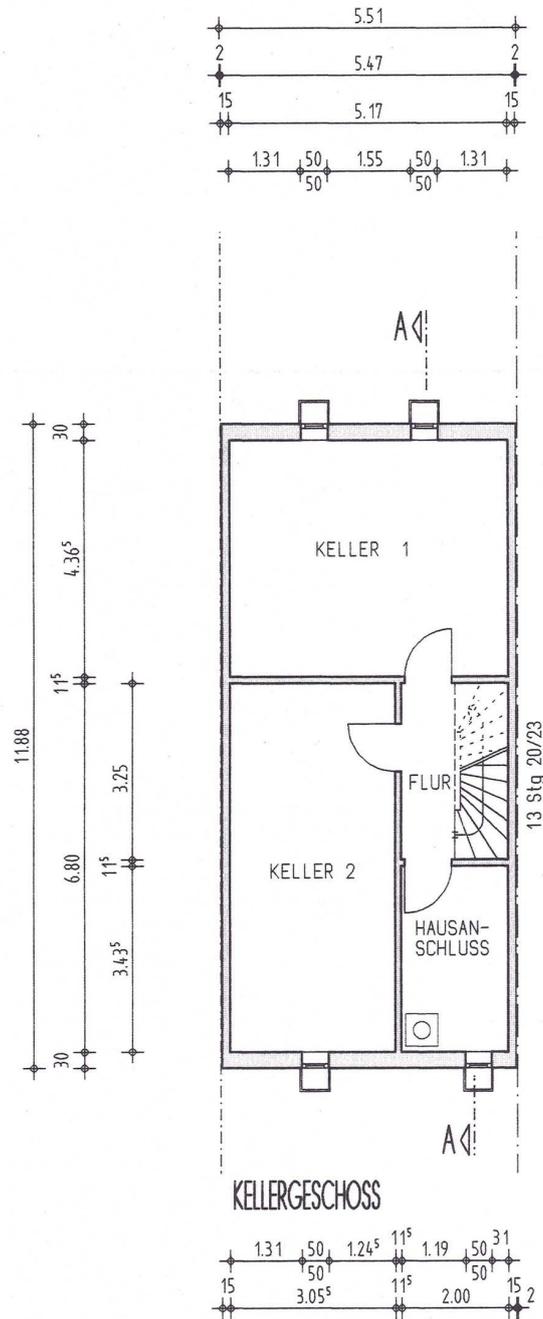
480.600 €

(vierhundertachtzigtausendsechshundert Euro)

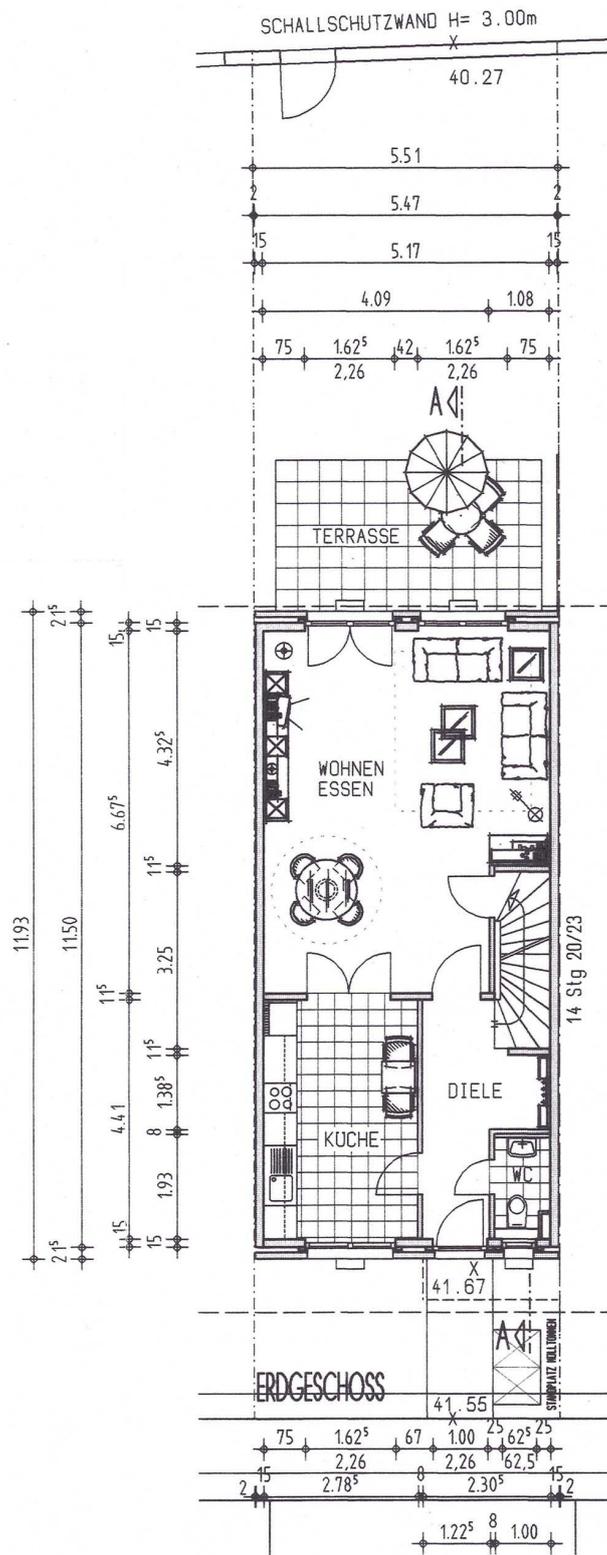
9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

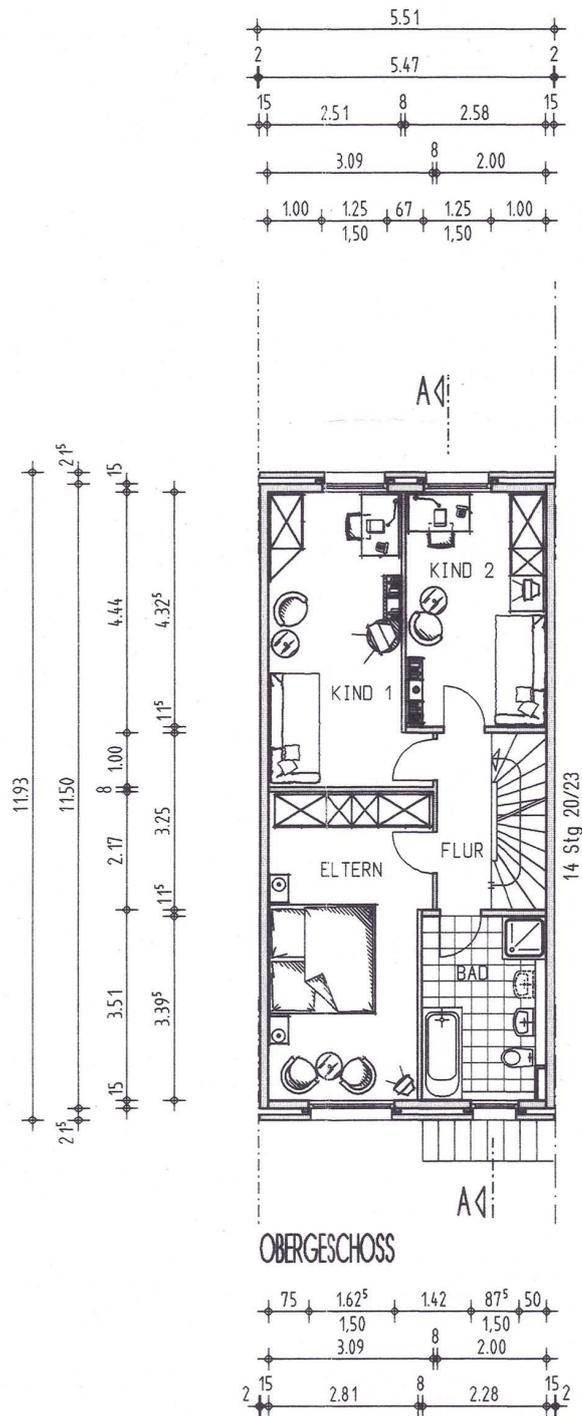
Langenfeld, den 29.06.2023



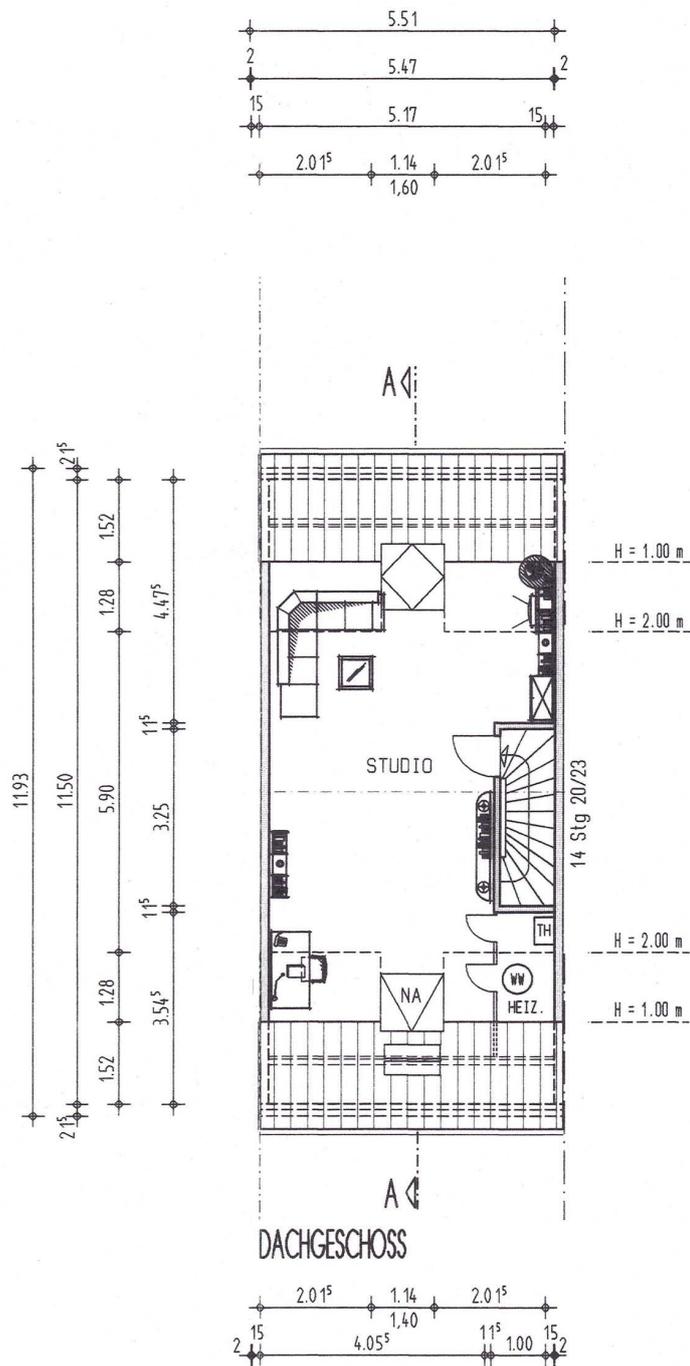
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



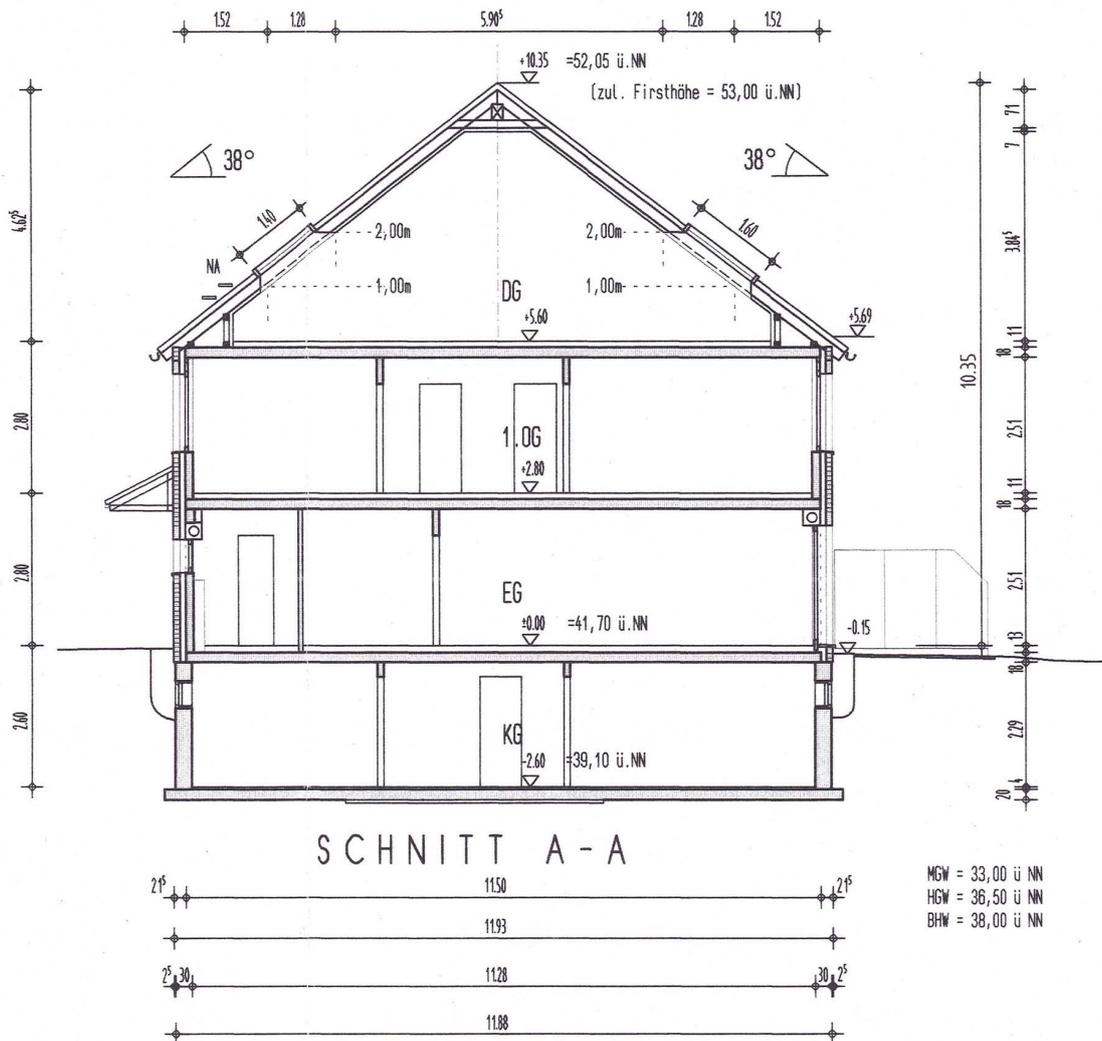
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



SCHNITT



Zufahrt Lerchenweg



Garagenhof



Straßenansicht
Lerchenweg



Vorgarten
und Hauseingang



Garage



Straßenansicht
Schwalbenstraße