



„Internetversion“

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

Amtsgericht Langenfeld
Postfach 1162
AZ 21 K 10/25

40736 Langenfeld

Datum: 09.04.2026

Gutachten

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

der Eigentumswohnungen Nr. 51
nebst Kellerraum
im 8. OG Tempelhofer Straße 23

Tempelhofer Straße 19, 21, 23, 25, 27, 29,
in 40789 Monheim

Flur 14
Flurstücknummer 1279
Grundbuchblatt 2197

Zum
Wertermittlungsstichtag
19.03.2026

wurde der Verkehrswert

der
Eigentumswohnung Nr. 51
mit

125.000 €

(in Worten)

einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

ermittelt.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 21 Gutachtenseiten und 7 Anlagenseiten.
Es wurden insgesamt 3 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 4

2.1 Lage 4
2.2 Gestalt und Form 5
2.3 Erschließung/Bodenzustand 6
2.4 Planungsrecht 6
2.5 Grundbuch 6

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung 7

3.1 Außenanlagen 7
3.2 Aufbauten 7
3.3 Ausführung und Ausstattung 8
3.4 Zustand 10
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft 11

4. Wertbestimmende technische Daten 11

4.3 Wohnfläche 11
4.4 Brutto-Grundfläche 11

5. Zur Wertermittlung 11

6. Ermittlung des Bodenwertes 12

6.3 Ermittlung des Bodenwertes 12

7. Sachwertermittlung 12

7.2 Berechnung des Sachwertes 12

8. Ertragswertermittlung 12

8.2 Berechnung des Ertragswertes 12

9. Verkehrswert 13

9.1 Verkehrswertermittlung 13
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags 13

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.).
Auftragserteilung	Schriftlich durch Schreiben vom 24.11.2025.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 21 K 10/25 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb der Wohnanlage Tempelhofer Straße 19, 21, 23, 25, 27, 29 in 40789 Monheim der 138/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 8. Obergeschoss im Haus Tempelhofer Straße 23 gelegenen Wohnung mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichnet.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	1. Besichtigungstermin: 26. Februar 2026 2. Besichtigungstermin: 19. März 2026
Teilnehmer	1. Besichtigung: Der mit Einschreiben-Rückschein geladene Eigentümer hat den Termin verschoben. 2. Besichtigung: Der Eigentümer hat mitgeteilt, dass er mir den Zutritt zur Wohnung nicht ermöglichen wird.
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 Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

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

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen
- Grundbuchauszug gemäß Ausdruck vom 25.11.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft Wohnungsbindung
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht
- Teilungspläne, (Grundriss)
- Mietspiegel
- Fotos

Zusätzliche Erhebungen: Telefonat mit dem Gutachterausschuss.
Unterlagen der WEG-Verwaltung.

Vertragliche Bindungen: Die Wohnung wird eigengenutzt.

Wohnungsbindung

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann mit ca. 489.000 Einwohnern auf rund 407 km² Fläche.

	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 und Leverkusen im Süden begrenzt.
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im süd-westlichen Teil der Stadt, in der Tempelhofer Straße und liegt direkt am Ernst-Reuter-Platz mit der angrenzenden Friedrichstraße.
Infrastruktur	Monheim bietet die Infrastrukturmerkmale einer Mittelstadt. Gute Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 59 liegt in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus befriedigende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch S-Bahn-Linie, Haltestelle Langenfeld (Rhld.) in ca. 4 km Luftlinie und Bus-Linien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen am Ernst-Reuter-Platz und in der angrenzenden Fußgängerzone an der Friedrichstrasse zur Verfügung. An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelegenheiten bieten sich das Rheinufer sowie stehende Gewässer (Wasserskianlage) in der Umgebung an.
Unmittelbare Nachbarschaft	Inhomogenes Gebiet, bestehend aus Wohnanlagen unterschiedlicher Geschossigkeit, mit Ladenlokalen im Erdgeschoss. In unmittelbarer Nähe eine Schule, das Rathauscenter, eine Post-Filiale sowie die Volkshochschule Monheim.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Lagequalität	mittlere zentrale Wohnlage

2.2 Gestalt und Form

Topographie	ebenes Gelände
Grundstückszuschnitt	Die Gesamtanlage verteilt sich auf ein winkelförmiges Grundstück.

Orientierung/Belichtung	Die Wohnung orientiert sich nach Norden und Süden. Es besteht die Möglichkeit der Querlüftung.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Tempelhofer Straße: Anliegerstraße Ernst-Reuter-Platz: Fußgängerzone
Straßenausbau	Tempelhofer Straße: In Betonpflaster befestigte Fahrbahn, farblich abgesetzt Längs- und Querparkplätze, Baumbestand. Von der Tempelhofer Straße neben dem Bewertungsobjekt eine in Betonpflaster befestigte Rampe mit Absperrpfosten zum Ernst-Reuter-Platz. Ernst-Reuter-Platz: In Pflaster befestigt mit Baumbestand, Sitzgelegenheiten und Spielgeräten. Um den Platz Treppenanlagen mit Betonstufen und Rampen zu den höher gelegenen Geschäfts- und Wohngebäuden.
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	

2.4 Planungsrecht

Bebauungsplan	Laut B-Plan Nr. 7M vom 21.12.1974 (6. Änderung 19.12.2014) ist im Kerngebiet eine achtgeschossige geschlossene Bebauung mit Flachdach mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 zulässig.
Baulast	

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Grünanlage	Zur Tempelhofer Straße ein kleiner Vorgarten mit Zierpflanzen und grüner Hecken die Einfriedung erfolgt durch einen lackierten Stahlzaun. Zu den auf dieser Seite gelegenen Hauseingängen der Wohnanlage führen in Pflaster befestigte Wege und Betontreppen. Auf der Rückseite zum Ernst-Reuter-Platz sind die Flächen in Betonverbundpflaster befestigt und mit Betontreppenanlagen zu dem tiefer gelegenen Platz und der anschließenden Fußgängerzone abgeböscht. Auf dieser Seite befindet sich der Eingang zum Haus Tempelhofer Straße 23.
Anschlüsse	Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Fernwärme, Telemedien und elektrischen Strom.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes	Das Gesamtgrundstück ist mit einer neun- bis zehngeschossigen Großwohnanlage bebaut und entsprechend der Grundakte in 56 Wohneinheiten und 5 Läden aufgeteilt. Das Bewertungsobjekt Nr. 51 liegt im Haus Tempelhofer Straße 23, im 8. Obergeschoss.
Baujahr	Die Baugenehmigung erfolgte am 10.11.1970. Die Abgeschlossenheitserklärung wurde am 29.09.1972 ausgestellt.
Bewertungsbaujahr	Das Bewertungsobjekt befindet sich noch überwiegend im ursprünglichen Zustand. Nach Auskunft der Hausverwaltung wurden ca. 2019 die Balkone saniert eine Aufzugsanierung ca. 2020. Darüber hinaus wurden Unterhaltungsinvestitionen durchgeführt. Aufgrund der Investitionen und des allgemeinen Zustandes hebe ich das Baujahr an. Damit erhalte ich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren als fiktives **Bewertungsbaujahr 1981**.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Wohnanlage hat mehrere Eingänge, die folgende Beschreibung bezieht sich auf das Haus Tempelhofer Straße 23, indem sich das Bewertungsobjekt befindet. Es wurden auch Beschreibungen aus früheren Begehungen für die Beschreibung herangezogen.

Gemeinschaftseigentum:

Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Dach	Flachdach mit einer Attika mit Blechabdeckung.
Fassade	Die Fassade wird durch vorspringende Gebäudewände, Laubengänge und Loggien gegliedert. Die Wände sind in kleinformatigen dunklen Faserplatten verkleidet, die Loggien und Laubengänge haben farbige Brüstungsplatten. Im Erdgeschoss die Fassade in Teilbereichen auch in Beton und in gestrichenen großformatigen Fassadenplatten.
Fenster	Gestrichene Holzfenster sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Kunststoffrollläden.
Hauseingang	Der Hauszugang erfolgt über den Ernst-Reuter-Platz über eine mehrteilige Eingangstüranlage als Rahmenkonstruktion aus Aluminium und mit Oberlichtern. Die Füllungen überwiegend aus getöntem Ornamentglas mit Drahteinlage. Im linken feststehenden Element das Paneel mit der Klingel- und Gegensprechanlage. Außen vor dem Haus eine freistehende Briefkastenanlage. Innen im Eingangsbereich ein Natursteinboden und in Naturstein verkleidete Wände sowie eine in Holzpaneelen abgehangene Decke. Die Türen von Windfang in gestrichenem Aluminium mit Verglasung.

Treppe/Treppenhaus	Betonkonstruktion mit in Naturstein belegten Stufen, Stahlgeländer, die Wände in Kunststoffreibeputz. Im Treppenhaus Belichtung und Belüftung über isolierverglaste Fenster. Vom Treppenhaus Zugang zu einer Loggia und von dieser, Zugang zum Flur über eine einfachverglaste Stahltür. Der anschließende Laubengang wird über eine einfachverglaste Stahltür erschlossen. Der Flur mit in Kunststein belegtem Boden und Wänden in gestrichenem Kunststoffreibeputz. Die Decken mit Anstrich.
Aufzugsanlage	Aufzug aus dem Baujahr 1972, 12 Personen, 900 kg, Edelstahlkabine mit gestrichener Stahltür mit Glasausschnitt, einem Spiegel an der Rückwand, Einbaudeckenleuchten und einem Boden in Granitfliesen. Der Aufzug fährt auch zum Kellergeschoss.
Wohnungseingangstüren	Glatte Naturholztürblätter mit Spion in gestrichenen Stahlzargen.
Heizungsanlage	Über Fernwärme versorgte Zentralheizung.
Warmwasser	zentral
Keller	Der Keller wird über das allgemeine Treppenhaus über eine Treppe mit in Naturstein belegten Stufen und einem Stahlhandlauf erschlossen. Ebenso ist das Kellergeschoss mit dem Aufzug anfahrbar. Der Boden ist in gestrichenem Estrich, Wände und Betondecken sind geweißt. Die Wohnungskeller sind in Holzlatten abgeteilt.
Gemeinschaftsanlagen	Den Bewohnern stehen ein in feuerverzinktem Stahlgitter abgeschlagener Fahrradkeller zur Verfügung. Zugang über eine in Stahlgitter integrierte Tür. Gemäß eines älteren Gutachtens steht den Bewohnern ein Trockenraum inklusive eines Wäschetrockners zur Verfügung. Der Boden in gestrichenem Estrich, die Wände und die Decke sind geweißt. Der Trockenraum ist beheizt, natürliche

Belichtung und Belüftung über ein Holzfenster mit Ornamentverglasung. Der Trockenraum mit einer selbstschließenden Stahltür.

Sondereigentum: **Wohnung Nr. 51**

Hinweis **Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Zuschnitt und Ausstattung können den Plänen entnommen werden.

Der folgenden Bewertung werden baujahrestypische Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale unterstellt.

Wohnungseingangstüren: Glattes Naturholztürblatt mit Spion in gestrichener Stahlzarge.

Wohnungskeller: Der Wohnungskeller ist in Holz abgeschlagen. Der Boden ist in Estrich, die Wände und Betondecke sind geweißt.

Die Lage des Kellers konnte nicht geprüft werden.

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

<u>Gemeinschaftseigentum:</u>

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist befriedigend, das Gebäude befindet sich in einem normal gepflegten Zustand.

Schäden, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt.

Die Instandhaltungsrücklage ist soweit in Ordnung und es ist keine Sonderumlage geplant.

<u>Sondereigentum Nr. 51</u>

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Der folgenden Bewertung wird ein Baujahrestypischer Zustand, welcher mit den Jahren instandgesetzt wurde,

	unterstellt. In einer mir vorliegenden Beschreibung des Eigentümers wurden dreifachverglaste Fenster eingebaut.
Grundrissliche Lösung	Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechend.
Belichtung	Befriedigend

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Wohnung Nr. 51

Eine ca. 57 m² große Eigentumswohnung mit zwei Zimmern, Küche, Bad, Abstellraum, Flur und Loggia, gelegen im 8. Obergeschoss einer neun- bis zehngeschossigen Großwohnanlage, das Ganze in dem fiktiven Baujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem unregelmäßig geschnittenen Grundstück in mittlerer zentraler Wohnlage Monheims bei guter Kfz- sowie befriedigender Nahverkehrs- und guter Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

Ich übernehme die Wohnfläche aus der mir vorliegenden Teilungserklärung.

Wohnung Nr. 51 inkl. Loggia		**57 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

Wohnung Nr. 51	rund	**81 m²**

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Abweichung = Bodenwert

Wohnung Nr. 51

1.748 m² x 470 €/m² x 138 : 10.000 x 1,4 = rund **15.900 €**

Das entspricht bei 57 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 279 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	**43.000 €**
Zeitwert der Außenanlagen	500 €
Bodenwert	+ 15.900 €
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	**59.400 €**
Marktanpassung:	
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit rund	**118.800 €**

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag rund	6.500 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich)	- 1.400 €
Reinertrag somit jährlich	**5.100 €**
Gebäudeertragswert	108.800 €
Bodenwert	+ 15.900 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	**124.700 €**

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Wohnung Nr. 51:

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, der Eigennutzung, je nach Größe und Lage auch als Anlageobjekt. Für das Bewertungsobjekt treffen beide Überlegungen zu, weswegen der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 118.800 €, gewichtet zu 1/5, und dem unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert von 124.700 €, gewichtet zu 4/5, abgeleitet wird. Damit erhalte ich als gewichteten Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Sicherheit der Daten in den einzelnen Wertermittlungsverfahren (118.800 € x 1 + 124.700 € x 4) : 5 = 123.520 €.

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

125.000 €

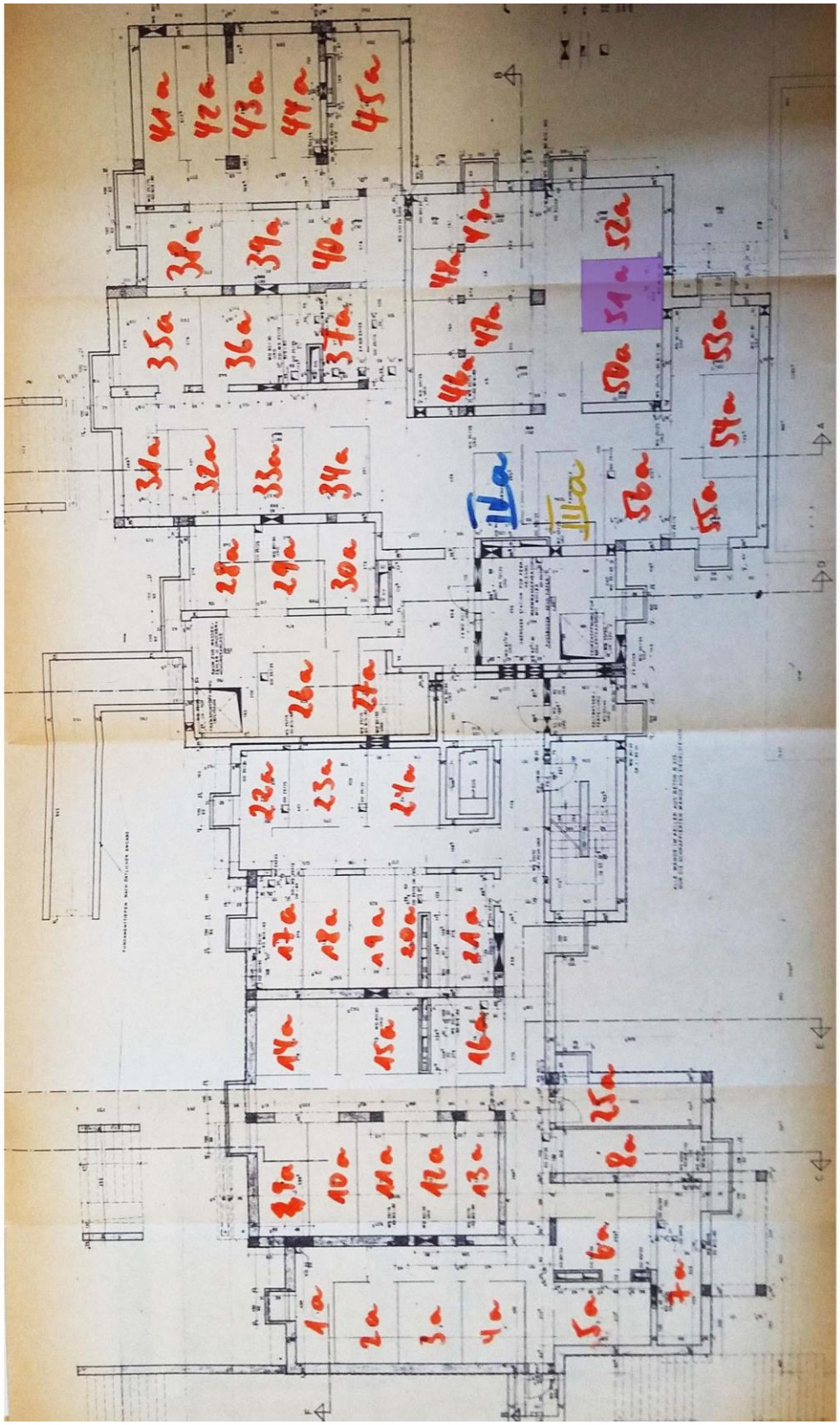
(einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Das entspricht bei 57 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.193 €/m² - ein Wert, den ich als marktgerecht erachte.

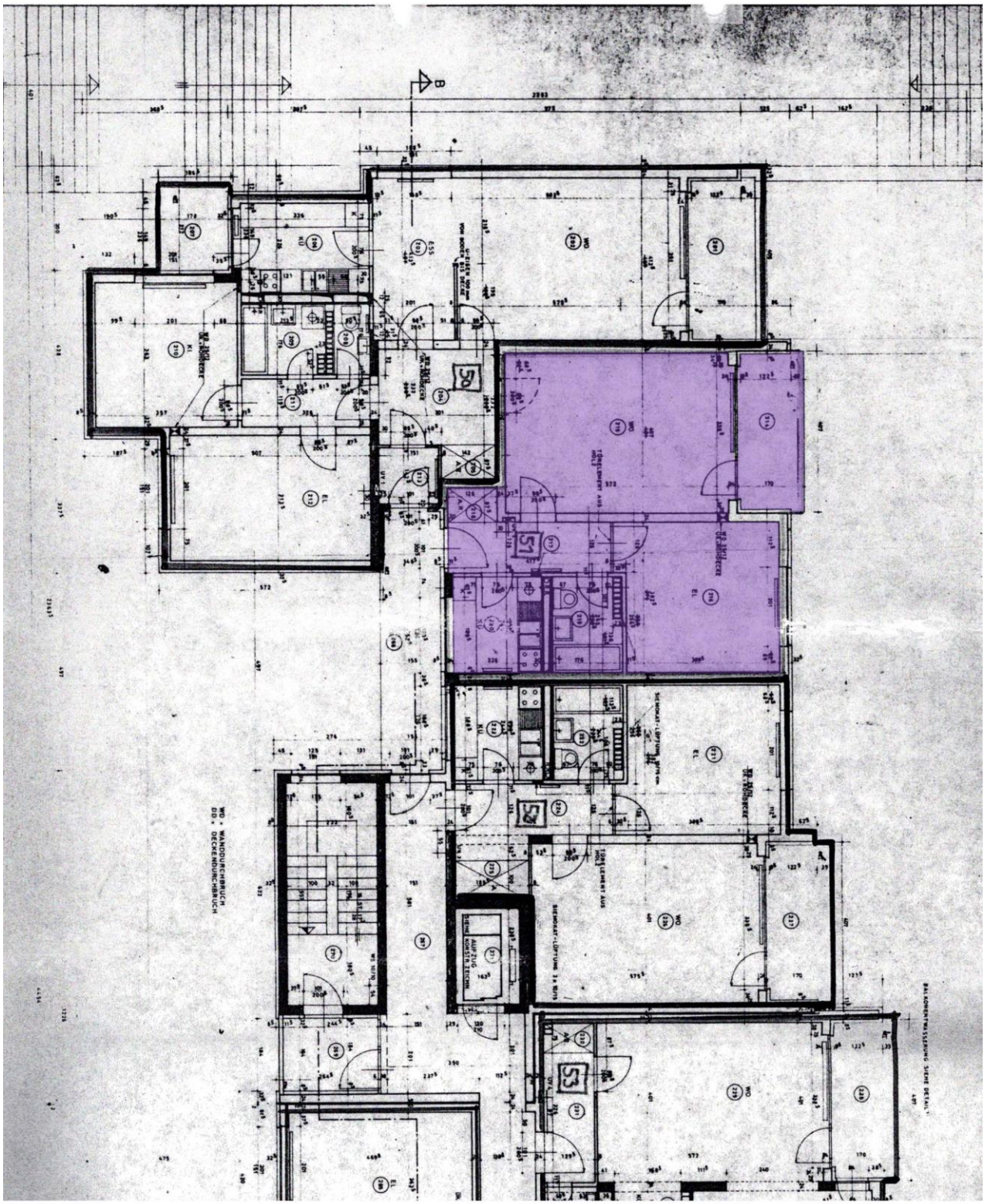
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung, Daten der Hausverwaltung sowie Baulasten wurden eingeholt.

Langenfeld, den 09. April 2026



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS WE NR. 51



8. OBERGESCHOSS WE NR. 51



Straßenansicht
Tempelhofer Straße



Straßenansicht
Tempelhofer Straße





links Straßenansicht
Schöneberger Straße

rechts Durchgang zum
Ernst-Reuter-Platz



Ansicht vom
Ernst-Reuter-Platz



Vorplatz



Hauseingang