



Amtsgericht Langenfeld

Postfach 1162

AZ 021 K 051/24

40736 Langenfeld

Datum: 03.01.2025

Gutachten

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

des
**Einfamilien- Reihenmittelhauses
mit Garage und
Anteil am Garagenhof**

Kreuzberger Straße 8
in 40789 Monheim

Flur 14
Flurstücksnummer 2024, 2035,
2017 (1/9 Anteil)
Grundbuchblatt 3023

Zum
Wertermittlungsstichtag

12.12.2024

wurde
der Gesamtverkehrswert
mit

430.300 €

ermittelt.

„Internetversion“

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

Flurstück 2035 Haus 415.000 €

Flurstück 2024 Garage 11.000 €

Flurstück 2017 Anteil 1/9 4.300 €

Das Gutachten besteht aus insgesamt 24
Gutachtenseiten und 14 Anlagenseiten.
Es wurden 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.....	3
2. Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form.....	5
2.3 Erschließung/Bodenzustand	5
2.4 Planungsrecht	6
2.5 Grundbuch.....	6
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung	6
3.1 Außenanlagen	6
3.2 Aufbauten	7
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	12
4. Wertbestimmende technische Daten.....	12
4.3 Wohnfläche	12
4.4 Brutto-Grundfläche	12
5. Zur Wertermittlung.....	12
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	12
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	12
7. Sachwertermittlung.....	13
7.2 Berechnung des Sachwertes Wohnhaus	13
8. Ertragswertermittlung.....	13
8.2 Berechnung des Ertragswertes Wohnhaus.....	13
8.4 Berechnung Garage	13
9. Verkehrswert	14
9.1 Verkehrswertermittlung.....	14
9.2 Gesamtverkehrswert	15
9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags.....	15

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.).
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 23.10.2024.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 021 K 51/24 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten sind die mit einem Reihenmittelhaus und mit einer Garage im Garagenhof bebauten Grundstücke Kreuzberger Straße 8, Treptower Straße in 40789 Monheim. Weiterhin ist ein 1/9 Miteigentumsanteil am Garagenhof zu bewerten.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	12.12.2024
Teilnehmer	Die Besichtigung führte ich mit der Miteigentümerin durch. Der Miteigentümer hat mir mitgeteilt, dass er nicht zum Termin erscheinen wird.
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte in einem für den Wertermittlungszweck angemessenen Umfang besichtigt werden.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen
Literatur

Unterlagen	- Grundbuchauszug vom 18.11.2024 - 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	
Vertragliche Bindungen	Haus und Garage werden von der Miteigentümerin genutzt.
Gewerbe u. Zubehör	Liegen nicht vor es handelt sich um reine Wohnnutzung.

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 begrenzt.
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Monheim und liegt in der Kreuzberger Straße angrenzend zur Treptower Straße in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand im Süden der Stadt.
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-Rheinland in ca. 3,6 km und Bus-Linien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung in der Lichtenberger Straße.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im nahe gelegenen Stadtzentrum von Monheim zur Verfügung.

An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelegenheiten bieten sich das Rheinufer sowie stehende Gewässer (Wasserskianlage) in der Umgebung an.

Unmittelbare Nachbarschaft	Überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser und angrenzende Wohnanlagen.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Lagequalität	mittlere Wohnlage

2.2 Gestalt und Form

Topographie	ebenes Gelände
Grundstückszuschnitt	Regelmäßig geschnittenes Haus- und Garagengrundstück, der Garagenhof ist unregelmäßig geschnitten.
Orientierung/Belichtung	Das Haus orientiert sich nach zwei Seiten. Der Garten liegt im Westen, der Eingang im Osten.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	<u>Kreuzberger Straße :</u> Anliegerstraße geführt als Sackgasse
	<u>Treptower Straße :</u> Anliegerstraße geführt als Sackgasse

Straßenausbau

Kreuzberger Straße:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit einseitig angelegten Gehweg in Betonplatten. Der Stichweg zu den Häusern befestigt in Betonverbundpflaster.

Treptower Straße:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit einseitig angelegten Gehweg in Betonplatten.

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

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Laut Bebauungsplan 12 M, zweite Änderung, ist eine zweigeschossige reine Wohnbebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 mit Satteldach zulässig.

Baulast

Denkmalschutz

Liegt nicht vor.

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Der Vorgarten befestigt in Granitpflaster und begrünt durch Zierpflanzen und immergrüne Pflanzen. Angelegt unterschiedliche Findlinge.

Im Vorgarten aufgestellt die Mülltonnen.

Der Garten begrünt durch eine mittig gelegene Rasenfläche in den Randbereichen Ziersträucher und immergrüne Pflanzen.

Die Terrasse befestigt in Granitpflaster, die Verschattung erfolgt über eine Markise mit elektrischem Antrieb, der seitliche Sichtschutz in Mauerwerk; es gibt einen Stromanschluss.

Kelleraußentreppe in massiver Bauweise, die Stufen in Tonfliesen, die unteren Stützwände sind ebenfalls gefliest. Die Brüstung ist gemauert, anmontiert ein Handlauf. Es gibt einen Wasseranschluss.

Die Einfriedung erfolgt durch lackierte, unterschiedlich hohe Stahlzäune. Zur Rückseite eine Zaunanlage mit einer Gartentür sowie mit eingearbeiteten Kunststoffbändern als Sichtschutz.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Strom, Wasser, Kabel, SAT-Anlage und Fernwärme.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage im Garagenhof.

Baugenehmigung

Errichtung eines Einfamilienreihenhauses.

Baujahr

Baugenehmigung vom 01.08.1974.
Rohbauabnahme vom 12.05.1975.
Schlussabnahme vom 21.04.1977.

Bewertungsbaujahr

Ich übernehme das Jahr der Schlussabnahme oder als **Bewertungsbaujahr 1977.**

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt oder mir beschreiben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.
Konstruktion	Massive Bauweise mit Mauerwerkswänden, die Geschossdecken in Stahlbeton.
Dach	Satteldach mit Betonpfanneneindeckung die Entwässerung über Zinkrinnen und Fallrohre, Holzdachflächenfenster.
Fassade	Sichtmauerwerk in Kalksandstein, strukturiert durch farbig abgesetzte Putzflächen im Bereich von Fensterbrüstungen und Stürzen.
Fenster	Vor ca. 5 Jahren erneuerte weiße isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden. Die Rollläden werden bis auf die Fenster der Küche und des WCs im Erdgeschoss elektrisch betrieben. Zur Terrasse ein Fenstertürelement in Kunststoff mit Isolierverglasung. Im Dachgeschoss isolierverglaste Holzdachflächenfenster.
Eingangsbereich	Der Hauszugang befestigt in Granitpflaster, die dreistufige Eingangstreppe ist in zweifarbigen Granit ausgeführt. Das Vordach, das zusammen mit dem Nachbarhaus errichtet wurde ist in Blech verkleidet. Die Untersicht ist in Nut- und Federholz, die Entwässerung erfolgt über Speier. Der Eingangsbereich ist in dunkel lasiertem Holz verkleidet. Das Eingangstürelement in Holz mit Oberlicht und Seitenteil, diese verglast in Ornamentglas als Sicherheitsglas mit Drahteinlage. Im Seitenteil der Briefkasteneinwurf anmontiert eine Video- und Klingeleinrichtung sowie eine Außenleuchte und Zeitschriftenhalter. Im Eingangsbereich ein Fußabstreifer.
Innentüren	Windfangbereich abgeschlossen durch ein verglastes Türelement in dunkel lasiertem Holz.

	Die Innentüren in Holz und Holzzargen, eine Schiebetür zwischen Küche und Essen.
Treppe/Treppenhaus	Gestrichene Stahlkonstruktion mit Stahlharfe, die Stufen in Naturholz, der Handlauf in Holz. Die Wände in hellem Reibeputz.
Fußböden	Je nach Nutzung in Kunststeinplatten (Eingang und Toilette), Fliesen (Küche und Wohnzimmer, Bäder), Laminat (Schlafzimmer, Dachgeschoss)
Wände/Decken	Die Wände und Decken tapeziert und gestrichen oder in gestrichenen/gespachtelten Putz- und Reibeputzflächen. Mehrere Deckenflächen verkleidet in weißen Nut- und Federholzsystemen. Im Dachgeschoss die Dachschrägen in Nut- und Federholz verkleidet. Küchenspiegel in Dekorplatte.
Sanitärinstallation	<u>WC Erdgeschoss:</u> Ausgeführt mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken. Die Wände raumhoch mit Fries gefliest. Der Boden in Kunststeinplatten, die Decke verkleidet in Paneele im Dekor Esche weiß. Natürliche Belichtung und Belüftung über isolierverglastes Fenster mit Ornamentverglasung. <u>Badezimmer Obergeschoss:</u> Ausgeführt mit Eckdusche mit Glasspritzschutz, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken. Die Wände raumhoch und mit Fries gefliest, der Boden ebenfalls in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über isolierverglastes Fenster mit Ornamentverglasung. <u>Badezimmer Dachgeschoss:</u> Ausgeführt mit Wanne, Stand-WC mit Hängespülkasten und Waschbecken. Die stehenden Wände und der Boden in Fliesen, die Dachschrägen in Nut- und Fe-

	derholz. Heizkörper als Handtuchhalter, natürliche Belichtung und Belüftung über Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung.
Terrasse	Abgehend vom Wohnzimmer erschlossen über ein Fenster-Tür-Element, der Boden in Granitpflaster, seitlicher Sichtschutz in Kalksandsteinmauerwerk, Verschattung über elektrisch betriebene Markise, Stromanschluss sowie eine Außenleuchte.
Spitzboden	Das Dachgeschoss wurde bis in die Dachspitze ausgebaut.
Elektroinstallation	Unterputzanlage
Heizung	Fernwärme Im Gebäude Stahlheizkörper und Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen. Nach Auskunft vor Ort sind 3 Heizkörper undicht.
Warmwasser	Zentral
Keller	Der Keller wird über die oben beschriebene Treppe erschlossen. Die Kellerfenster in gestrichenem Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung. Ein Fenster in lasiertem Holz mit Einfachverglasung in Ornamentglas zum Lichtschacht mit vorgesetzter Vergitterung. Der Boden in Fliesen, die Wände und die Betondecke sind geweißt. Ein Kellerraum noch in Betonestrich. Innentüren in lackierten Stahleckzargen und glatten Türblättern. Zum Heizungskeller (Übergabestation) in Stahl und Stahleckzarge. Die Waschküche mit Maschinenstandplätzen. Abgehend zum Garten eine Stahltür in Stahleckzarge. Ein Raum leicht ausgebaut, über den Fliesen ausgelegt ein Teppich. Hier eingebaut das oben beschriebene Fenster in lasiertem Holz mit Einfachverglasung in Ornamentglas. Die Wände und die Decke sind glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

	Der Keller überwiegend trocken. An den Fallrohren im Keller etwas Feuchtigkeit erkennbar.
Garage	Wird über die Treptower Straße erschlossen. Der Garagenhof und die Zufahrt zur Garage befestigt in Betonverbundpflaster. Reihenmittelgarage in massiver Bauweise mit Flachdach und Metallattika die Fassade in zweifarbigen Anstrich. Die Zufahrt über Stahlschwinger, die Wände und die Decke sind geweißt mit abgesetztem Sockelanstrich der Boden in Beton.
Besonders bewertete Bauteile	Eingangsüberdachung, Markise, Kelleraußentreppe

3.4 Zustand

Hinweis	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes, wurden nicht durchgeführt.
Pflegezustand	Das Gebäude befindet sich in einem normal gepflegten Zustand.
Schäden und Mängel	Schäden und Mängel, welche über die übliche Instandhaltung hinausgehen, habe ich - an den Heizkörpern (nach Auskunft 3 undicht, defekt) - im Keller (Feuchtigkeit im Bereich der Fallrohre) - die Dachrinnen (undicht und verbogen) festgestellt. Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung auf 5.000 € .
Grundrissliche Lösung	Wird heutigen Anforderungen an ein Einfamilienreihenhaus gerecht. Abweichend von den vorliegenden Plänen wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut und ein Bad eingebaut.
Belichtung	gut belichtet

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein unterkellertes Einfamilienhaus ausgeführt als Reihenmittelhaus mit ca. 144 m² Wohn-, Nutzfläche inklusive ausgebautem Dachgeschoss, einer Garage auf einem separaten Grundstück und anteiligen Garagenhof, 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

Wohn- Nutzfläche insgesamt rd. 144 m²

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt rd. 282 m²

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Bauland Wohnhaus lfd. Nr. 2 Flurstück 2035

Grundstücksgröße x Richtwert x Abweichung = Bodenwert

266 m² x 520 €/m² x 1,0 = rund **138.300 €**

Bauland Garage lfd. Nr. 1 Flurstück 2024

Grundstücksgröße x Richtwert x Abweichung = Bodenwert

17 m² x 520 €/m² x 0,5 = rund **4.400 €**

Garagenhoffläche lfd. Nr. 3/zu 1, 2 Flurstück 2017 anteilig 1/9

Grundstücksgröße x Richtwert x Abweichung x Anteil = Bodenwert

301 m² x 520 €/m² x 0,25 x 1 : 9 = rund **4.300 €**

Bodenwert insgesamt **147.000 €**

Das entspricht bei 144 m² Wohn- Nutzfläche bezogen auf die Baulandfläche von 138.300 € einem durchschnittlichen Wert von rund 960 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes Wohnhaus

Gebäudesachwert	141.800 €
Zeitwert der Außenanlagen	10.000 €
Bodenwert nur Baugrundstück Wohnhaus	+ <u>138.300 €</u>
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	290.100 €
Marktanpassung:	<u>420.600 €</u>
Besondere objektspezifische Merkmale Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>5.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	<u>415.600 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes Wohnhaus

Rohertrag =	18.140 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>2.820 €</u>
Reinertrag somit jährlich	15.320 €
Gebäudeertragswert	282.300 €
Bodenwert nur Baugrundstück Wohnhaus	+ <u>138.300 €</u>
vorläufiger Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>420.600 €</u>
Besondere objektspezifische Merkmale Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>5.000 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>415.600 €</u>

8.4 Berechnung Garage

Flurstück 2024 Garage	
Rohertrag =	600 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	pauschal - <u>160 €</u>
Gebäudeertragswert	6.400 €
Bodenwert	+ <u>4.400 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>10.800 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Lfd. Nr. 2 Flurstück 2035 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 415.600 € abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Ertragswert liegt in dieser Größenordnung.

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

415.000 €

(vierhundertfünzehntausend Euro)

Das entspricht bei 144 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.882 €/m², einen Wert, den ich unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Hauses sowie der Marktkorrektur in den letzten Jahren als marktgerecht erachte.

Lfd. Nr. 1 Flurstück 2024 Garage

Für das Bewertungsobjekt wurde der Ertragswert unter Ziffer 8.4 mit 10.800 € ermittelt.

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

11.000 €

(elftausend Euro)

Lfd. Nr. 3 zu 1, 2 Flurstück 2017 Garagenhoffläche 1/9 Anteil

Für das Bewertungsobjekt wurde unter der Ziffer 6.3 ein Bodenwert von 4.300 € ermittelt.

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

4.300 €

(viertausenddreihundert Euro)

9.2 Gesamtverkehrswert

Aus den Einzelwerten ergibt sich somit ein Gesamtverkehrswert von

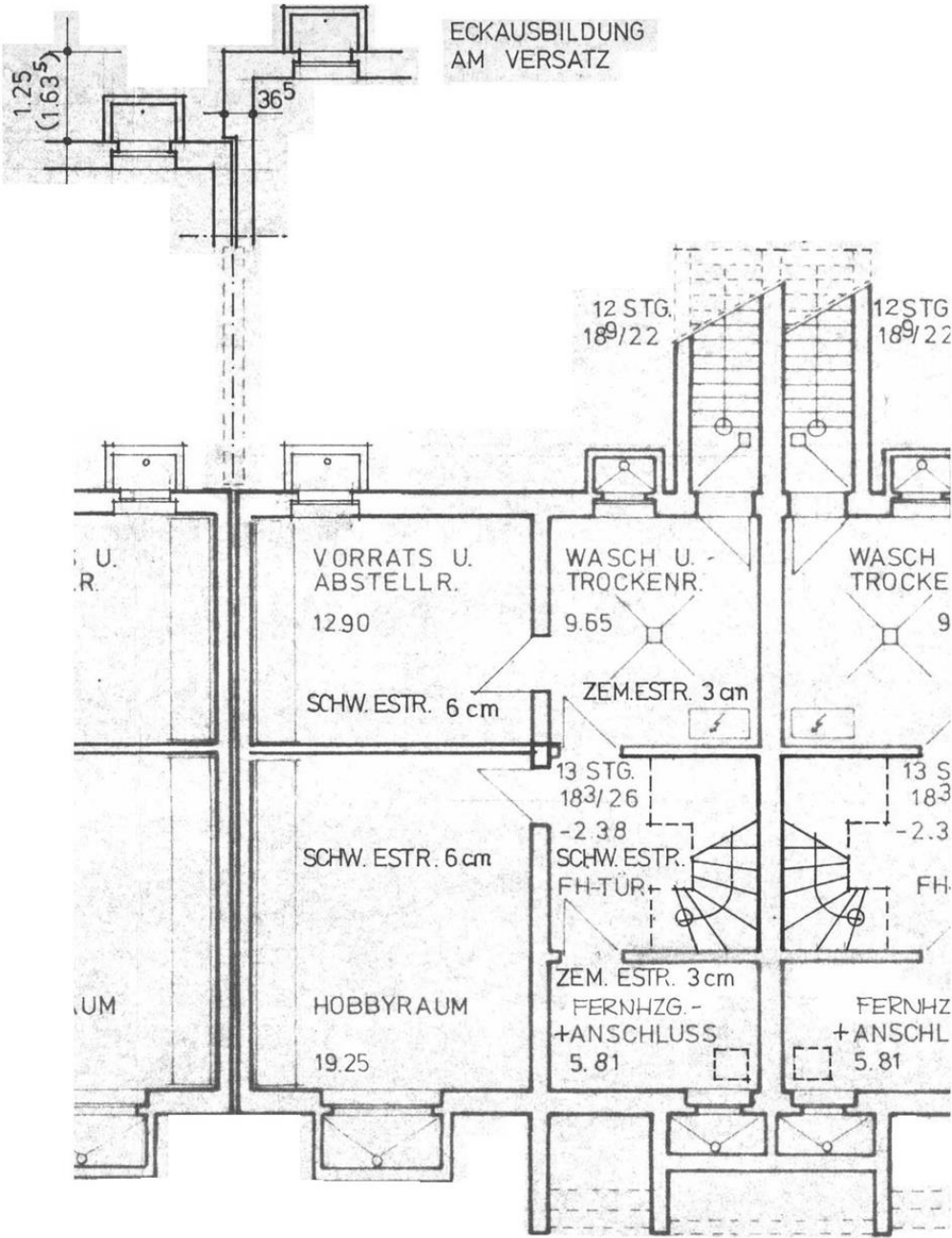
430.300 €

(vierhundertdreißigtausenddreihundert Euro)

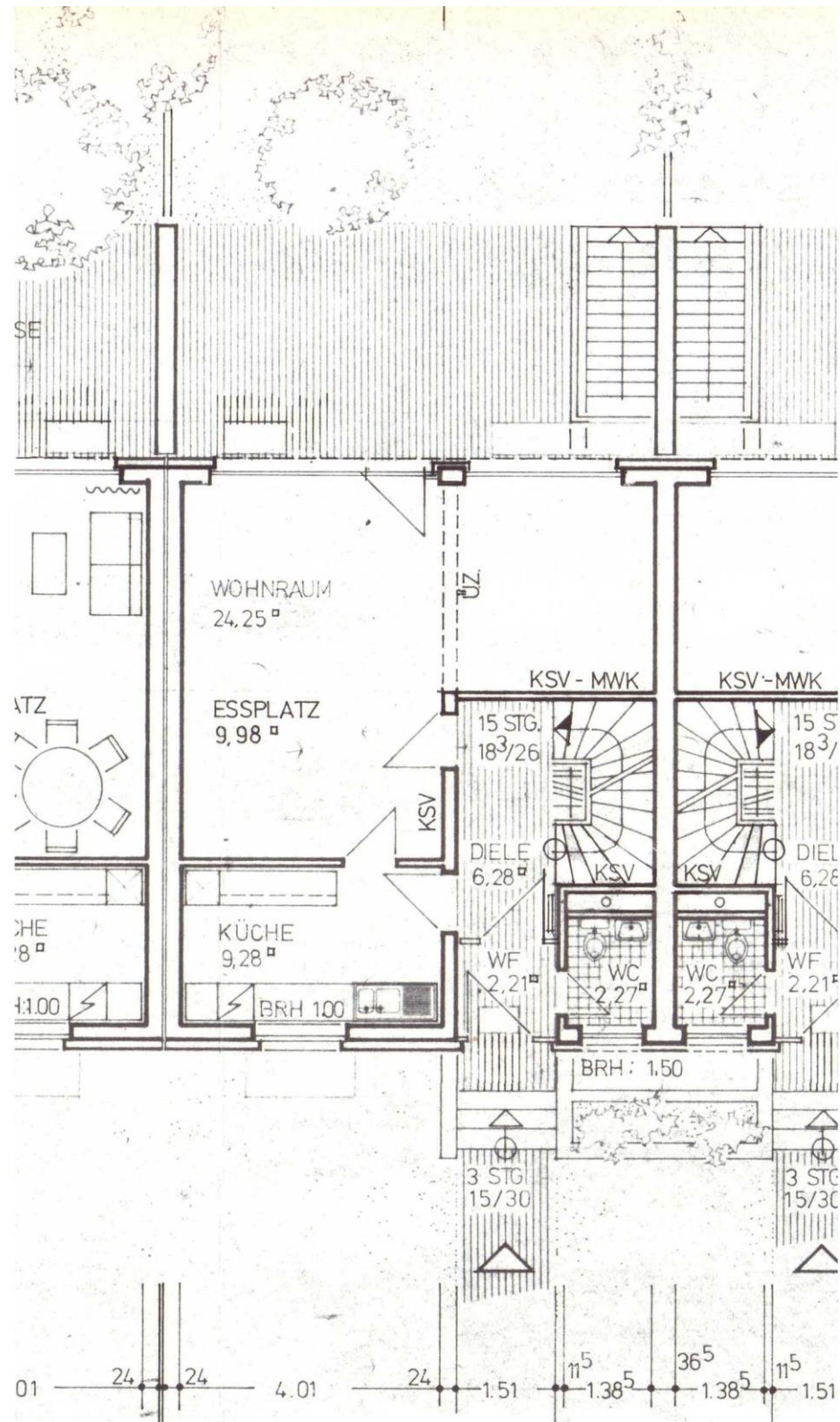
9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

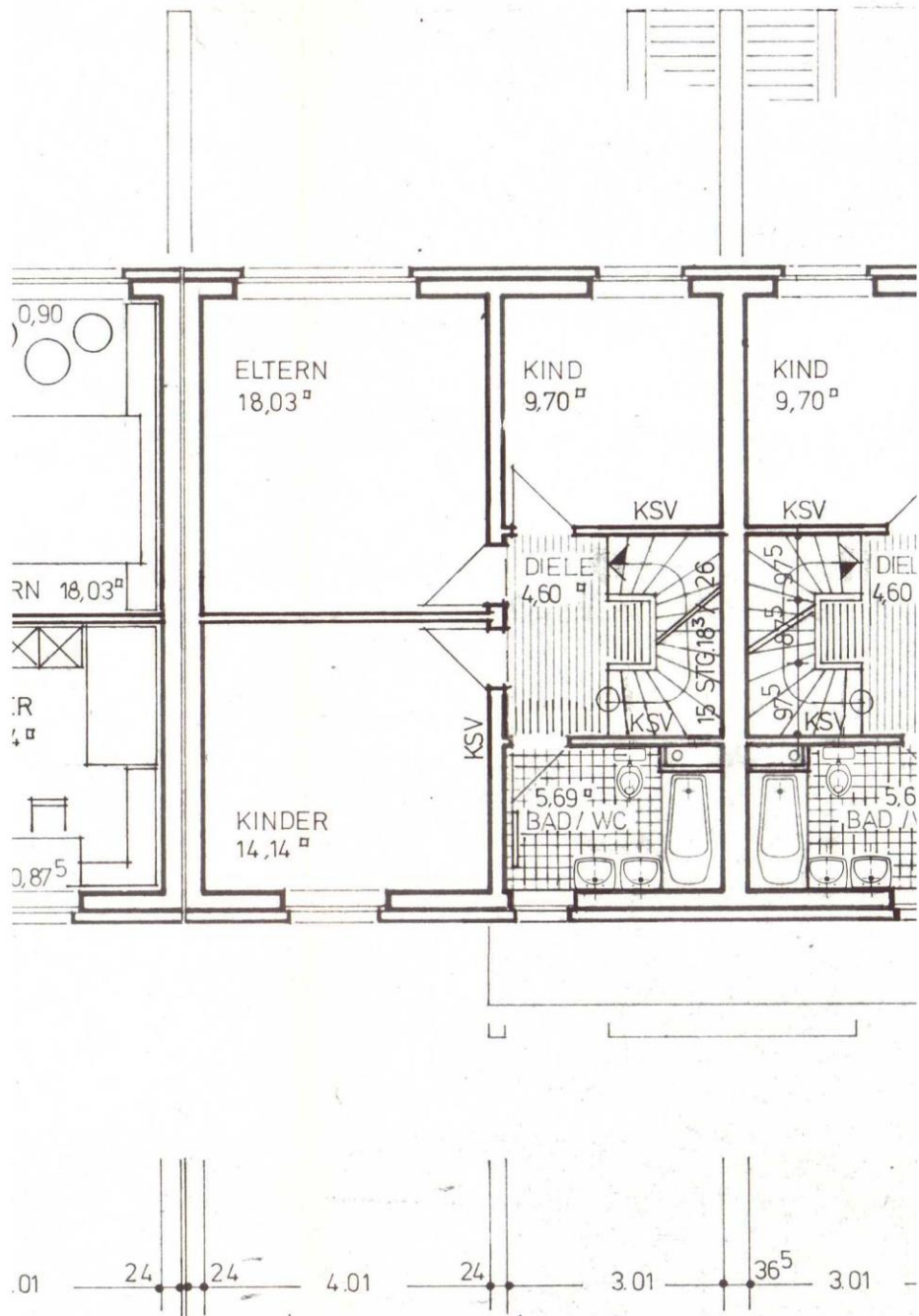
Langenfeld, den 03.01.2025



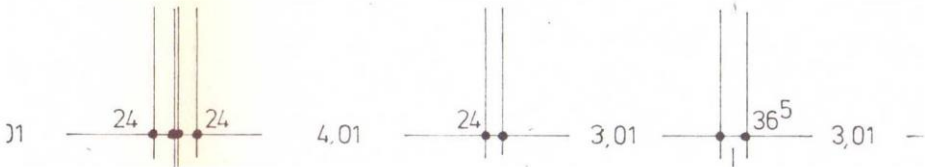
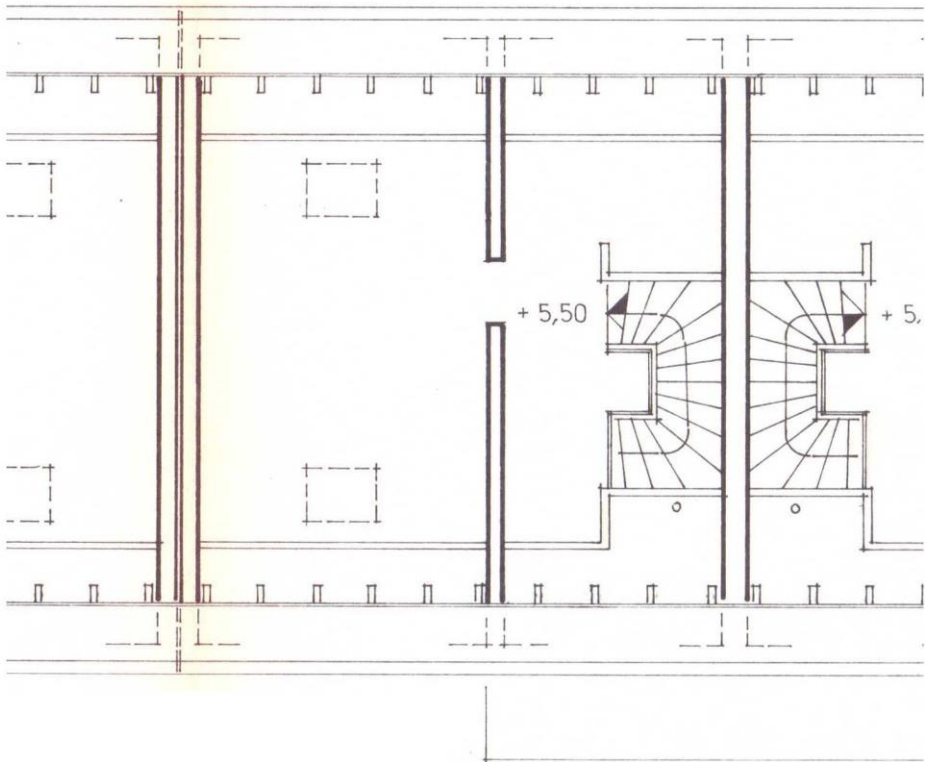
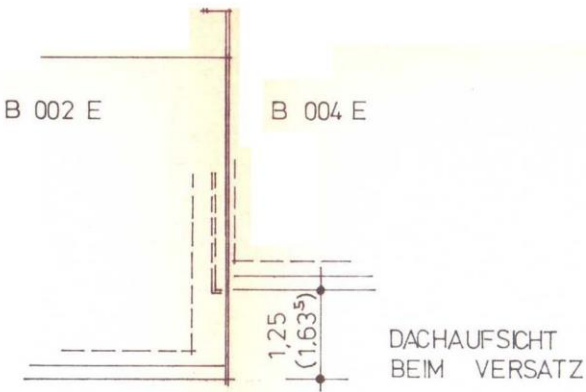
GRUNDRISS KELLERGECHOSS



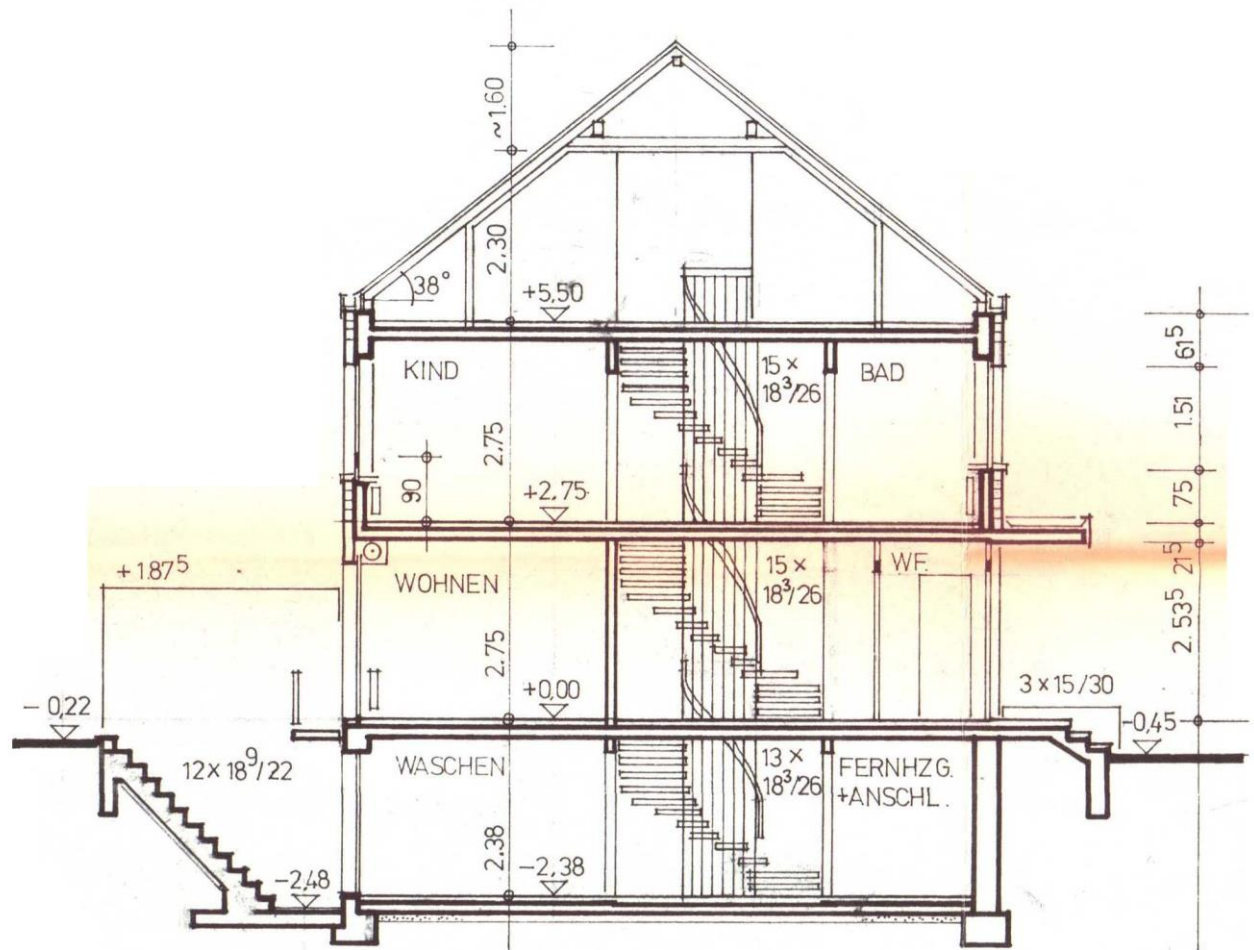
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



SCHNITT



Hauszugang



Straßenansicht



Hauseingang



Gartenansicht



Gartentür



Garage