

Amtsgericht Langenfeld
Postfach 1162
AZ 37 K 8/25

40736 Langenfeld

Datum: 30.04.2026

Gutachten

über den
Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des Einfamilienhauses (Reihenmittelhaus) mit Garage und Außenstellplatz

Am Alten Broich 9
in 40764 Langenfeld
Flur 2
Flurstücksnummer 1052 (1/12 Anteil), 1052 (1/12 Anteil), 1036 (1/21 Anteil), 1063 (1/5 Anteil), 1069, 1066, 1049
Grundbuchblatt 2341

Zum
Wertermittlungsstichtag

21.04.2026

wurde
der Gesamtverkehrswert

mit

480.000 €

in Worten
vierhundertachtzigtausend Euro

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 25 Gutachtenseiten und 14 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 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
3.3 Ausführung und Ausstattung 7
3.4 Zustand 11
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft 12

4. Wertbestimmende technische Daten 12

4.3 Wohnfläche 12
4.4 Brutto-Grundfläche 12

6. Ermittlung des Bodenwertes 12

6.3 Ermittlung des Bodenwertes 12

7. Sachwertermittlung 13

7.2 Berechnung des Sachwertes 13

8. Ertragswertermittlung 14

8.2 Berechnung des Ertragswertes 14

9. Verkehrswert 14

9.1 Verkehrswertermittlung Gesamtverkehrswert 14
9.2 Wert der einzelnen Grundstücke 15
9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags 16

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.)
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 04.01.2026.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 37 K 8/25 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus, ausgeführt als Reihenmittelhaus mit Garage im Garagenhof und einem Außenstellplatz sowie einem Müllstandplatzanteil, Garagenhofanteil und Subkarrenweganteil, bebauten Grundstücke Am Alten Broich 9 in 40764 Langenfeld.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	21.04.2026
Teilnehmer	An der Besichtigung nahmen, neben meiner Person, die Miteigentümer und der beteiligte Anwalt teil.
Anmerkung zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, in einem angemessenen Umfang besichtigt werden. Hinweis: Der ausgebaute Spitzboden wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Er verfügt nicht über einen zulässigen 2. Rettungsweg.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen	
Literatur	
Unterlagen	- Grundbuchausdruck - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Auskunft aus dem Altlastenkataster - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Auskunft Wohnungsbindung

- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Grundstücksmarktbericht
- Baupläne (Grundrisse, Schnitt)
- Flächenberechnung
- Fotos

Zusätzliche Erhebungen	Einsicht in die Hausakte beim Bauamt. Telefonat mit dem Gutachterausschuss.
Vertragliche Bindungen	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.

Langenfeld selbst ist aufstrebende und bedeutende Mittel- und Industriestadt mit rund 60.000 Einwohnern auf 41 km² Fläche. Am Fuße des Bergischen Landes gelegen, grenzt sie im Nordwesten an die Landeshauptstadt Düsseldorf, im Nordosten an Solingen, im Süden an Leverkusen und im Westen an Monheim.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich vom Stadtzentrum im Stadtteil Berghausen in einem Siedlungsgebiet zwischen der Düsseldorfer Straße und der Straße Am Alten Broich.

Infrastruktur

Langenfeld als Mittelzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von seiner Lage zwischen den Großstädten Düsseldorf und Köln.

Darüber hinaus besteht eine gute Kfz-Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die A 59, die A 542 sowie die A 3.

Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz besteht über Bus- und Bahnlinie (S6); Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum und im Stadtteil fußläufig zur Verfügung.

Naherholungsmöglichkeiten findet man in den Grünanlagen der Stadt (Freizeitpark Langfort) sowie an der Wasserskianlage und in den land- und forstwirtschaftlichen Flächen rund um Langenfeld.

Unmittelbare Nachbarschaft: Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung, ausgeführt als Reihenhäuser hinter Vorgärten in offener Bauweise.

Immissionen: Anlässlich der Besichtigung waren keine überdurchschnittlichen Belastungen wahrnehmbar.

Lagequalität: Gute Wohnlage.

2.2 Gestalt und Form

Topographie: Ebenes Gelände.

Grundstückszuschnitt:

Form:	Wohnhaus: regelmäßiger Zuschnitt
Breite:	ca. 6 m
Tiefe:	ca. 23,50 m

Orientierung/Belichtung:

Vorderseite:	Nordwesten (zur Straße)
Rückseite:	Südosten
Eingang:	Nordwesten
Terrasse:	Südosten

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart: Anliegerstraße; die Stichstraße als Spielstraße.

Straßenausbau: In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig mit angelegten Gehwegen in Betonpflaster. Es bestehen Parkmöglichkeiten in angelegten Längsparkbuchten, ebenfalls befestigt in Betonpflaster, und Baumbestand.

Die Stichstraße ohne Gehwege wurde in farbigem Betonpflaster befestigt.

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

F-Plan	Wohnbaufläche.
B-Plan	Es besteht der Bebauungsplan I 29 b Südlich Weißenstein. Es wurde eine reine Wohnbebauung in zweigeschossiger offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.
Baugenehmigung	Neubau eines Einfamilienreihenhauses. Terrassenüberdachung in den Unterlagen in der Größe mit 3,80 m auf 2,80 m eingezeichnet (tatsächliche Größe ca. 5,50 m x 3,50 m).
Baulast	

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten	Der Vorgarten ist in Steinplatten befestigt. Angelegt und in Betonpalisadensteine eingefasst wurde ein Pflanzbereich mit Palme und Grauschotter. Vor dem Eingang ein einstufiges Podest mit Gitterrosten und seitlicher Abstellfläche für eine Mülltonne. Auf der Gartenseite in Hausbreite eine Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion, die Eindeckung in Doppelstegplatten; die einstufige Terrasse verkleidet in WPC-Terrassendielen. Es bestehen Wasser- und Stromanschluss. Der seitliche Sichtschutz nach rechts in Mauerwerk mit Klinkerriemchen verblendet, gegenüber ein Sichtschutz aus WPC.

Der Garten mit Rasenflächen, Ziersträuchern und immergrünen Pflanzen. Die Pflanzbeete eingefasst in Betonrandsteine. Teilbefestigung durch WPC-Fliesen.

In der Ecke aufgestellt ein Gartenhaus in farbig gestrichenem Holz mit Flachdach; die Eingangstür hat eine Teilverglasung, der Boden in Holzdielen. Im Gartenhaus Stromanschluss. Das Gartenhaus eingefasst in einer Grausplittschüttung. Es steht auf einem Fundament.

Die Einfriedung erfolgt über einen lackierten Stabmattenzaun mit Kunststoffflechtband an ebensolchen Pfosten. In den Zaun eingearbeitet eine ebensolche Tür zum Schubkarrenweg auf der Rückseite.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, elektrischen Strom, Telemedien (montiert eine SAT-Anlage) und Gas.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus, ausgeführt als Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die Garage liegt im Garagenhof und der Außenstellplatz gegenüber vom Reihenhaus.

Grenzverhältnisse

Wohnhaus und Garage mit Grenzbebauung.

Baujahr

Genehmigung vom 13.07.1987.
Rohbauabnahme vom 22.10.1987.
Gebrauchsabnahme vom 18.02.1988.

Für die Terrassenüberdachung wurde am 01.05.2003 der Baubeginn angezeigt und die abschließende Fertigstellung am 15.05.2003 angezeigt.

Bewertungsbaujahr

Ich übernehme für die Bewertung das Jahr der Schlussabnahme oder als Bewertungsbaujahr **1988**.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis

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

Konstruktion	Massive Bauweise, die Geschossdecken in Stahlbeton. Im Keller erkennbar, dass die Wände in Beton ausgeführt wurden.
Dach	Satteldach mit Betonpfanneneindeckung, die Entwässerung über Kupferrinnen und Fallrohre; Dachflächenfenster auf der Vorder- und Rückseite.
Fassade	Wärmedämmputzfassade mit nachträglicher Verklinkerung aus Riemchen.
Fenster	Braune isolierverglaste Kunststofffenster, zur Terrasse ein Fenster-Tür-Element. Im Erdgeschoss elektrisch betriebene Kunststoffrollläden (nicht das WC-Fenster). Die weiteren Rollläden betrieben über Zugband. Die Dachflächenfenster in Kunststoff mit Isolierverglasung, die großen Fenster mit elektrisch betriebenen Außenrollläden.
Eingangsbereich	Der Hauszugang erfolgt über den befestigten Vorgarten und das einstufige Podest mit Gitterrosten. Die Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung und Kupferrinne; die erneuerte Eingangstür ausgeführt als Sicherheitstür in einbrennlackiertem Alu mit einer Teilverglasung in Dreifachverglasung. An die Fassade montiert Briefkasten, Klingel und Außenleuchte.
Innentüren	Glatte Holztürblätter in Esche-Weiß-Dekor in ebensolchen Zargen, abweichend eingebaut Schiebetüren mit Ganzglastürblättern.
Treppe/Treppenhaus	Gestrichene Stahlkonstruktion mit Stahlharfe; die offenen Stufen in Naturholz mit Teppichtritten, der Handlauf ebenfalls in Naturholz. Die Wände in Reibeputz. Die hier beschriebene Treppe führt auch in den Keller.

Fußböden	In Vinyl und unterschiedlichen Fliesen; im OG überwiegend Steinzeugfliesen.
Wände/Decken	Es wurden Reibeputzflächen an Wänden und Decken überwiegend weiß, vereinzelt auch farbig gestrichen ausgeführt. Weiterhin wurden Wände in Farb- und Mustertapeten tapeziert oder es wurden gestrichene Raufasertapeten und Raufaseranstriche ausgeführt; vereinzelt Einbauleuchten.
Sanitärinstallation	Erneuerte Toilette Erdgeschoss: Ausgeführt mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken mit Kaltwasseranschluss. Die Wände raumhoch in Fliesen und der Boden in Vinyl. Natürliche Belichtung und Belüftung über isolierverglastes Fenster mit Ornamentverglasung. Heizkörper als Handtuchhalter. Badezimmer Obergeschoss: Ausgeführt mit Dusche mit Glasspritzschutz, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken mit Unterschrank. Die Wände raumhoch und der Boden gefliest. Natürliche Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Ornamentglas. Die Decke in hellem Paneel verkleidet. Erneuertes Badezimmer Dachgeschoss: Ausgeführt mit Dusche, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken mit Unterschrank. Die Wände im Bereich der Dusche raumhoch und der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung. In der Decke Einbauleuchten. Heizkörper als Handtuchhalter.
Terrasse	Abgehend vom Wohnzimmer erschlossen über ein Fenster-Tür-Element; der Boden in WPC-Terrassendielen, die Überdachung in Holzkonstruktion, die Eindeckung in Doppelstegplatten, die Entwässerung über Rinne. Es bestehen Wasser- und Stromanschluss sowie eine Beleuchtung. Der seitliche Sichtschutz nach rechts in Mauerwerk mit Klinkerriemchen verblendet, gegenüber ein Sichtschutz aus WPC.
Spitzboden	Es besteht kein Spitzboden. Das Dachgeschoss wurde bis in die Spitze ausgebaut.

Elektroinstallation	Unterputzanlage.
Heizung	Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Gaskombitherme); in den Zimmern Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen, überwiegend ausgeführt als Planheizkörper. Das Badezimmer im Dachgeschoss und die Toilette im EG ausgeführt mit einem Heizkörper als Handtuchhalter. Es handelt sich um eine alte Gasheizung.
Kaminofen	Im Wohnzimmer aufgestellt ein Kaminofen. Der Schornstein wurde nachträglich in Edelstahl an der Außenfassade errichtet. Der Kaminofen ist nicht Gegenstand der Bewertung.
Warmwasser	Zentral über die Gaskombitherme.
Keller	Der Keller wird über die oben beschriebene Treppe erschlossen. Die Kellerfenster in Kunststoff mit Isolierverglasung. Der Boden in Fliesen; die Wände und die Betondecke sind in Reibeputzflächen, mehrere Wandflächen auch gefliest oder geweißt. Der Hausanschlussraum abweichend mit Estrichboden; die Wand- und Deckenflächen in Rohbetonoberflächen. Die Türen haben Stahlzargen mit glatten Türblättern; eine Tür hat ein Ganzglastürblatt. In der Waschküche Fliesenboden, die Wände mit Teilverfliesung ansonsten geweißt; Maschinenanschlüsse. Der Hobbykeller befindet sich inmitten eines Umbaus. Die Außenwände überwiegend in Rohbetonoberflächen, die Decke abgehangen mit indirekter Beleuchtung. Es wurden umfangreiche Elektroinstallationen verlegt. Der ehemalige Wasseranschluss im Raum wurde zurückgebaut. Derzeit noch demontiert der Heizkörper. Die bereits verbauten Gipsplatten wurden zum Teil im Bereich der Fugen verspachtelt; die Verkleidungen sind noch nicht abgeschlossen. Der Keller ist, soweit ersichtlich, trocken.

Garage	Die Garage liegt im Garagenhof. Dieser wurde in Betonverbundpflaster befestigt. Die Reihengarage wurde in Fertigteilen mit Flachdach errichtet. Zufahrt besteht über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor. Der Boden in Estrich, die Wände und die Decke sind gestrichen; Stromanschluss.
Außenstellplatz	Liegt gegenüber des Wohnhauses und ist in Betonrasengittersteinen befestigt.
Schubkarrenweg	Hinter dem Grundstück verläuft ein in Betonverbundpflaster und Betonrasengittersteinen befestigter Weg, welcher im Garagenhof mündet.
Müllstandplatz	Er liegt an der Ecke zur Straße Weißenstein und ist in Betonpflaster befestigt.
Besonders bewertete Bauteile	Eingangsüberdachung, Terrasse inklusive Überdachung, Schornstein für Kaminofen.

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 gepflegten Zustand. In den letzten 20 Jahren wurden sowohl vom Voreigentümer als auch nach dem Eigentumswechsel von den jetzigen Eigentümern Investitionen durchgeführt. So wurde ca. 2018 das Dachgeschoss erneut ausgebaut und das Bad erneuert. Ebenfalls wurde die Gästetoilette im EG erneuert und eine neue Hauseingangstür eingebaut. Vom Voreigentümer wurden ca. 2008 die Fenster erneuert.
Schäden und Mängel	Bei der Ortsbesichtigung wurde mir mitgeteilt, dass das Badezimmer im DG Probleme bei der Schmutzwasserentwässerung hat und verstopft. Weiterhin noch eine leichte Verfärbung im Treppenhaus, und eine Innentür muss eingestellt werden. Der Umbau des Hobbyraumes im Keller ist noch nicht abgeschlossen und der Heizkörper ist noch abgeklemmt.

	Darüber hinaus wurde im Dachgeschoss festgestellt, dass kein zulässiges Rettungsfenster, zur Erfüllung des 2. Rettungsweges, vorliegt. Vor Ort wurde mir mitgeteilt, dass das Gartenhausdach undicht ist. Ich schätze die Rückstellung unter Berücksichtigung der angesetzten Alterswertminderung und des vorgefundenen Zustandes auf **5.000 €**.
Grundrissliche Lösung	Wird heutigen Anforderungen an ein Einfamilienreihenhaus gerecht.
Belichtung	Befriedigend bis gut belichtet.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein ca. 121 m² großes Einfamilienhaus, ausgeführt als Reihenmittelhaus mit Garage und Außenstellplatz; das Ganze in dem fiktiven Bewertungsbaujahr entsprechender mittlerer Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem regelmäßig kompakt geschnittenen Grundstück mit Grundstücksanteilen am Garagenhof, Schubkarrenweg und Müllstandplatz in guter Wohnlage von Langenfeld-Berghausen bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und guter Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

insgesamt	rund	**121 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt	rund	**215 m²**

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung = Bodenwert

Lfd. Nr. 8 Flurstücke 1069, 1066, 1049
Wohnhausgrundstück Flurstück 1069
143 m² x 630 €/m² x 1,0 = rund 90.100 €

Garage Flurstück 1066	
18 m² x 630 €/m² x 0,5 = rund	5.700 €
Außenstellplatz Flurstück 1049	
18 m² x 630 €/m² x 0,5 = rund	+ 5.700 €
Bodenwert insgesamt	**101.500 €**

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung x Anteil = Bodenwert

Lfd. Nr. 4/zu 8 Flurstück 1052 Garagenhof	
110 m² x 630 €/m² x 0,5 x 1:12 = rund	2.900 €
Lfd. Nr. 5/zu 8 Flurstück 1052 Garagenhof	
110 m² x 630 €/m² x 0,5 x 1:12 = rund	2.900 €
Lfd. Nr. 6/zu 8 Flurstück 1036 Müllstandplatz	
10 m² x 630 €/m² x 0,5 x 1:21 = rund	200 €
Lfd. Nr. 7/zu 8 Flurstück 1063 Schubkarrenweg	
30 m² x 630 €/m² x 0,5 x 1:5 = rund	+ 1.900 €
Bodenwert insgesamt	**109.400 €**

Das entspricht bei 121 m² Wohnfläche einem Bodenwertanteil von rund 904 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	**179.300 €**
Zeitwert der Außenanlagen	12.000 €
Bodenwert nur Baulandanteil	+ 109.400 €
Vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	**300.700 €**
Marktanpassung:	
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	**481.100 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	– 5.000 €
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	**476.100 €**

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag	**17.950 €**
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	– 2.710 €
Reinertrag somit jährlich	**15.240 €**
Gebäudeertragswert	368.400 €
Bodenwert	+ 109.400 €
Vorläufiger Ertragswert	**477.800 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	– 5.000 €
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	**472.800 €**

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung Gesamtverkehrswert

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 476.100 € 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

480.000 €

(vierhundertachtzigtausend Euro).

Das entspricht bei 121 m² Wohnfläche, inklusive Garage und Außenstellplatz, einem durchschnittlichen Wert von rund 3.967 €/m² – ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Hauses sowie des Alters des Gebäudes und des Zustandes als marktgerecht erachte.

Die Vergleichspreise, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht, liegen für die Baujahresgruppe 1975 bis 1994 zwischen 2.820 €/m² und 4.720 €/m², der Mittelwert liegt bei 3.730 €. Der von mir ermittelte Verkehrswert wird durch die veröffentlichten Daten gestützt.

9.2 Wert der einzelnen Grundstücke

Lfd. Nr. 4/zu 8 Flurstück 1052 Garagenhof

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

2.900 €

(zweitausendneunhundert Euro).

Lfd. Nr. 5/zu 8 Flurstück 1052 Garagenhof

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

2.900 €

(zweitausendneunhundert Euro).

Lfd. Nr. 6/zu 8 Flurstück 1036 Müllstandplatz

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

200 €

(zweihundert Euro).

Lfd. Nr. 7/zu 8 Flurstück 1063 Schubkarrenweg

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

1.900 €

(eintausendneunhundert Euro).

Lfd. Nr. 8 Flurstück 1069, 1066, 1049 Haus, Garage, Außenstellplatz

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag auf 480.000 € – 2.900 € – 2.900 € – 200 € – 1.900 € =

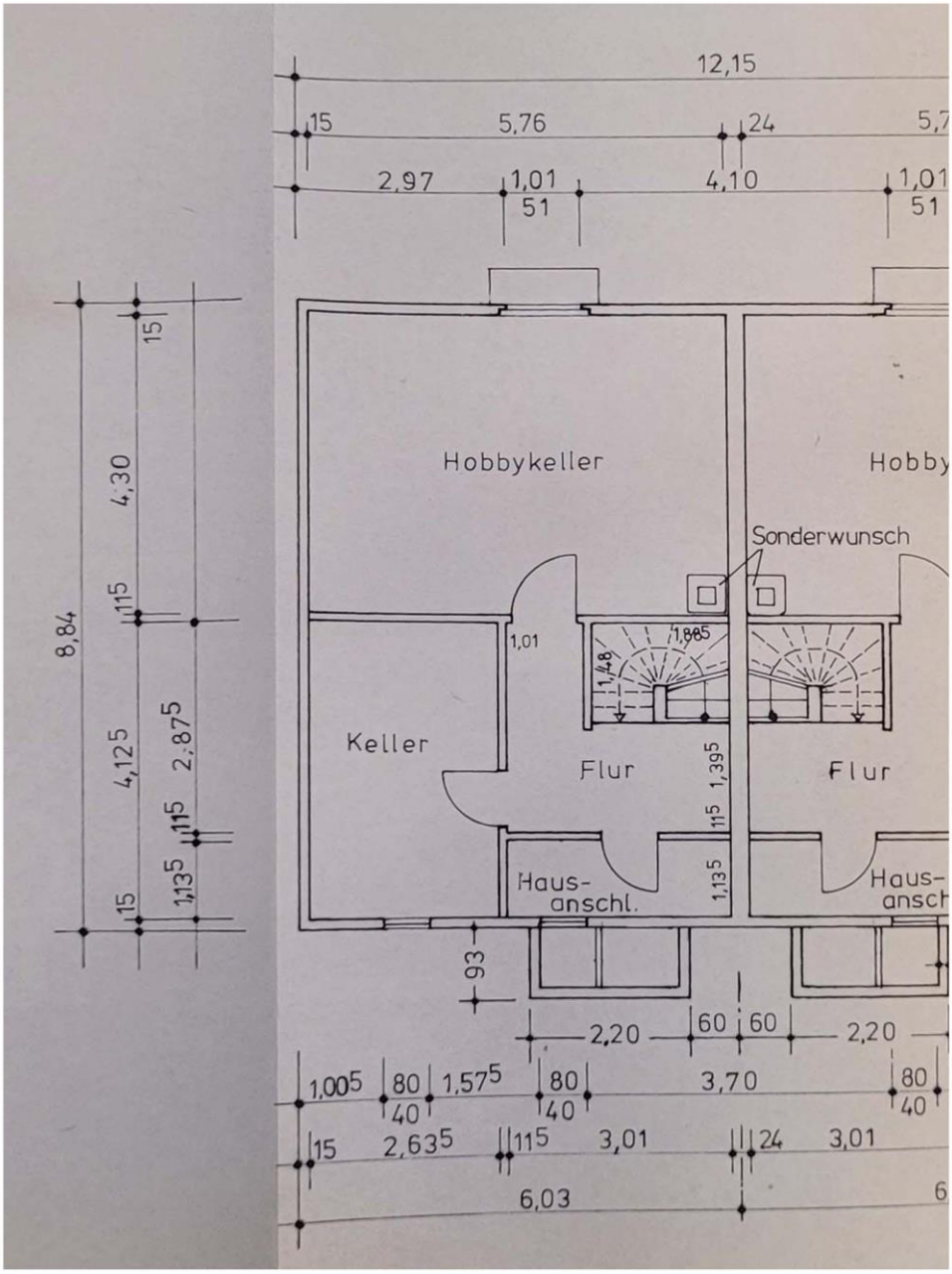
472.100 €

(vierhundertzweiundsiebzigtausendeinhundert Euro).

9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags

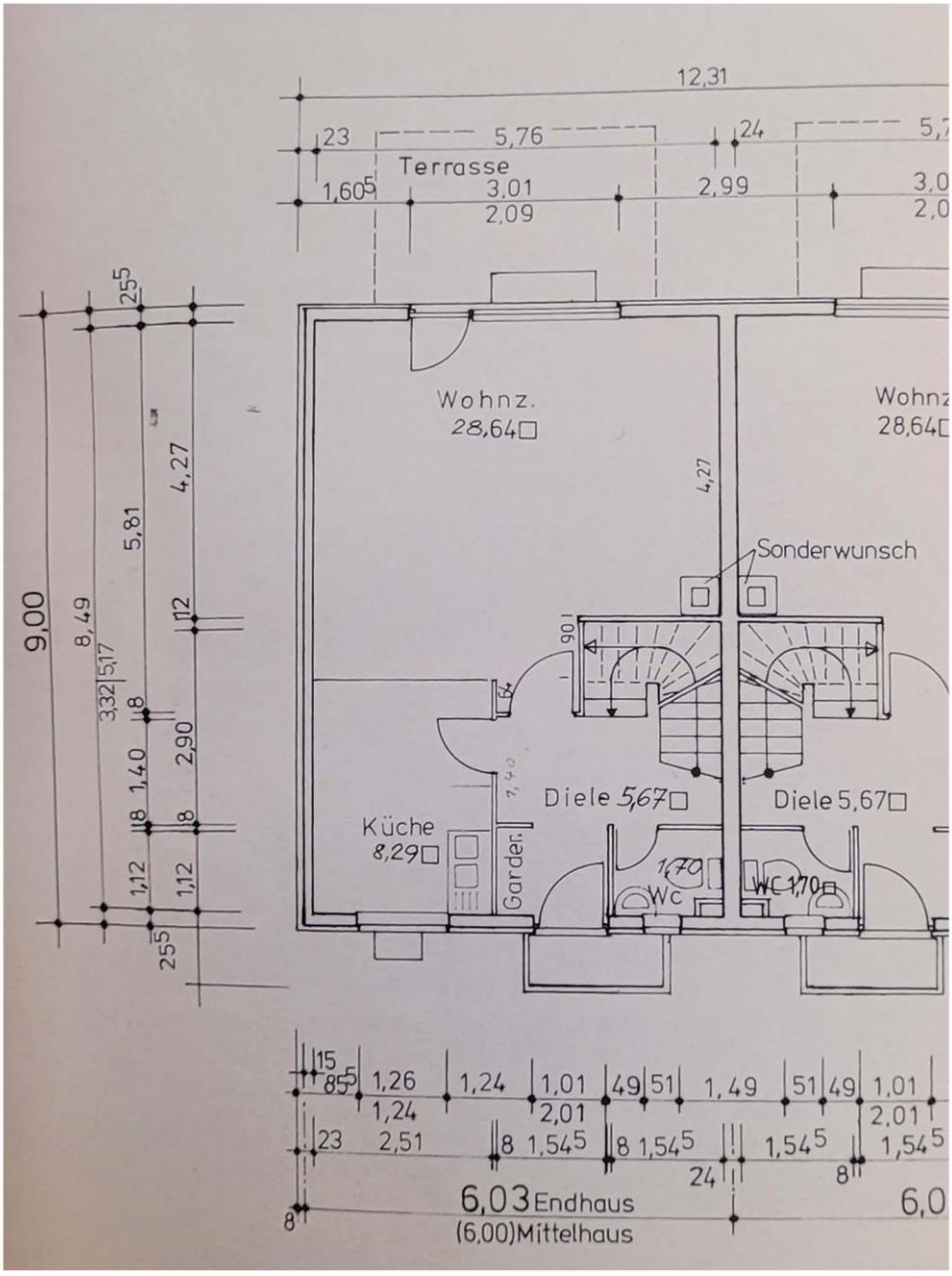
Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden eingeholt.

Langenfeld, den 30.04.2026

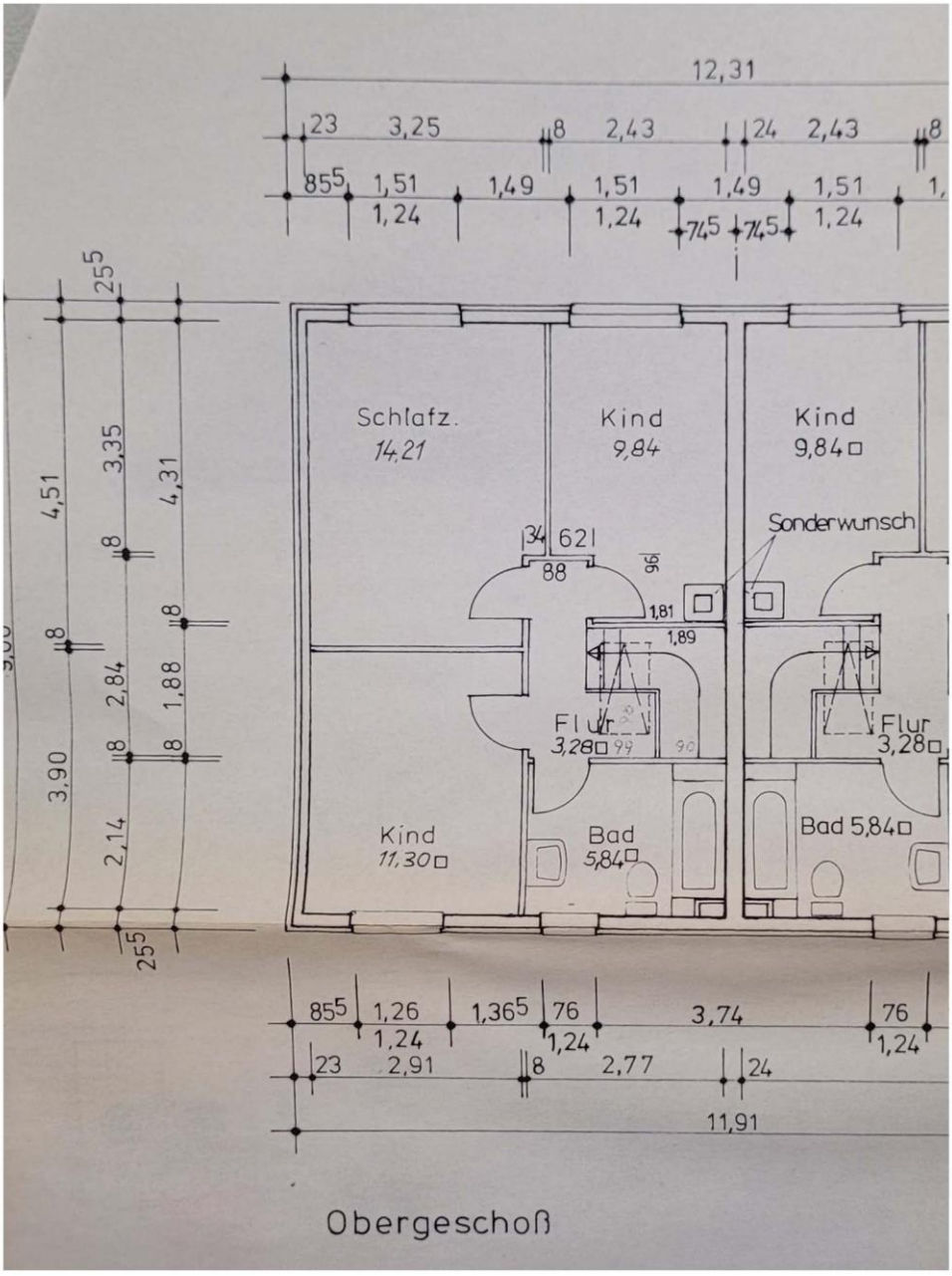


GRUNDRISS KELLERGESCHOSS (ohne Maßstab)

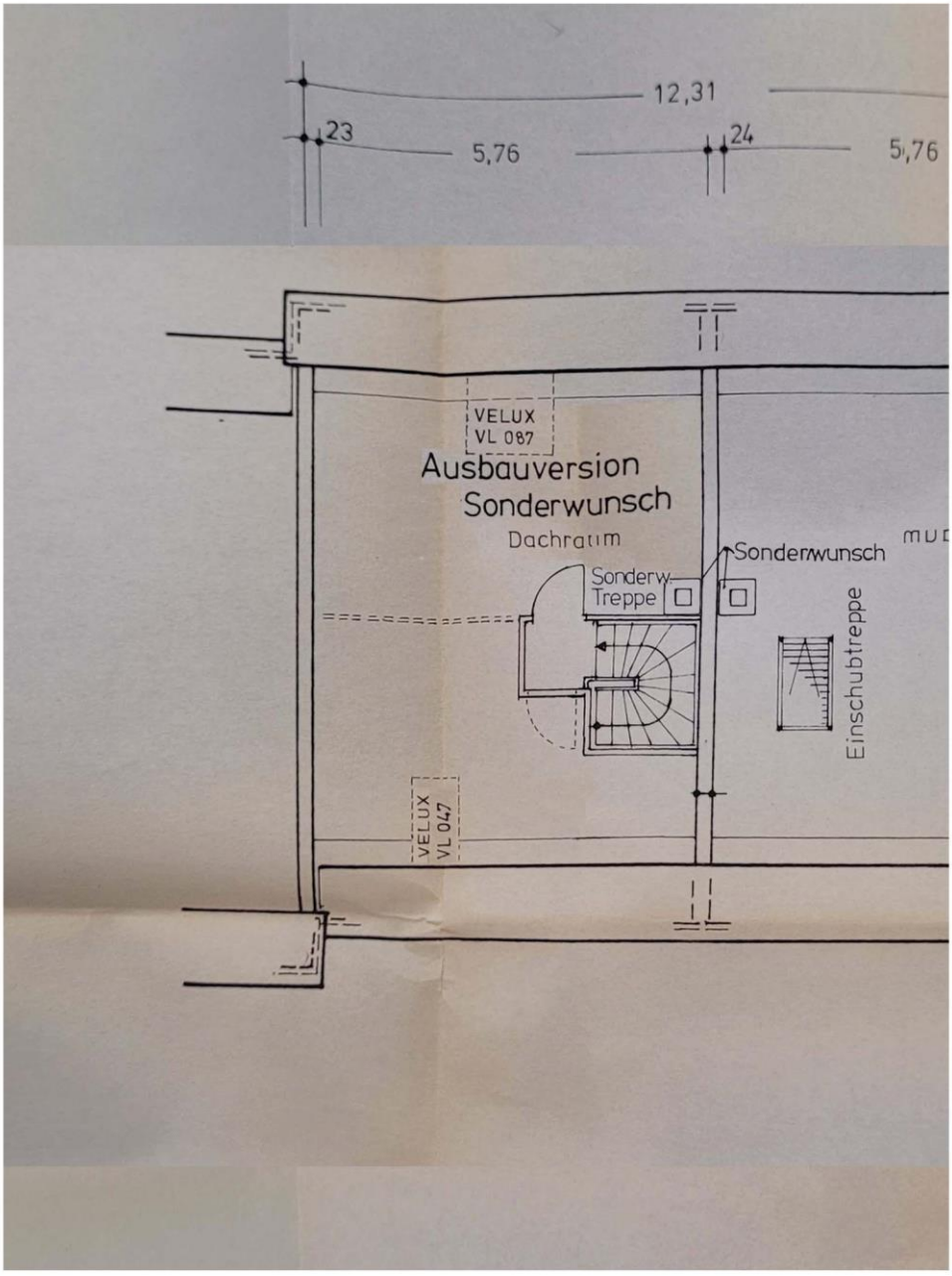
Nr.:	26/025
Anlage:	1



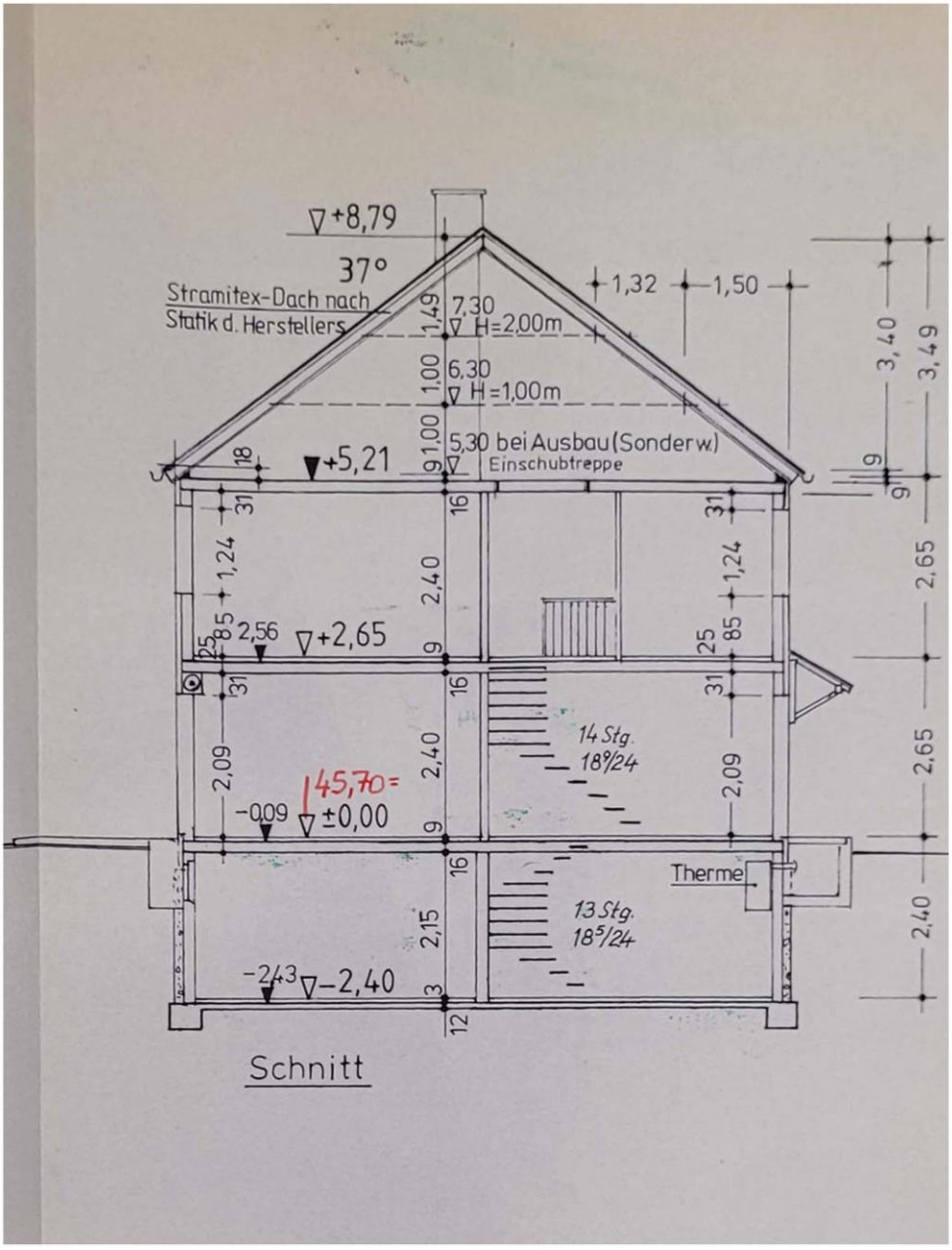
GRUNDRISS ERDGESCHOSS (ohne Maßstab)



GRUNDRISS OBERGESCHOSS (ohne Maßstab)



GRUNDRISS DACHGESCHOSS (ohne Maßstab)



SCHNITT (ohne Maßstab)



Flurstück 1036



Straßenansicht



Straßenansicht



Außenstellplatz



Garage





links Weg zum Garten

rechts Gartenansicht