



Amtsgericht Langenfeld
Postfach 1162
AZ 21 K 5/25

40736 Langenfeld

Datum: 28.01.2026

Gutachten

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

der **Eigentumswohnungen Nr. 4**
nebst Kellerraum und Balkon
EG rechts Weißdornstraße 3

Weißdornstraße 1, 3, 5
Am Sportplatz
in 40789 Monheim

Flur 5
Flurstücknummer 1397, 1398
Grundbuchblatt 6342

Zum
Wertermittlungstichtag
13.11.2025

wurde der Verkehrswert

der
Eigentumswohnung Nr. 4
mit

140.000 €

(in Worten)

ehundertvierzigtausend Euro
ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 22
Gutachtenseiten und 13 Anlagenseiten.
Es wurden insgesamt 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	6
2.5 Grundbuch	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1 Außenanlagen	7
3.2 Aufbauten.....	8
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
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	11
6.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	11
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 07.08.2025.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 21 K 5/25 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb der Mehrfamilienhäuser Weißdornstraße 1, 3, 5 in 40789 Monheim der 457/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss rechts im Haus Weißdornstraße 3 gelegenen Wohnung nebst Kellerraum und Balkon im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	1. Besichtigungstermin: 28. Oktober 2025 2. Besichtigungstermin: 13. November 2025
Teilnehmer	1. Besichtigung: Der mit Einschreiben-Rückschein geladene Eigentümer erschien nicht zum Termin. 2. Besichtigung: Der mit Einschreiben-Rückschein geladene Eigentümer erschien 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 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 19.09.2025
- 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.
Telefonat mit der WEG-Verwaltung.
Unterlagen Hausverwaltung.

Vertragliche Bindungen

Die Wohnung wird eigengenutzt.

Das monatliche Hausgeld 2026 beträgt 380,12 €. Im Hausgeld enthalten die Heizkosten. In 2024 betrugen die Heizkosten inkl. Warmwasser im Jahr 1.614,81 €.

Wohnungsbindung

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen im Kreis Mettmann mit ca. 491.000 Einwohnern auf rund 407 km² Fläche. Monheim mit rd. 43.700 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 Stadtteil Baumberg nördlich vom Stadtzentrum in der Weißdornstraße Ecke Am Sportplatz.
Infrastruktur	Monheim bietet die Infrastrukturmerkmale einer Mittelstadt. Gute Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 59 liegt im Stadtgebiet und ist gut zu erreichen. Darüber hinaus befriedigende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die S-Bahn-Linie S 6 mit Haltestelle Langenfeld-Berghausen in ca. 2,3 km und Bus-Linien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum von Monheim und im Stadtteil als auch in der Lage des Bewertungsobjektes zur Verfügung. An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgemeinschaften bieten sich das Rheinufer mit den vorgelagerten Rheinauen sowie stehende Gewässer (Wasserskianlage) in der Umgebung an.
Unmittelbare Nachbarschaft	Inhomogenes Gebiet, bestehend aus Einfamilienhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung in unterschiedlicher Geschossigkeit überwiegend in offener Bauweise.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Lagequalität	Mittlere Wohnlage.

2.2 Gestalt und Form

Topographie	Ebenes vom Straßenniveau tiefer liegendes Gelände. Zur Straße eine Böschung.
Grundstückszuschnitt	Die Gesamtanlage verteilt sich auf ein winkelförmiges Grundstück.
Orientierung/Belichtung	Die Wohnung orientiert sich nach Nordwesten und Südosten. Es besteht die Möglichkeit der Querlüftung.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Weißdornstraße: Ortsstraße
	Am Sportplatz: Ortsstraße
Straßenausbau	Weißdornstraße: In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten und Pflaster. Vor dem Bewertungsobjekt angelegte Querparkplätze.
	Am Sportplatz: In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonpflaster, markierte Parkflächen auf der Fahrbahn im öffentlichen Straßenraum.
Erschließung	
Bodenverhältnisse	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine übliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Altlasten

2.4 Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Laut B-Plan Nr. 2B 1. Änderung ist eine viergeschossige reine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 zulässig. Auf dem Bewertungsgrundstück Festsetzungen für eine Tiefgarage.

Es wurden Regelungen für Garagen und Tiefgaragen getroffen.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Grünanlage

Der Vorgartenbereich mit einer begrünten Böschung zur höher gelegenen Straße. Die Treppen zum tiefer liegenden Grundstück in Beton mit Edelstahlhandlauf. Die Begrünung über Rasenflächen, Ziersträucher, immergrüne Pflanzen und Bäume. Am Haus angelegte in Betonrandsteinen eingefasste Pflanzbeete.

Der Weg zu den Hauszugängen befestigt in Betonplatten.

Auf der Giebelseite eine Kelleraußentreppe mit verputzten und gestrichenen Stützwänden und aufgesetztem gestricheltem Stahlgeländer ebenfalls in Stahl der Handlauf. Der Treppenlauf in Betonplatten mit angelegten Stufen und Rampe. Vor der Kellertür ein Bodenablauf.

Der angelegte Müllstandplatz hat einen in Betonpflaster befestigten Boden.

Auf der Gartenseite besteht die Begrünung überwiegend aus einer Rasenfläche mit Ziersträuchern und immergrüne Pflanzen im Randbereich. Über die Wiese verteilt unterschiedlicher Baumbestand.

Die Einfriedung erfolgt durch einen halbhohen lackierten Stabmattenzaun an lackierten Stahlpfosten.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas, Telemedien und elektrischen Strom.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes	Unterkellerte viergeschossige Wohnhäuser mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Die Baugenehmigung erfolgte am 26.04.1965. Die Abgeschlossenheitserklärung wurde am 08.09.1983 ausgestellt.
Bewertungsbaujahr	Mit den Jahren wurden Investitionen und Modernisierungen durch die Eigentümergemeinschaft wie Dämmung des Dachbodens, Sanierung der Balkone und Stromsanierung durchgeführt. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterstelle ich für die Ableitung der Restnutzungsdauer kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Damit erhalte ich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren als fiktives Bewertungsbaujahr 1975 .

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. Es wurde das Haus Weißdornstraße 3 besichtigt.
Gemeinschaftseigentum:	
Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung, Zinkrinnen und Fallrohre. Die Belichtung des Dachraums über Zinkdachflächenfenster die sichtbare Holzkonstruktion hat eine bituminöse Unterspannbahn.
Fassade	Die Fassade strukturiert durch unterschiedliche Materialien wie gestrichene Putzflächen, Waschbetonflächen und Klinkerflächen.

	Zur Eingangsseite ein farbig abgesetzter Sockel zur Garten- seite ist dieser zurückspringend verputzt und gestrichen. Der Giebel ist in Kunstschiefer verkleidet. Zur Rückseite auskragende Balkone mit Edelstahlgeländern die Brüstungen ausgeführt in Lochblechen.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Erdgeschoss mit Rollläden. In den Geschossen wurden zum Teil nachträglich Rollläden aufgesetzt.
Hauseingang	Der Hauseingang besteht aus einem kleinen Eingangsvorbau mit einem Flachdach mit Blecheinfassung, die Entwässerung über einen Speier mit Kette, die Wände in farbig gestrichenem Putz. Der Hauszugang in Betonplatten vor dem Eingangstürele- ment, der Boden in Naturstein. Seitlich Fahrradständer. Das Eingangstürelement in Alu mit Isolierverglasung in Orna- mentglas integriert die Briefkästen. Seitlich in der Laibung die Klingel- und Gegensprechanlage. Der Eingangsbereich hat einen Natursteinboden mit eingelasse- nem Fußabstreifer, die Wände in gestrichenem Reibeputz.
Treppe/Treppenhaus	Betonkonstruktion mit in Naturstein belegten Tritt- und Setz- stufen, das Geländer hat eine gestrichene Stahlkonstruktion mit Naturholzbrüstung, die Wände in farbig gestrichenem Rei- beputz. Im Treppenhaus Belichtung und Belüftung über iso- lierverglaste Fenster.
Wohnungseingangstüren	Glatte Naturholztürblätter mit Spion in gestrichenen Stahlzar- gen.
Heizungsanlage	Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung; die Heizungsan- lage steht im Haus Weißdornstraße 1 und versorgt 24 Wohneinheiten.
Warmwasser	zentral

Keller

Der Keller wird über das allgemeine Treppenhaus über die beschriebene Treppe erschlossen. Der Zugang über Stahltür in Stahleckzarge.

Der Boden ist in Estrich, Wände und Betondecken sind geweißt.

Die Keller sind zum Flur abgemauert und geweißt die Türen bestehen aus glatten hellen Türblättern.

Gemeinschaftsanlagen

Den Bewohnern stehen ein Fahrradkeller, ein Keller für Kinderwagen und ein Trockenraum zur Verfügung.

Der Dachraum steht im Sondernutzungsrecht der Bewohner des Hauses Weißdornstraße 3. Soweit ersichtlich kann dieser zum Trocknen der Wäsche genutzt werden.

Sondereigentum:**Wohnung Nr. 4****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.

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**Gemeinschaftseigentum:**

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 Hausverwaltung teilte mir mit, dass keine Sonderumlage geplant ist und eine Rücklage angelegt wurde.

Sondereigentum Nr. 4

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Der folgenden Bewertung wird ein Baujahrestypischer normal gepflegter Zustand unterstellt.

Grundrissliche Lösung

Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende 2-Zimmerwohnung mit Balkon und zentraler Diele.

Belichtung

Befriedigend

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Wohnung Nr. 4

Eine ca. 59 m² große Eigentumswohnung mit zwei Zimmern, Küche, Diele, Abstellraum, Bad und Balkon, gelegen im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses, das Ganze in dem fiktiven Baujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem unregelmäßig geschnittenen Grundstück in mittlerer Wohnlage Monheims bei guter Kfz- sowie befriedigender Nahverkehrs- und guter Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

Wohnung Nr. 4 inkl. Loggia

rund **59 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

Wohnung Nr. 4

rund **121 m²**

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Abweichung = Bodenwert

Wohnung Nr. 4

Baulandanteil

1.800 m² x 550 €/m² x 457 : 10.000 x 1 = rund

45.200 €

Seitliche Fläche

$525 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 \times 457 : 10.000 \times 0,1 = \text{rund}$

+ 1.300 €

Bodenwert insgesamt

46.500 €

Das entspricht bei 59 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 788 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert

57.100 €

Zeitwert der Außenanlagen

500 €

Bodenwert

+ 45.200 €

vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit

102.800 €

Marktanpassung:

138.800 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Seitlich gelegene Grundstücksfläche (siehe Ziffer 6.3)

+ 1.300 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit

140.100 €

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag = rund

6.200 €

Bewirtschaftungskosten (abzüglich)

- 1.380 €

Reinertrag somit jährlich

4.820 €

Gebäudeertragswert

93.500 €

Bodenwert

+ 45.200 €

vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit

138.700 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Seitlich gelegene Grundstücksfläche (siehe Ziffer 6.3)

+ 1.300 €

Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit

140.000 €

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Wohnung Nr. 4:

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 140.100 €, gewichtet zu 1/5, und dem unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert von 140.000 €, gewichtet zu 4/5, abgeleitet wird. Damit erhalte ich als gewichteten Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Sicherheit der Daten in den einzelnen Wertermittlungsverfahren $(140.100 \text{ €} \times 1 + 140.000 \text{ €} \times 4) : 5 = 140.020 \text{ €}$.

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

140.000 €

(einhundertvierzigtausend Euro)

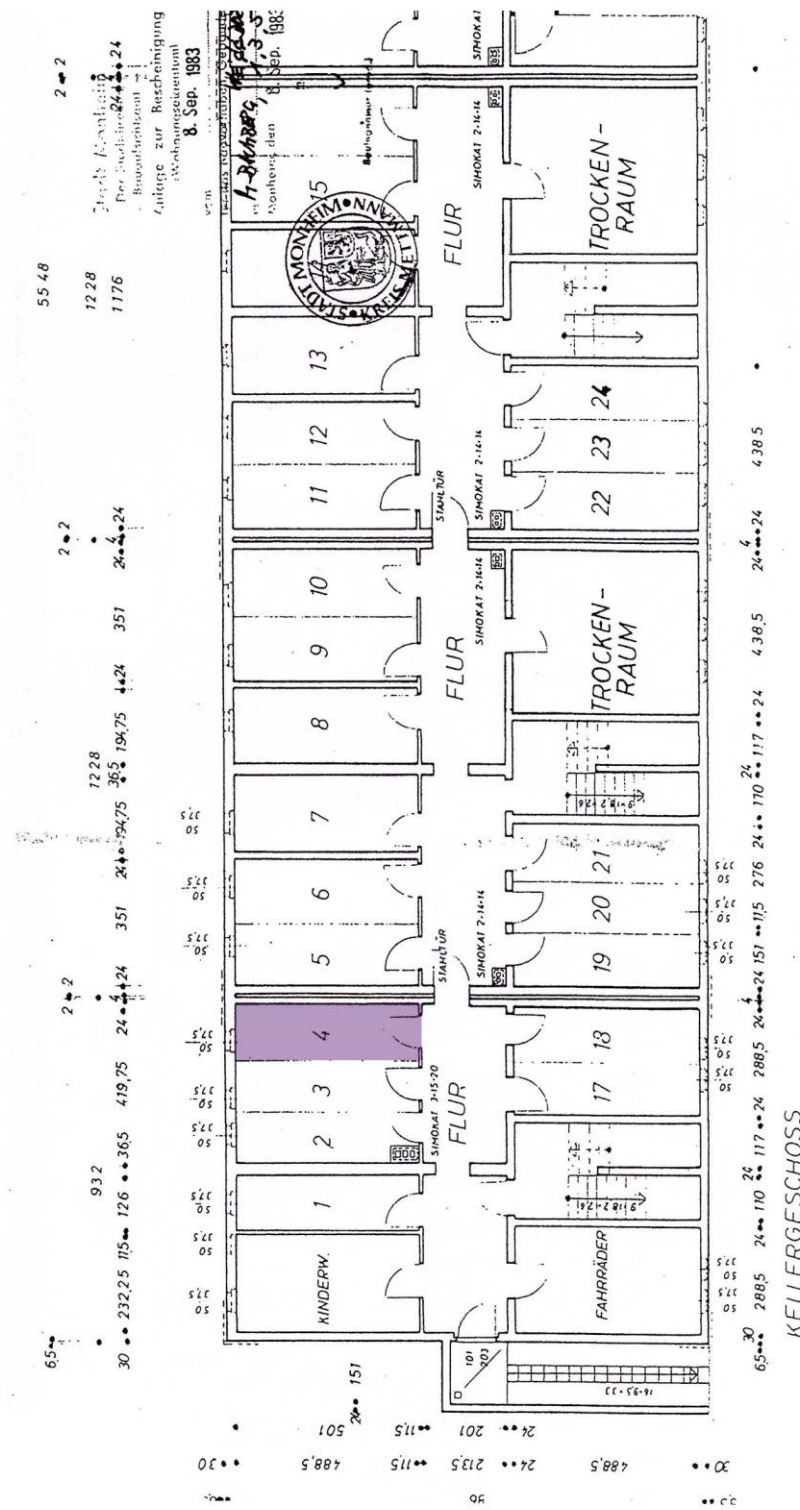
Das entspricht bei 59 m² Wohnfläche einem Wert von rund 2.373 €/m² - ein Wert, den ich als marktgerecht erachte.

Der Gutachterausschuss hat einen Mittelwert für Wohnungen in Monheim in der Größe 51 m² - 80 m² in der Baujahresgruppe von 1950 - 1974 mit 2.440 €/m² veröffentlicht ein Wert der im Bereich des von mir ermittelten Wert liegt und somit diesen bestätigt.

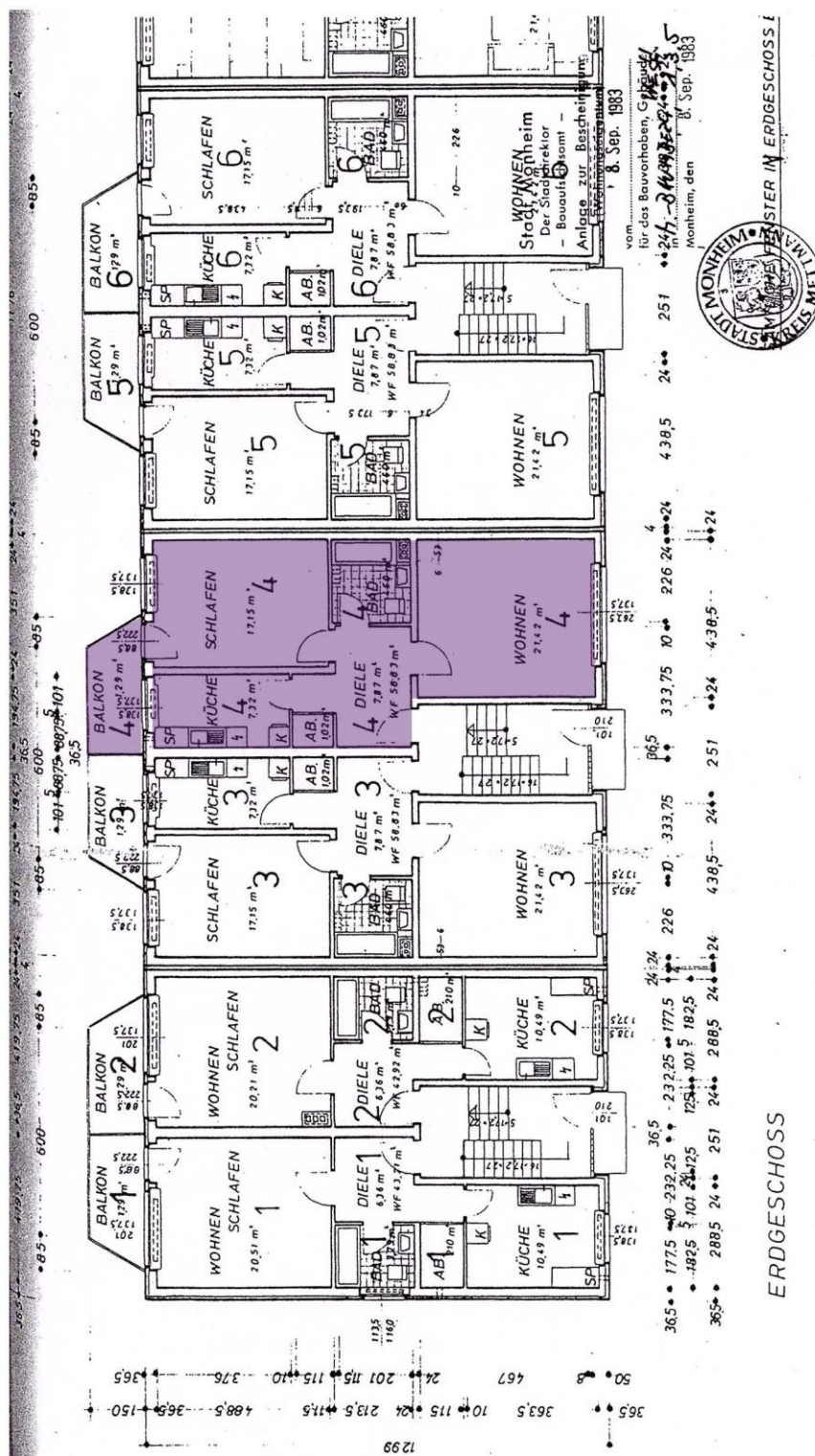
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten und Auskünfte bei der Hausverwaltung wurden eingeholt.

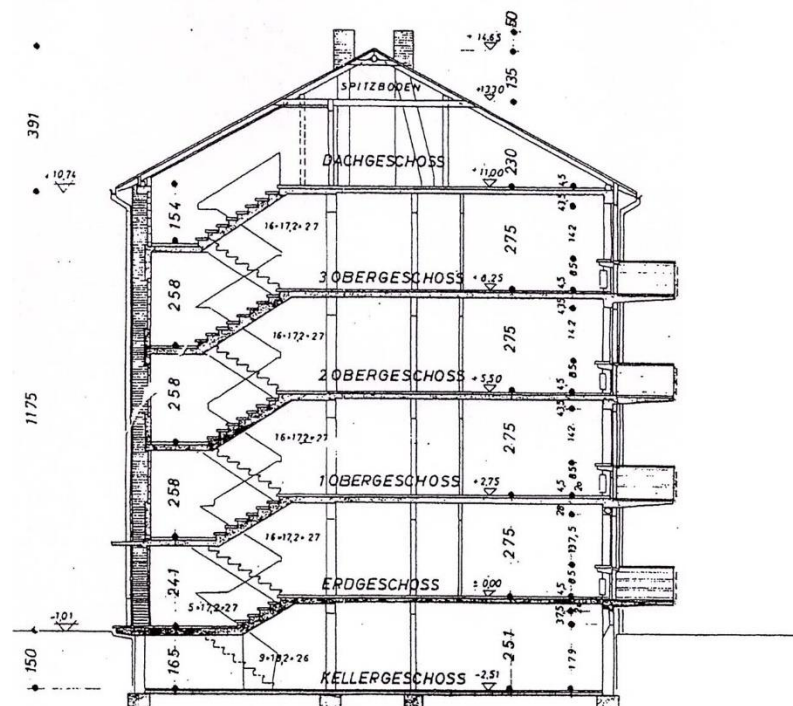
Langenfeld, den 28. Januar 2026



GRUNDRISS KELLERGECHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



SCHNITT



Ansicht Ecke
Weißdornstraße / Am
Sportplatz



Ansicht
Weißdornstraße



Hauszugang



links Giebelansicht



rechts Kelleraußentreppe /
Kellereingang



Rückansicht



Hauseingang



Treppenhaus



Kellergeschoss

Kellerflur



links
Wohnungskeller

rechts Fahrräder



Treppenhaus



Dachgeschoss

Dachraum

