

Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg

Datum: 05.02.2024
Az.: 23102283

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer
**Zweifamiliendoppelhaushälfte und einer PKW- Garage bebaute
Erbbaurecht in 47495 Rheinberg- Millingen, Herderstraße 25**



im Zwangsversteigerungsverfahren 003 K 016/22

Der **Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts** wurde zum
Stichtag 18.01.2024 ermittelt mit rd.

179.000,00 €.

Internetgutachten:

Bei dieser Version handelt es sich um ein Internetgutachten, welches gegenüber dem Original um Anlagen und Erläuterungen gekürzt wurde. Das Originalgutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheinberg, nach vorheriger Rücksprache, eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.4	Besondere Sachverhalte	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Bergbau	10
2.5	Privatrechtliche Situation	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Zweifamilienhaus	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	17
3.2.5.2	Wohnungen	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Garage.....	20
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
3.4	Nebengebäude	21
3.5	Außenanlagen	21
3.6	Stärken und Schwächen der Immobilie	22
4	Abschließende Zusammenfassung.....	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25
5.1	Grundstücksdaten.....	25
5.2	Erbaurecht und Erbbauzins	25

5.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.4	Bodenwertermittlung.....	28
5.4.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück	28
5.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	29
5.4.3	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht.....	30
5.5	Sachwertermittlung	32
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	33
5.5.3	Sachwertberechnung.....	36
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
5.6	Ertragswertermittlung.....	45
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	45
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	46
5.6.3	Ertragswertberechnung	49
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	50
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	54
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	54
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	54
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	54
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	54
5.8	Verkehrswert.....	55
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	58
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	58
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	59
6.3	Verwendete fachspezifische Software	59
7	Verzeichnis der Anlagen	60

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaus-hälfte und einer PKW- Garage.
Objektadresse:	Herderstraße 25 47495 Rheinberg Das Objekt befindet sich im Ortsteil Millingen.
Grundbuchangaben:	Erbbaugrundbuch von Rheinberg, Blatt 721, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rheinberg, Flur 3, Flurstück 486 (525 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 06.10.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermit-teln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertermittlungsstichtag:	18.01.2024
Qualitätsstichtag:	18.01.2024
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.01.2024 wurden die Pro-zessparteien durch Einwurf Einschreiben vom 25.10.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Objekt befand sich zum Ortstermin erheblicher Haus- und Unrat. Eine Besichtigung konnte daher nur in einem eingeschränkten Umfang stattfinden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<u>siehe Originalgutachten</u> sowie der Sachverständige.
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation
- Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung
- Informationen über Altlasten
- Bodenrichtwertkarte über www.boris.nrw.de
- Auskunft der RAG AG

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachfolgendes Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts Rheinberg (Zwangsversteigerungsgericht) erstellt.

Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln ist, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das grundstücksgleiche Recht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Insbesondere kommt es hierbei nicht darauf an, was eine Immobilie "hinter sich", sondern was sie noch "vor sich" hat.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Dies ist insoweit eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine ggf. mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

I.d.R. erhält der Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück, in diesem Fall ein lastenfreies, grundstücksgleiches Recht (Erbbaurecht).

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersteher übernommen werden müssen, also auch nach der Versteigerung bestehen bleiben, werden i.d.R. gesondert bewertet. Diesbezüglich informiert vor der Versteigerung das Versteigerungsgericht.

Für diese (ggf. bestehen bleibenden) Rechte werden durch das Zwangsversteigerungsgericht so genannte Ersatzwerte bzw. Zuzahlungswerte (i.S.d. §§ 50 und 51 ZVG) festgesetzt. Hierbei handelt es sich, wertermittlungstechnisch gesehen, jedoch nicht um die Werte dieser Rechte, sondern um die hierdurch auf das Erbbaurecht bewirkte **Wertbeeinflussung** (i.d.R. Wertminderung).

Für den jeweiligen Bieter ist es allerdings wichtig, die Wertminderung des Erbbaurechts (resp. den Zuzahlungsbetrag) durch die ggf. bestehen bleibenden Rechte zu kennen, damit diese bei der Abgabe des Gebots (mindernd) berücksichtigt werden können. Denn sollte das (ggf.) bestehen bleibende Rechte nach Zuschlag dennoch nicht bestehen, so wäre der (festgesetzte) Zuzahlungsbetrag nachträglich vom Ersteher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

Das Erbbaugrundbuch ist vorliegend in Abt. II **belastet**. (Siehe auch “grundbuchlich gesicherte Belastungen”)

Grundsätzlich immer zu berücksichtigen sind die das Erbbaurecht begünstigenden (dinglichen) Rechte.

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

Natürlich bestehen bei der Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren auch Ausnahmen hinsichtlich der Beachtung von bestehenden (belastenden) Rechten und Baulasten.

Grundsätzlich bestehen bleibende Belastungen (Rechte i.S.v. § 52 Abs. 2 ZVG) bestehen nach Recherchen des Sachverständigen für das Bewertungsobjekt nicht.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

1.4 Besondere Sachverhalte

- Bei dem Versteigerungsobjekt handelt es sich um ein Erbbaurecht. Angaben zum Erbbaurecht sind in Abschnitt 5.2 zu finden.
- Es gibt bauordnungsrechtliche Besonderheiten; siehe Abschnitt 2.6.3.
- Im Objekt sind umfangreiche Investitionen erforderlich; siehe Abschnitt 3.2.6.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.6.
- Zur abschließenden Zusammenfassung, siehe Abschnitt 4.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Rheinberg (ca. 31.150 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Moers / Wesel / Goch / Venlo (ca. 16,2 km / 18,4 km / 34,8 km / 45,9 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 46,9 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Rheinberg (ca. 4,2 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Rheinberg (ca. 5,6 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 37,6 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,9 km bis 4,5 km entfernt; Schulen: ca. 950 m bis 4,4 km entfernt; Ärzte: ca. 2,7 km bis 4,7 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung): ca. 5,1 km entfernt mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Hinter dem Grundstück befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Entsprechende Emissionen können gegeben sein. Eine Wertminderung hierdurch ist jedoch nicht zu sehen.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Topografie: weitgehend ebenes Grundstück;
Garten mit Nordostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 19 m;

mittlere Tiefe:
ca. 30 m;

Grundstücksgröße:
525,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit normalem Anwohnerverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit
Waschbetonplatten;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel¹ ist
das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als
Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

¹ vom 25.10.2023

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

2.4 Bergbau

Bergbau

Laut Auskunft der RAG-Aktiengesellschaft² befindet sich das Grundstück in der Berechtsame “Rheinberg”, verliehen auf Steinkohle sowie der Berechtsame “Rheinberg”, verliehen auf Steinsalz der RAG-Aktiengesellschaft. Dem Schreiben ist Folgendes zu entnehmen:

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass der hier gegenständliche Bereich dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Die RAG hält Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Es fand kein bei der RAG-Aktiengesellschaft dokumentierter Abbau statt, der auf den o.g. Bereich eingewirkt haben könnte.

Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind der RAG keine bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

Unterlagen, insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen, liegen der RAG zu dem Objekt nicht vor.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug³ vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rheinberg, Blatt 721 folgende Eintragungen:

² vom 27.10.2023

³ vom 01.08.2022

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

- Erbbauzins von jährlichen dreiundsechzig Deutsche Mark für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Rheinberg Blatt 0202 unter Nr. 1546 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. August 1964 eingetragen am 28. September 1964 und umgeschrieben am 4. Juni 1969.
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Rheinberg Blatt 0202 unter Nr. 1546 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. August 194 eingetragen am 28. September 1964 und umgeschrieben am 4. Juni 1969.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 16/22). Eingetragen am 01.02.2022.

Auswirkung auf den Verkehrswert

Wie bereits zuvor beschrieben, werden die Eintragungen für den Zweck des hier vorliegenden Versteigerungsgutachtens im Folgenden nicht weiter berücksichtigt. Den Ersatzwert für möglicherweise bestehende Rechte, wird das zuständige Gericht im Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen⁴ nicht vor.

⁴ nach Auskunft der Stadt Rheinberg vom 24.10.2023

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen ⁵ .
Denkmalschutz:	Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal ⁶ .

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Weder in Abt. II des Grundbuches ist ein entsprechender Vermerk eingetragen, noch befindet sich im Liegenschaftskataster ein Hinweis zur Einbeziehung des Bewertungsgrundstücks in ein Bodenordnungsverfahren.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt. Folgende Baugenehmigungen lagen dem Sachverständigen vor:

- Neubau eines Eigenheimes (Bauschein 155/1963 vom 04.04.1963)
- Neubau einer Garage (Bauschein Nr. 476/1968)

Das Übereinstimmen der Baugenehmigung mit den ausgeführten Vorhaben, mit den beschafften Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

⁵ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rheinberg vom 17.08.2022

⁶ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rheinberg vom 23.10.2023

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Hinweis:

Der in den beigegeführten Grundrissplänen als Kammer bezeichnete Raum im Dachgeschoß wurde dementsprechend als zusätzliches Schlafzimmer ausgebaut. In ähnlich gelagerten Fällen sind Gründe hierfür oftmals die Vorgaben der Förderstelle (Finanzierung durch öffentliche Mittel). Um eine Förderung zum Wohnungsbau zu erhalten, war eine Begrenzung der Wohnfläche notwendig, sodass diese Räume als „Nebenräume“ und nicht zu Wohnzwecken ausgebaut wurden. Baurechtliche Gründe hierfür sind daher i. d. R. nicht gegeben. Es wird somit davon ausgegangen, dass eine Genehmigungsfähigkeit zur Wohnraumnutzung des genannten Raumes gegeben ist. Der Einbau eines zusätzlichen Fensters ist jedoch notwendig, um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Die Kosten hierfür werden im Folgenden wertmindernd in Abzug gebracht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land⁷

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei⁸.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Erbbaurecht ist mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte und einer PKW- Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

⁷ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

⁸ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rheinberg vom 30.10.2023

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-
tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und
vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen
können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-
lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen
Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der
technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht
geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-
sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-
nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-
den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu
lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-
schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72
GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen
gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden
müssen.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte); eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1964 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Die Fenster wurden augenscheinlich in den 1990er Jahren erneuert. Auch die Bäder wurden in den letzten 10 bis 20 Jahren erneuert.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 148 m ² zzgl. anteiliger Terrassenfläche. (Wohnung EG: 78,00m ² ; DG: 70,00m ²)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume
- Heizungsraum

Erdgeschoss:

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Wohnzimmer
- Küche
- Diele
- Badezimmer

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer
- Abstellkammer
- Wohnzimmer
- Küche
- Diele

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

- Badezimmer
- WC

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Holzbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1980er Jahre

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnungen" zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge: Laminat im Erdgeschoss, in den oberen Räumen
PVC- Belag, bzw. ohne Belag

Wandbekleidungen: einfache Tapeten

Deckenbekleidungen: Deckenputz sowie Holzverkleidungen

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung

Türen: Zimmertüren:
aus Holzwerkstoffen;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

sanitäre Installation: Badezimmer im Erdgeschoss:
1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1
Waschbecken, 1 Handtuchheizkörper; Wände umlau-
fend deckenhoch gefliest;
durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sa-
nitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Badezimmer im Dachgeschoss:
1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken, Wände umlau-
fend deckenhoch gefliest;
einfache, überalterte Ausstattung und Qualität, farbige
Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

WC im Dachgeschoss:

1 Stand- WC mit Aufputzspülkasten, 1 Waschbecken,
Wände umlaufend etwa halbhoch gefliest;
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-
objekte, Entlüftung über Fenster

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, Dachgauben

besondere Einrichtungen: Kamin im Wohnzimmer (ohne Wertansatz)

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

- Im Dachgeschoß (Treppenaufgang) waren in der vorderen Außenwand Risse erkennbar. Die Herkunft ist unbekannt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um unschädliche Risse handelt, die im Rahmen einer normalen Renovierung beseitigt werden können. Für eine abschließende fachliche Beurteilung wäre jedoch ein Fachgutachter heranzuziehen, der eine entsprechende Einschätzung des Schadenbildes vornimmt. Sollten sich hieraus Erkenntnisse ergeben, die den Verkehrswert beeinflussen, so ist das Gutachten entsprechend zu modifizieren.
- Ein Großteil der Kellerwände war mit Holz verkleidet. Der Zustand des Kellers ist daher nicht abschließend zu beurteilen. An den Stellen, an denen das Mauerwerk sichtbar war, waren jedoch Feuchtigkeitsprobleme ersichtlich. Für Häuser aus der hier gegenständlichen Baujahresklasse ist das nicht ungewöhnlich, sodass der Umstand bereits hinreichend in den herangezogenen, objektspezifischen Verfahrensparametern Berücksichtigung gefunden hat. Für die vorliegende Wertermittlung wird jedoch angenommen, dass sämtliche Holzverkleidungen

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

zu entfernen sind, um weitere Folgeschäden (Schimmel-/ Schwammbildung, etc.) weitgehend zu verhindern. Die Kosten hierfür werden im Folgenden wertmindernd berücksichtigt.

Weiteres, siehe “Allgemeinbeurteilung”

wirtschaftliche Wertminderungen: **siehe Originalgutachten**

Allgemeinbeurteilung:

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren offenbar stark vernachlässigt. Neben der Behebung o. g. Schäden und Mängel und einer umfangreichen Entrümpelung, sind folgende Maßnahmen notwendigerweise durchzuführen, um die Immobilie über die angesetzte Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzen zu können.

- Dämmung der obersten Geschosdecke
- Einbau einer neuen Heizung (Kesselanlage)
- Renovierung Badezimmer und WC im Dachgeschoss
- Instandsetzung der Dachentwässerung
- Ansatz einer Renovierungspauschale aufgrund hohem Renovierungsstau
- Diverse Instandsetzungen (Terrasse, Garagentür, Kelleraußentreppe, Wandrisse im Wohnhaus, Eingangsstufen, etc.)
- Einbau eines zusätzlichen Fensters im Dachgeschoss, zur besseren Belichtung des Hobbyraumes (s. Abschnitt 2.6.3).

Die Kosten der v. g. Maßnahmen werden wertmindernd mit € 60.000,00 in Abzug gebracht.

Hinweis:

Grundsätzlich sind eine umfangreiche Renovierung und Modernisierung erforderlich. Normale Renovierungsarbeiten werden im Folgenden nicht weiter berücksichtigt, da es sich hierbei um übliche, grundsätzlich vom Käufer durchzuführende Maßnahmen handelt. Diese fallen regelmäßig bei einem Eigentumswechsel an. Der hier vorherrschende, überwiegend nicht mehr zeitgemäße Ausstattungsstandard wurde bereits bei der Wahl der Ausstattungsklasse sowie im Ansatz einer geringen Restnutzungsdauer

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

berücksichtigt. Es wurden lediglich die Maßnahmen wertmindernd berücksichtigt, die über das übliche Maß hinausgehen.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garage;
eingeschossig;
Flachdach

Baujahr: 1972

Außenansicht: insgesamt Klinkermauerwerk

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade

Tor: Stahlschwingtor

Dach: Dachkonstruktion:
Beton

Dachform:
Flachdach

Dacheindeckung:
Bitumendachbahnen

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Die rückwärtige Nebentür ist beschädigt und zu ersetzen. Die Kosten hierfür werden im Folgenden wertmindernd berücksichtigt (s. Abschnitt 3.2.6).
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mäßig. Die Wände scheinen tlw. feucht zu sein. Aufgrund der nur eingeschränkten Besichtigung (in der Garage lagert umfangreicher Unrat) konnte hier keine umfassende Begutachtung erfolgen.

3.4 Nebengebäude

Im Garten befindet sich ein Holzgartenhäuschen. Der Zustand ist schlecht. Ein etwaiger Mehrwert steht den erforderlichen Aufwendungen für eine Instandsetzung gleichermaßen gegenüber. Das Gartenhäuschen bewirkt daher keine Wertbeeinflussung.

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.6 Stärken und Schwächen der Immobilie

An der Stelle werden die Stärken sowie Schwächen des Objektes zusammenfassend gegenübergestellt.

Stärken

- marktgängige Objektart (Doppelhaushälfte mit Garage)
- marktgängiger Grundriss
- gute Lage in einem gewachsenen Wohngebiet
- für die Bebauung großes Grundstück
- die Immobilie ist unvermietet
- geringer Erbbauzins

Schwächen

- einfacher und vernachlässigter Gesamtzustand (Instandsetzungsstau (Haus, Garage, Außenanlagen))
- eine umfangreiche Entrümpelung ist notwendig (Haus und Garage)
- überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf
- überalterte Elektroinstallationen
- keine Nutzung von regenerativen Energien
- alte Heizungsanlage
- energetische Defizite aufgrund des Baujahres (keine Dämmung im Dach oder an der Fassade)
- eingeschränkte Belichtung in einem der Räume im Dachgeschoss
- es besteht lediglich ein Erbbaurecht am Grundstück
- Nordostausrichtung des Gartens
- Wohnung Dachgeschoss ohne Balkon

Fazit:

Im Hinblick auf die v. g. Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen, kann insgesamt für das hier gegenständliche Objekt und dem typischen Käuferkreis festgehalten werden, dass die Schwächen qualitativ sowie quantitativ überwiegen.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich im Ortsteil Millingen, der Stadt Rheinberg. Millingen liegt mit Bodenpreisen für Wohnbauflächen von rd. € 175,00/m² im oberen Mittelfeld des Kreises, jedoch leicht unterhalb der Preise in der Kernstadt. Das Bewertungsgrundstück ist nach Nordosten ausgerichtet. Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend durch eine Wohnbebauung aus vergleichbaren Baujahren geprägt. Die Lage im Wohngebiet ist als durchschnittliche bis gute Lage innerhalb der Ortschaft zu werten. Bei der Herderstraße handelt es sich um eine gebietstypische Erschließungsstraße mit normalem Anwohner-Verkehrsaufkommen. Die örtliche Infrastruktur ist als leicht defizitär zu beschreiben, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Kernstadt Rheinberg (ca. 4,0km) zu erreichen. Der ÖPNV ist in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Bewertungsobjekt/ Grundriss

Bei dem zur Versteigerung stehenden Objekt handelt es sich um eine Zweifamiliendoppelhaushälfte mit einer PKW- Garage aus dem Jahr 1964 (Garage 1972). Das Wohnhaus (eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoß) wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade wurde als Klinkerfassade ausgeführt. Das Grundstück umfasst eine Größe von 525m² und steht im Erbbaurecht. Der jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt seit dem 01.01.2020 € 147,31.

Die Wohnfläche beträgt gem. vorliegenden Berechnungen rd. 78m² im Erdgeschoss (zzgl. anteilige Terrassenfläche) sowie ca. 70m² im Dachgeschoss. Die insgesamt nicht mehr zeitgemäße Ausstattung ist mit einer einfachen Güte zu beschreiben. Der Stand entspricht überwiegend dem Jahr der Errichtung (technisch überalterte Ver- und Entsorgungseinrichtungen, keine Dämmung, etc.). Die Beheizung erfolgt mittels einer Ölheizung, vermutlich wurde diese in den 1980er Jahren eingebaut. Die Fenster wurden augenscheinlich in den 1990er Jahren eingebaut und sind bereits doppelverglast. Das Objekt macht einen stark vernachlässigten Eindruck. Neben üblichen Renovierungsarbeiten sind kurz- bis mittelfristig umfangreiche Modernisierungen erforderlich. Der Grundriss ist als marktgängig zu beurteilen, im Dachgeschoß existiert jedoch ein Zimmer mit einer eingeschränkten Belichtung. Das Wohnhaus steht leer.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- Sanierungsstau (Dachentwässerung, Kelleraußentreppe, Garagentür, Terrasse, etc.)
- Feuchter Keller
- vernachlässigte Außenanlagen
- Risse im Mauerwerk
- tlw. überalterte/ schadhafte sanitäre Anlagen
- notwendige Entrümpelungsarbeiten

Energetischer Zustand

- wirtschaftlich überalterte Heizungsanlage
- keine Nutzung von regenerativen Energien

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

- keine Dämmung vorhanden (Fassade/Dach/Heizungsnischen/Rollladenkästen)
- baujahresentsprechender Zustand der Gesamtkonstruktion

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

- Das örtliche Angebot an vergleichbaren (Gebraucht-) Immobilien ist für die grundsätzlich hohe Nachfrage tendenziell zu gering. Alternative Neubauten sind aufgrund der stark gestiegenen Baupreise grundsätzlich sehr teuer, die Preise nicht verlässlich kalkulierbar.
- Seit einigen Monaten steigende Kapitalmarktzinsen und höhere Hürden bei der Kreditvergabe (aufgrund Inflation und gestiegener Energiepreise) führen momentan zu einer Beruhigung der Nachfrage. Überzogene Preise, wie in der Vergangenheit oftmals zu beobachten, werden sichtbar aktuell nicht mehr gezahlt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte und einer PKW- Garage bebaute Erbbaurecht in 47495 Rheinberg- Millingen, Herderstraße 25 zum Wertermittlungstichtag 18.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rheinberg	721	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rheinberg	3	486	525 m ²

5.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn: 28.09.1964

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: DM 63,00/Jahr (32,21 € / Jahr)

vereinbarte Zahlungsweise: 2 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)

letzte Anpassung vor dem Stichtag: 01.01.2020

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins: 147,31 € / Jahr

Laufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre

Zeitablauf des Erbbaurechts: 27.09.2063

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Wohnen
Fallgruppe:	unwirksame Anpassungsvereinbarung
Auslöserindex:	gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a ErbbauRG
Mindestanstieg des „Auslösers“:	0,00 %
Anpassungsmaßstab:	gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a ErbbauRG
Basis der Anpassung:	zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins
Umfang der Anpassung:	100,00 %
Kappungsgrenze:	gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a ErbbauRG
Basis der Kappungsgrenze:	bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins
vereinbartes Mindestintervall:	0 Jahre
gesetzliches Mindestintervall:	3 Jahre gemäß § 9a ErbbauRG

Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Gebäudeentschädigungsvereinbarung: gemeiner Wert / Verkehrswert (100%)
rung:

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.4 Bodenwertermittlung

5.4.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere bis gute Lage) **175,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	525 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	175,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	18.01.2024	× 1,00	

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere bis gute Lage	mittlere bis gute Lage/ Nord- Nordost	×	0,95	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	166,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	525	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	166,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	166,25 €/m²
Fläche	×	525 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	87.281,25 € <u>rd. 87.300,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2024 insgesamt **87.300,00 €**.

5.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

5.4.3 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsrealast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

In diesem Gutachten erfolgt die Erbbaurechtsbewertung im Modell nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5). Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei im (ggf. fiktiv) erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück. Die vom Erwerber ggf. zukünftig zu zahlenden Erbbauzinsen werden im weiteren Verlauf der Bewertung getrennt über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und analog zu sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als separater Wertabschlag berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass aus der Bewertung die Gesamtbelastung des Erwerbers aus dem Kaufpreis und den zukünftigen Erbbauzinszahlungen ersichtlich ist. Zudem lassen sich evtl. Besonderheiten bei der Möglichkeit der Erbbauzinsanpassung angemessen und nachvollziehbar berücksichtigen.

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		87.300,00 €	
üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag	×	2,00 %	
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag	=	1.746,00 €	
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)			
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 40,00$ Jahre)			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ($p = 2,00$ %)	×	27,355	
Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts			=
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)			rd. 47.761,83 €
			rd. 47.762,00 €

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

5.4.3.1.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

Der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitragsrechtlichen Zustand des fiktiv un bebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsnehmer hierfür zu erbringenden Beiträge sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen (vgl. unten).

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher

Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	756,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	320,00 m ²	32,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.750,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	254.670,00 €	15.520,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.01.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	456.113,97 €	27.796,32 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	456.113,97 €	27.796,32 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	9 Jahre
• prozentual		56,25 %	85,00 %
• Faktor	x	0,4375	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	199.549,86 €	4.169,45 €

Gebäudesachwerte insgesamt		203.719,31 €
Sachwert der Außenanlagen	+	4.074,39 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	207.793,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	87.300,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	295.093,70 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	310.848,39 €
Bodenwert des Grundstücks	-	87.300,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	=	222.548,39 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+	47.762,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	-	0,00 €
finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil	=	270.310,09 €
Erbbaurechtsfaktor	x	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	=	243.279,35 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (lastenfrei aufgrund Versteigerung)	-	0,00 €

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	243.279,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	60.000,00 €
Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	=	183.279,35 €
	rd.	183.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

siehe Originalgutachten

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
für das Gebäude: Zweifamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

siehe Originalgutachten

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Zweifamilienhaus**

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 719,96 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 755,96 €/m² BGF
rd. 756,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

siehe Originalgutachten

Baupreisindex

siehe Originalgutachten

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (203.719,31 €)	4.074,39 €
Summe	4.074,39 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0
Verbesserung der Grundrissituation			0,5
Summe		2,0	5,5

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1964 = 60$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre} =$) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} =$) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 45 \text{ Jahren} =$) 1979.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1979

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

siehe Originalgutachten

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Gemäß den erbbaurechtlichen Regelungen stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird im Bewertungsmodell nach Sprengnetter zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert und bei Erbbaugrundstücken kein Gebäudewert ermittelt (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.2.2.).

Eine Ausnahme hiervon ist (zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) dann gegeben, wenn

- die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer (n_G) der baulichen und sonstigen Anlagen ist (d.h. $n_E \ll n_G$) und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz X zu entschädigen sind (d.h. $X < 100\%$).

In diesen Fällen ist der am Ende des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) zuzuordnen.

Da der vorliegenden Erbbaurechtsvertrag derart vereinbart wurde, dass bei Ablauf des Erbbaurechts, der Erbbauberechtigte vom Grundstückseigentümer eine 100%-ige Entschädigung des Verkehrswertes der aufstehenden Gebäude erhält, liegt der Anteil des Erbbaurechtsgebers am Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bei **€ 0,00**.

Erbbaurechtsfaktor

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 49 ImmoWertV 21 der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Da die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse diese aufgrund einer in ihrem Zuständigkeitsbereich i.d.R. zu geringer Anzahl von geeigneten Kaufpreisen für Erbbaurechte nicht gesichert ableiten können, wurde im Bewertungsmodell nach Sprengnetter / Strotkamp / Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2) zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i.d.R. auf breiterer Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten. Im deduktiven Bewertungsmodell wurden ggf. Wertabschläge für die befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines reduzierten Bodenwerts) und eine nicht vollständige Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts (Ansatz des diskontierten Fehl Betrags bezüglich der Gebäudeentschädigung) berücksichtigt. Zudem wird der Barwert der zu zahlenden Erbbauzinsen als Wertabschlag analog zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt. Diesbezügliche Empfehlungen sind in [2], Teil 9, Kapitel 2 enthalten.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Werteinfluss der Erbbauzinsen

Da der Verkehrswert im Rahmen der Zwangsversteigerung „lastenfrei“ zu ermitteln ist, entfällt die Ermittlung des Werteinflusses durch die Erbbauzinsen an der Stelle. Den Zuzahlungsbetrag wird das Amtsgericht während der Versteigerung bekannt geben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Erläuterungen, siehe Abschnitt 3.2.6.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG	82,00		7,00	574,00	6.888,00
		Wohnung DG	70,00		6,75	472,50	5.670,00
Garage		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			152,00	-		1.096,50	13.158,00

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.158,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.124,12 €
jährlicher Reinertrag	= 10.033,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 87.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.746,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.287,88 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,999
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 207.188,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 87.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 294.488,71 €
Bodenwert des Grundstücks	– 87.300,00 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	= 207.188,71 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+ 47.762,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	– 0,00 €
finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil	= 254.950,71 €
Erbbaurechtsfaktor	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	= 229.455,64 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	– 0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	= 229.455,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 60.000,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	= 169.455,64 €
	rd. 169.000,00 €

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der von mir beschafften Bauakte übernommen. Die Angaben wurden durch mich auf Plausibilität überprüft und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt. Fehlende Angaben wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, basierend auf üblichen Ausbauverhältnissen, ermittelt ergänzt. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächenrichtlinie (WF-WoFIR) bzw. an der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus dem Mietspiegel der Stadt Rheinberg, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

siehe Originalgutachten

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,48	1.105,36
Mietausfallwagnis	2,00	----	137,76
Summe			1.587,12 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,48	943,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	113,40
Summe			1.401,00 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	79,00	79,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			136,00 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel werden im Grundstücksmarktbericht 2023 [4] Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Diese sind nach der Restnutzungsdauer, sowie nach dem Bodenwertniveau bzw. der Objektgröße weitestgehend gegliedert. Im vorliegenden Fall wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Zu den Begrifflichkeiten des Erbbaurechts, siehe Ausführungen im Sachwertverfahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Erläuterungen, siehe Abschnitt 3.2.6.

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **183.000,00 €**,

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **169.000,00 €**,

5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

siehe Originalgutachten

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

5.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte und einer PKW- Garage bebaute Erbbaurecht in 47495 Rheinberg, Herder Straße 25

Erbbaugrundbuch	Blatt	
Rheinberg	721	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheinberg	3	486

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2024 mit rd.

179.000,00 €

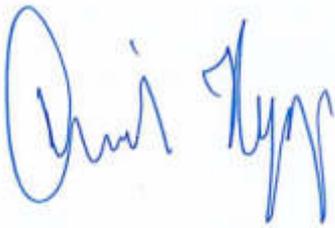
in Worten: einhundertneunundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wachtendonk, den 05.02.2024



.....
Daniel Hepp
(Sachverständiger)

***Nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
-ZIS Sprengnetter Zert (WG)-***

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel (2023)
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge
- [7] Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (24. Auflage) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 01.12.2023) erstellt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Anlagen: **siehe Originalgutachten**