

Amtsgericht Rheinberg  
Rheinstraße 67  
**47495 Rheinberg**

Datum: 10.03.2025  
Az.: 24102455

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus und einer PKW- Garage bebaute Erbbaurecht**  
in 47495 Rheinberg- Millingen, Jahnstraße 7

**!!!KEINE INNENBESICHTIGUNG!!!**



im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 34/24

Der **Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts** wurde zum  
Stichtag 07.01.2025 ermittelt mit rd.

**232.000,00 €.**

### 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
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
1.4	Besondere Sachverhalte .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
2.4	Bergbau .....	11
2.5	Privatrechtliche Situation .....	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	13
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	13
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2	Einfamilienhaus .....	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	17
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	18
3.2.5.1	Wohnhaus .....	18
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	19
3.3	Nebengebäude .....	20
3.4	Außenanlagen .....	20
3.5	Stärken und Schwächen der Immobilie .....	20
<b>4</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung.....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>23</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	23
5.2	Erbbaurecht und Erbbauzins .....	23
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.4	Bodenwertermittlung.....	26
5.4.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück .....	26
5.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	27
5.4.3	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht.....	28
5.5	Sachwertermittlung .....	29
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29

5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
5.5.3	Sachwertberechnung.....	33
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	34
5.6	Ertragswertermittlung.....	40
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	40
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	41
5.6.3	Ertragswertberechnung .....	44
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	45
5.6.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	48
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	48
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	48
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	48
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	48
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	48
5.8	Verkehrswert.....	49
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>53</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	53
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	54
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	54
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>55</b>

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage.
Objektadresse:	Jahnstraße 7 47495 Rheinberg Das Objekt befindet sich im Ortsteil Millingen.
Grundbuchangaben:	Erbbaugrundbuch von Rheinberg, Blatt 576, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rheinberg, Flur 2, Flurstück 199, zu bewertende Fläche 706 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 22.10.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten 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 ermitteln. Bewegliches Zubehör (soweit bekannt) ist nicht vorhanden.
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Hinweis zur Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

Die auf dem Wohnhaus installierte PV-Anlage speist gemäß Eigentümerangaben vollständig in das öffentliche Netz ein. Gemäß OLG Nürnberg, Urt. v. 10.10.2016 – 14 U 1168/15 (rechtskräftig; LG Weiden i. d. OPf.) handelt es sich bei einer sogenannten Aufdachsolaranlage, die auf dem Dach eines Wohngebäudes montiert ist und zu dessen Stromversorgung sie nicht beiträgt, weder um einen wesentlichen Bestandteil noch um Zubehör des Grundstücks. Die PV-Anlage bleibt daher bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Wertermittlungstichtag:	07.01.2025
Qualitätstichtag:	07.01.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Ortsbesichtigung	Zu dem Ortstermin am 07.01.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da der Eigentümer zum Ortstermin nicht erschienen ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Es war lediglich der Sachverständige vor Ort.
Eigentümer:	<b><u>siehe Originalgutachten</u></b>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation</li><li>• Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung</li><li>• Informationen über Altlasten</li><li>• Bodenrichtwertkarte über <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a></li><li>• Auskunft der RAG AG</li></ul>
Gewerbeangaben:	Ein Gewerbebetrieb ist an der Adresse nicht gemeldet.

### 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 Grundstück 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 (Forderungsversteigerung) 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.

#### **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 Ersterer deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersterer 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 Bewertungsgrundstück bewirkte **Wertbeeinflussung** (i.d.R. Wertminderung).

Für den jeweiligen Bieter ist es allerdings wichtig, die Wertminderung des Grundstücks (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 Ersterer zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **belastet** (siehe Ausführung in Abschnitt 2.4.)

Grundsätzlich immer zu berücksichtigen sind die das Bewertungsgrundstück 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.

Hierzu zählen die grundsätzlich bestehen bleibenden (belastenden) Rechte gemäß § 52 Abs. 2 ZVG und die ggf. bestehenden Baulasten.

***Eine Baulast ist demnach keines der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte, sie kann demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen.*** Das heißt, die hierdurch bewirkten Wertbeeinflussungen des Bewertungsgrundstücks wären gleichwohl (i.d.R. wertmindernd) zu berücksichtigen.

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

#### 1.4 Besondere Sachverhalte

- Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Bewertung erfolgt daher allein auf der Grundlage der Außenbesichtigung sowie nach Aktenlage.
- 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.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.5.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto: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. 31.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Moers / Wesel / Goch / Venlo (ca. 16 km / 18,5 km / 35 km / 47 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 50 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Rheinberg (ca. 5,5 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Rheinberg (ca. 5 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 35 km entfernt)
Demografische Struktur:	<u>Kaufkraft und Einkommen</u> Aktuelle Daten zur Kaufkraft und zum Einkommen in Rheinberg sind nicht direkt verfügbar, jedoch kann allgemein gesagt werden, dass Rheinberg als Teil des Kreises Wesel eine mittelgroße Stadt im nordwestlichen Ruhrgebiet ist, was tendenziell eine durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt erwarten lässt. Demnach könnte das Einkommensniveau hier im mittleren Bereich angesiedelt sein, was sich auch in der Kaufkraft pro-Kopf und der Kaufkraftvolumen widerspiegeln würde.  <u>Bevölkerungsstruktur und indirekte Hinweise auf Haushaltsgrößen</u> Die Altersstruktur von Rheinberg kann ebenfalls einige Hinweise auf die Haushaltsgrößen liefern.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Ein Blick auf die Verteilung der Altersgruppen gibt Aufschluss über die Erwerbsstruktur und mögliche familiäre Haushaltsformen.

- Unter 6 Jahre: 5,1%
- 6 bis unter 18 Jahre: 13,0%
- 18 bis unter 25 Jahre: 7,4%
- 25 bis unter 30 Jahre: 5,1%
- 30 bis unter 40 Jahre: 9,3%
- 40 bis unter 50 Jahre: 16,8%
- 50 bis unter 60 Jahre: 15,2%
- 60 bis unter 65 Jahre: 6,9%
- 65 Jahre und älter: 21,3%

Ein relativ hoher Anteil der Bevölkerung in den Altersgruppen zwischen 30 und 60 Jahren (31,3%) weist auf eine große Zahl an erwerbstätigen Personen hin, die in Familienhaushalten leben könnten. Der Anteil der über 65-Jährigen (21,3%) ist ebenfalls bemerkenswert und lässt auf eine erhebliche Zahl an älteren Menschen in Ein- oder Zweipersonenhaushalten schließen.

#### Bevölkerungsentwicklung

Die Gesamtbevölkerung von Rheinberg ist im Jahr 2023 auf rund 32.000 Einwohner angewachsen, was im Vergleich zu den letzten Jahren eine eher stabile bis leicht steigende Entwicklung widerspiegelt. 2017 lag die Einwohnerzahl bei etwa 31.700, was eine kleine, aber konstante Zunahme zeigt.

Diese demografischen Merkmale deuten darauf hin, dass Rheinberg eine vergleichsweise stabile Bevölkerung hat, mit einer gesunden Mischung aus jüngeren und älteren Altersgruppen, was für die wirtschaftliche und soziale Struktur der Stadt von Bedeutung ist. Die hohe Zahl an älteren Menschen könnte dabei spezifische Anforderungen an die Infrastruktur und Dienstleistungen stellen, während der Anteil der erwerbstätigen Erwachsenen für eine aktive Wirtschaft spricht.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen ca. 1-4 km (Grundschulen) und ca. 4-5 km (weiterführende Schulen) entfernt; Ärzte ca. 2,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelock- terter Bauweise
Beeinträchtigungen:	In der Nähe des Grundstücks grenzt die örtliche Sport- anlage (ca. 100m), darüber hinaus befindet sich die Autobahn 57 (A57) in einer Entfernung von rd. 400m. Entsprechende Emissionen sind zu erwarten, wenn- gleich während des Ortstermins keine signifikanten Beeinträchtigungen vorhanden waren.
Topografie:	weitgehend ebenes Grundstück; Garten mit Nordostausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 18 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40m;  <u>Grundstücksgröße:</u> 706,00 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße, am Ende einer Sackgasse gelegen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitun- gen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Ver- sorgung; Kanalanschluss

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer und Hecken/ Sträucher
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel <sup>1</sup> ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufge- führt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- grund- und Grundwassersituation insoweit berück- sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo- denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge- hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor- schungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Bergbau

Bergbau:	Gem. Schreiben der Ruhrkohle AG (RAG) <sup>2</sup> liegt der Bereich des Bewertungsgrundstücks in der Steinkohle Berechtsame Rheinberg. Es fand bei genanntem Grundstück kein bei der RAG dokumentierter Abbau statt, der auf den Bereich eingewirkt haben könnte. Zudem hält die RAG Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkung aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforder- lich.
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun- gen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug <sup>3</sup> vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 576, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erbbauzins von 706,00 Euro pro Jahr, halbjährlich im Voraus ab 01.04.1956, zahlbar für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Rheinberg, Blatt 0202 unter Nr. 870 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Es ist vereinbart, dass</li></ul>
--------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<sup>1</sup> vom 05.11.2024

<sup>2</sup> vom 06.11.2024

<sup>3</sup> vom 24.10.2024

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

die Reallast abweichend von §52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt. Mit Rangvorbehalt für einzutragende Grundschulden oder Hypotheken in Höhe von 152.000,00 Euro nebst 20% Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10%. Die Vormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer und den jeweiligen Erbbauberechtigten zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzins gemäß § 5 des Erbbauvertrags vom 31.10.1955 ist gelöscht. Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Rheinberg Blatt 0202 unter Nr. 870 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks.

#### 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 bestehenbleibende 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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

#### Herrschvermerke:

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 liegen<sup>4</sup> nicht vor.

---

<sup>4</sup> nach Auskunft der Stadt Rheinberg vom 07.11.2024

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rheinberg<sup>5</sup> keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz<sup>6</sup>.

### 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:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

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

- Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Genehmigung vom 18.07.1955; Schlussabnahme am 26.11.1956)
- Errichtung einer PKW- Garage (Genehmigung vom 12.11.1965; Schlussabnahme am 14.06.1967)
- Errichtung eines Anbaus am vorhandenen Wohnhaus (Windfang) mit Toilette (Genehmigung vom 12.06.1998; Schlussabnahme am 30.12.1999)

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

---

<sup>5</sup> vom 11.11.2024

<sup>6</sup> laut Auskunft über [geoportal-niederrhein.de](http://geoportal-niederrhein.de) vom 05.11.2024

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### Hinweis:

Auf dem Grundstück wurden verschiedene Gebäude und bauliche Anlagen errichtet, für die es offenbar keine Genehmigung gibt (s. Anlage Katasterkarte). Es ist davon auszugehen, dass sämtliche genannten Anlagen nicht genehmigungsfähig sind und daher zurückgebaut werden müssen. Die Kosten hierfür werden wertmindernd mit pauschal € 15.000,00 in Abzug gebracht.

## **2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksgüte):

baureifes Land<sup>7</sup>

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

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

---

<sup>7</sup> vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Eine Besichtigung war nicht möglich. Daher bildet Grundlage für die Gebäudebeschreibungen die Angaben der Auftraggeber sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie Annahmen und Zustandsvermutungen. Abweichungen sind möglich und wahrscheinlich.

Die Gebäude und Außenanlagen werden daher nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen der Auftraggeber 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.

Auch Angaben zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.) und zur Standsicherheit (Statik) kann im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

Brandschutztechnische Erfordernisse oder Gegebenheiten wurden nicht geprüft. Es wird eine Ordnungsmäßigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie mitgeteilt wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 3.2 Einfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1956 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Folgende Maßnahmen wurden, nach Angaben des Miteigentümers, in der Vergangenheit durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einbau einer neuen Gasheizung (ca. 2003)</li><li>• Modernisierung des Badezimmers (2004)</li><li>• Erneuerung der Elektroinstallationen (2004)</li><li>• Einbau neuer Wasserleitungen (2004)</li><li>• Herstellung einer neuen wärmegeprägten Putz-fassade (2010)</li><li>• Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Dämmung (2010)</li><li>• Einbau neuer Fenster an der vorderen Giebelseite (2000er Jahre); die übrigen Fenster wurden bereits vorher erneuert (Zeitpunkt unbekannt)</li></ul> <p>Aufgrund der ausstehenden Besichtigung können keine Aussagen zum Status, Umfang oder zur Qualität der ausgeführten Sanierungsmaßnahmen gemacht werden.</p>
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 128 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Anhand der vorliegenden Angaben und Annahmen, wird der durchschnittliche Endenergiebedarf mit etwa 160 kWh/m <sup>2</sup> a geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Wohnhaus verputzt, Anbau (Eingang) verkleinert

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume
- Heizungsraum

#### Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Diele
- Individualraum
- Badezimmer
- Wohnzimmeranbau (Wintergarten) -> nicht genehmigt

#### Anbau (Eingang)

- Diele
- Vorraum
- WC

#### Dachgeschoss:

- vier Individualräume
- Badezimmer
- Flur
- WC

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach mit Aufbauten

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Dachstein (Beton);  
Dachflächen gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: nicht bekannt

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung (Gas)  
Bj. 2003

Lüftung: nicht bekannt

Warmwasserversorgung: nicht bekannt

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge: nicht bekannt

Wandbekleidungen: nicht bekannt

Deckenbekleidungen: nicht bekannt

Fenster: nicht bekannt

Türen: nicht bekannt

sanitäre Installation: nicht bekannt

Grundrissgestaltung: gem. Planunterlagen zweckmäßig

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	<p>Gem. Hinweis des Miteigentümers sind die Kellerwände tlw. feucht. Die Herkunft ist nicht bekannt. Für Häuser aus der vorliegenden Baujahresklasse ist das jedoch typisch, so dass der Umstand grundsätzlich bereits hinreichend mit dem Ansatz der Wertermittlungsparameter (baujahresspezifische NHK, Alterswertminderung, Liegenschaftszinssatz, etc.) Berücksichtigung gefunden hat.</p> <p>Weitere Schäden oder Mängel sind nicht bekannt, siehe jedoch "Allgemeinbeurteilung".</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	<p>Die vorliegende Wertbeurteilung des Wohnhauses basiert auf einer reinen Außenbesichtigung, der Auswertung vorhandener Akten sowie der Hinweise des Miteigentümers. Die äußerliche Betrachtung deutet zwar auf einen altersgemäßen Zustand des Gebäudes hin und getätigte Modernisierungen sind zu erkennen, jedoch lassen optische Hinweise auf einen grds. Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf schließen. Aufgrund dieser eingeschränkten Datengrundlage sowie der Indizien vor Ort, wird ein Sicherheitsabschlag von 10 % auf den Verkehrswert vorgenommen. Darüber hinaus werden die Kosten für bereits offensichtlich erforderliche Maßnahmen wertmindernd wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rückbau sämtlicher nicht genehmigter baulicher Anlagen -&gt; Wertminderung: € 15.000,00.</li><li>• Entrümpelung des Grundstücks, Instandsetzung der Außenanlagen sowie Beseitigung der ersichtlichen Missstände an der Garage (Tor und Dach) -&gt; Wertminderung: € 15.000,00.</li></ul>

### 3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich diverse Nebengebäude. Hierfür liegen, wie bereits in Abschnitt 2.6.3. beschrieben, keine Genehmigungen vor. Nach Angaben des Eigentümers handelt es sich um tlw. massiv errichtete Schuppen. Aufgrund der nicht anzunehmenden Genehmigungsfähigkeit ist von einem notwendigen Rückbau auszugehen. Bei der Garage handelt es sich augenscheinlich um einen genehmigten Bestand (massiv errichtet, Holztor, Flachdach).

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

### 3.5 Stärken und Schwächen der Immobilie

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

#### Stärken

- marktgängige Objektart (Einfamilienhaus mit Garage)
- marktgängiger Grundriss
- gute Lage in einem gewachsenen Wohngebiet (Sackgasse)
- großzügiges Grundstück
- geringer Erbbauzins
- bereits energetisch sanierter Bestand
- Nutzung von regenerativen Energien

#### Schwächen

- von außen macht das Objekt den Eindruck eines stark vernachlässigten Gesamtzustandes (Instandsetzungsstau (Haus, Garage, Außenanlagen))
- es besteht lediglich ein Erbbaurecht am Grundstück
- Nordostausrichtung des Gartens
- feuchter Keller
- Angaben zur Ausstattung liegen nicht vor (keine Innenbesichtigung)
- Es sind umfangreiche, nicht genehmigte bauliche Anlagen vorhanden, die zurückzubauen sind

#### Fazit:

Im Hinblick auf die v. g. Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen kann zunächst insgesamt für das hier gegenständliche Objekt und dem typischen Käuferkreis festgehalten werden, dass die Stärken qualitativ sowie quantitativ überwiegen. Zu beachten ist jedoch, dass weitere Erkenntnisse zum inneren Zustand zu einer anderen Einschätzung gelangen können.

## 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/m<sup>2</sup> 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 Jahnstraße handelt es sich um eine Sackgasse mit geringem 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 ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer PKW- Garage aus dem Jahr 1955 (Garage 1967). Das Wohnhaus (eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoß) wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade wurde in den letzten Jahren modernisiert und als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Das Grundstück umfasst eine Größe von 706m<sup>2</sup> und steht im Erbbaurecht. Der jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt seit dem 01.01.2023 € 1.010,94. Die Wohnfläche beträgt gem. vorliegenden Berechnungen rd. 128m<sup>2</sup> (zzgl. ggfls. anteiliger Terrassenfläche). Zur Ausstattung können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Nach Auskunft des Miteigentümers, wurde das Objekt jedoch in den Jahren 2004 bis 2010 umfassend renoviert und modernisiert (Dach, Fassade, Wasserleitungen, Elektroleitungen, Badezimmer, Heizung (Gas), etc.). Die Fenster sind bereits isolierverglast. Das Objekt macht, von außen betrachtet, einen stark vernachlässigten Eindruck. Der Grundriss ist als marktgängig zu beurteilen. Das Wohnhaus wird durch die Eigentümerin bewohnt.

### Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- tlw. feuchter Keller
- vernachlässigte Außenanlagen (und auch Garage)
- ungenehmigte bauliche Anlagen auf dem Grundstück

### Energetischer Zustand

- Dacheindeckung und Dämmung aus dem Jahr 2010
- Heizungsanlage (Gas) aus 2003
- Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2010)
- Dämmung der Fassade im Jahr 2010
- Isolierglasfenster aus den 2000er Jahren
- Der Endenergiebedarf wird überschlägig mit etwa 160 kWh/m<sup>2</sup>a geschätzt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### 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.
- Die Kapitalmarktzinsen haben sich in den letzten Monaten volatil entwickelt, wobei ein leichter Rückgang festgestellt werden konnte. Trotz dieser Entwicklung bleiben die allgemeinen Preisniveaus für Immobilien hingegen weiterhin hoch, was die Finanzierung für Familien typischerweise kostspielig gestaltet. Insgesamt zeigt sich ein komplexes Marktumfeld, in dem Käufer und Verkäufer sorgfältig agieren müssen, wobei gegenwärtig überzogene Preise, die in der Vergangenheit häufig gefordert wurden, nicht mehr realisierbar sind. Zu beobachten ist darüber hinaus, dass energetisch sanierte Häuser derzeit einen deutlich besseren Absatz finden als ältere Gebäude, deren Substanz dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage bebaute Erbbaurecht in 47495 Rheinberg- Millingen, Jahnstraße 7 zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rheinberg	576	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rheinberg	2	199	706 m <sup>2</sup>

### 5.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

#### Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn: 31.10.1955

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: DM 56,48/ Jahr (28,88 € / Jahr)

vereinbarte Zahlungsweise: 2 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)

letzte Anpassung vor dem Stichtag: 15.06.2004

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins: 1.010,94 € / Jahr

Laufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre

Zeitablauf des Erbbaurechts: 30.10.2054

#### Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung: Wohnen

Fallgruppe: wirksame Anpassungsvereinbarung

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Auslöserindex:	Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)
Mindestanstieg des „Auslösers“:	0,00 %
Anpassungsmaßstab:	Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)
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:	3 Jahre
gesetzliches Mindestintervall:	3 Jahre gemäß § 9a ErbbauRG

### **Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts**

Gebäudeentschädigungsvereinbarung: gemeiner Wert / Verkehrswert (100%)

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 5.4 Bodenwertermittlung

### 5.4.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **175,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	706 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 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)	= <b>175,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage/ Nord-Nordostausrichtung	× 0,95	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 166,25 €/m <sup>2</sup>	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	706	× 1,00	

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
Tiefe (m)	35	40	×	0,95	E2
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>157,94 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>157,94 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	706 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	111.505,64 € <b><u>rd. 112.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 insgesamt **112.000,00 €**.

#### 5.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

E2

siehe Originalgutachten

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### 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. Erbbauzinsreallast 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		112.000,00 €	
üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag	×	3,00 %	
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag	=	3.360,00 €	
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)			
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ( $n_E = 30,00$ Jahre)			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ( $z = 3,00$ %)	×	19,600	
<b>Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>			=
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)			<b>rd. 65.856,00 €</b>

#### **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 unbebauten 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 (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### 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 Unterhaltungstaus 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. Ausbauzuschlag) 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		Einfamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	859,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	262,00 m <sup>2</sup>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	3.300,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	228.358,00 €	13.095,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 07.01.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	421.777,23 €	24.094,80 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	421.777,23 €	24.094,80 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	20 Jahre
• prozentual		53,75 %	66,67 %
• Faktor	x	0,4625	0,3333
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	195.071,97 €	8.030,80 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>203.102,77 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>7.108,60 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>210.211,37 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>112.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>322.211,37 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	<b>1,15</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>370.543,08 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	-	<b>112.000,00 €</b>
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts</b>	=	<b>258.543,08 €</b>
<b>Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	+	<b>65.856,00 €</b>
<b>Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil</b>	=	<b>324.399,08 €</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	x	<b>0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	=	<b>291.959,17 €</b>
<b>Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (im Rahmen der Zwangsversteigerung, hier null)</b>	-	<b>0,00 €</b>

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts</b>	=	<b>291.959,17 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>30.000,00 €</b>
<b>Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz</b>	=	<b>261.959,17 €</b>
	rd.	<b>262.000,00 €</b>

## 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: Einfamilienhaus**

siehe Originalgutachten

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

siehe Originalgutachten

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

siehe Originalgutachten

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**  
**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) sind unmittelbar in den NHK 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (203.102,77 €)	7.108,60 €
Summe	7.108,60 €

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Instandhaltungssaus 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 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9,5 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	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		9,5	0,0

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1956 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertmittlungsdaten 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

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](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto: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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau ungenehmigter Gebäudeteile -15.000,00 €</li> <li>• offensichtliche Investitionen in Außenanlagen und Garage -15.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-30.000,00 €

## 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 Bodenertragsanteil 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. Rentenbarwertberechnung) 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 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.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

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 <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnhaus	128,00		8,00	1.024,00	12.288,00
Garage		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			128,00	-		1.074,00	12.888,00

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.888,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.561,76 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 10.326,24 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,50 % von 112.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.680,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.646,24 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,237
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 244.143,88 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 112.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>= 356.143,88 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	<b>– 112.000,00 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts</b>	<b>= 244.143,88 €</b>
<b>Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	<b>+ 65.856,00 €</b>
<b>Anteil des Erbbaurechtsgebers am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil</b>	<b>= 309.999,88 €</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>× 0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	<b>= 278.999,89 €</b>
<b>Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (im Rahmen der Versteigerung; null)</b>	<b>– 0,00</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts</b>	<b>= 278.999,89 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 30.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz</b>	<b>= 248.999,89 €</b>
	<b>rd. 249.000,00 €</b>

## 5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir lediglich anhand der vorliegenden Pläne durchgeführt, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und daher keine Maßprüfungen vorgenommen werden konnten. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR) bzw. der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche 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.

### Rohertrag

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 €/m<sup>2</sup> 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.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Gewerbe	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 € --- % vom Rohertrag	47,00 € --- €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	128,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.792,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		257,76 €
Gewerbe	---		--- €
Summe			2.561,76 €

### Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel werden im Grundstücksmarktbericht 2024 [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. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer im Modell mit 80 Jahren angegeben.

### 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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

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. 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau ungenehmigter Gebäudeteile -15.000,00 €</li> <li>• offensichtliche Investitionen in Außenanlagen und Garage -15.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-30.000,00 €

## 5.6.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

## 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. **262.000,00 €**,

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **249.000,00 €**,

### 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](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 5.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage bebaute Erbbaurecht in 47495 Rheinberg, Jahnstraße 7

Erbbaugrundbuch	Blatt	
Rheinberg	576	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheinberg	2	199

wird, unter Berücksichtigung eines Abschlages in Höhe von 10% für die nicht erfolgte Innenbesichtigung (s. Abschnitt 3.2.6),

zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 mit (€ 258.000,00 x 0,90) rd.

**232.000,00 €**

**in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

## Hinweise zum Verkehrswert

### Grundsätzliches zur Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Deutschland befindet sich derzeit in einer Phase der Stabilisierung und vorsichtigen Erholung nach einer längeren Periode der Unsicherheit. Zentrale Aspekte, die den Markt aktuell prägen, sind die sich stabilisierenden Zinsen und eine leichte Aufwärtsbewegung der Immobilienpreise in bestimmten Segmenten.

### Marktentwicklung und Preisdynamik

Die Immobilienpreise zeigen in verschiedenen Segmenten unterschiedliche Entwicklungen:

- In Metropolregionen und Großstädten ist eine leichte Preissteigerung zu beobachten.
- Neubauimmobilien verzeichnen weiterhin steigende Preise.
- Immobilien mit schlechter Energieeffizienz und in strukturschwachen Regionen erfahren hingegen weiterhin Preisrückgänge.

Im gesamtdeutschen Durchschnitt bewegen sich die Immobilienpreise seitwärts, wobei erste Anzeichen einer Erholung erkennbar sind.

### Zinsentwicklung und Finanzierung

Die Bauzinsen haben sich nach dem starken Anstieg in den Vorjahren stabilisiert. Die Bauzinsen zeigen bereits eine leicht rückläufige Tendenz, was ggfls. zu einer Belebung des Neubaugeschäftes führen kann.

### Marktaktivität und Nachfrage

Die Nachfrage nach Immobilien bleibt grundsätzlich hoch, insbesondere in beliebten Lagen. Der Wunsch nach Wohneigentum ist in der Bevölkerung weiterhin stark ausgeprägt, vor allem bei jüngeren Generationen. Allerdings hat sich die Dynamik des Marktes im Vergleich zu den Vorjahren verlangsamt, und Käufer haben mehr Verhandlungsspielraum.

### Herausforderungen und Einflussfaktoren

Trotz der Stabilisierungstendenzen bestehen weiterhin Herausforderungen:

- Der Neubausektor leidet unter Ressourcenknappheit und Fachkräftemangel.
- Energetische Sanierungen und die Umsetzung der Energiewende bleiben wichtige Themen.
- Globale wirtschaftliche und politische Unsicherheiten beeinflussen das Marktgeschehen.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## Ausblick

Experten erwarten für die kommenden Jahre eine moderate Preisentwicklung mit leichten Steigerungen, insbesondere in gefragten Lagen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, was langfristig preisstützend wirken dürfte.

Angesichts dieser Entwicklungen ist bei Immobilientransaktionen und Wertermittlungen weiterhin Umsicht geboten. Es empfiehlt sich, die Marktentwicklung aufmerksam zu verfolgen und Bewertungen regelmäßig an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen. Trotz der Stabilisierungstendenzen bleibt der Markt dynamisch und von verschiedenen Faktoren beeinflusst, was eine sorgfältige Analyse bei Immobilienentscheidungen erfordert.

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 10.03.2025

.....  
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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

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

**ImmoWertV:**

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

**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)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel (2024)
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge
- [7] Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (25. 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 09.10.2024) erstellt.

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 01: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte

Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 04: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 05: Fotos

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

Anlage 07: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

**Anlagen:** **siehe Originalgutachten**