

Dipl.-Ing. Anja Wilkin

In den Galleien 9
47533 Kleve

Telefon 02821-24997
www.anjawilkin.de



Von der Industrie- und
Handelskammer Niederrhein
zu Duisburg öffentlich
bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Gutachten

über den Verkehrswert des Erbbaurechts

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Kleve
Stadt	46459 Rees
Ortsteil	Bienen
Lagebezeichnung	Im Westerfeld 3
Katasterbezeichnung	Gemarkung Bienen, Flur 6, Flurstück 106 (1.879 m ²)
Grundbuch	Amtsgericht Emmerich, Erbbaugrundbuch von Bienen Blatt 0205
Verkehrswert	<u>174.000 €</u>
Wertermittlungsstichtag	01. Juli 2024
Ausfertigungsdatum	26. Juli 2024
Aktenzeichen	24004 (beim Amtsgericht Kleve 008 K 024/23)
Ausfertigung	Internetversion



1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Gutachtauftrag	3
1.2	Stichtag	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Unterlagen	3
2	Grundstücksbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Grundstück, Erschließung, Nutzung	5
2.3	Privatrecht	7
2.4	Öffentliches Recht	9
2.5	Altlasten	11
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.1	Vorbemerkung	12
3.2	Gebäude	12
3.3	Außen- und Nebenanlagen	15
3.4	Berechnungen	16
3.5	Gebäudeeinmessung	17
3.6	Dichtheitsprüfung	17
3.7	Sonstiges	17
4	Grundstücksmarkt	18
4.1	Grundstücksmarktsituation	18
4.2	Marktgängigkeit des Objekts	18
5	Wertermittlungsgrundsätze	19
5.1	Vorschriften	19
5.2	Wertermittlungsverfahren	19
5.3	Gewähltes Verfahren	20
6	Bodenwert	21
6.1	Bodenrichtwert	21
6.2	Bodenwert	21
7	Sachwert	22
7.1	Sachwertmodell	22
7.2	Herstellungskosten	22
7.3	Vorläufiger Sachwert	24
7.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	26
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	27
7.6	Sachwert	28
8	Wert der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	28
9	Immobilienrichtwert	29
10	Erbbaurecht	30
10.1	Modell Erbbaurechtskoeffizient	30
10.2	Wert des Erbbaurechts	31
10.3	Erbbauzins	31
11	Verkehrswert	32
11.1	Verkehrswert	32
12	Anlagen	33
12.1	Bauzeichnungen	33
12.2	Fotos	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtauftrag

Entsprechend dem Beschluss des Amtsgerichts Kleve vom 15.03.2024 wird der Verkehrswert für das Erbbaurecht am Grundstück „Im Westerfeld 3“ in Rees-Bienen ermittelt. Anlass der Bewertung ist die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft am Erbbaurecht.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um das Erbbaurecht an einem Siedlungsgrundstück, bebaut mit einem freistehenden Siedlungshaus aus dem Jahr 1956, einem Schuppen und einer Garage.

Regelungen zum Erbbaurecht befinden sich im Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) aus dem Jahr 1919, zuletzt geändert am 01.10.2013.

1.2 Stichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag im Sinne von § 2 ImmoWertV ist der 01.07.2024. An diesem Tag änderte sich der Erbbauzins. Die Ortsbesichtigung wurde zeitnah am 19.06.2024 durchgeführt.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die für die Bewertung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht.

1.3 Ortsbesichtigung

Die beiden Miteigentümer wurden mit Einwurf-Einschreiben vom 21.04.2024 zur Ortsbesichtigung am 19.06.2024 um 10 Uhr geladen. Zu diesem Zeitpunkt war die das Objekt bewohnende Antragstellerin anwesend. Der Antragsgegner erschien nicht. Das Grundstück und die aufstehenden Gebäude wurden im Beisein der Antragstellerin in Augenschein genommen.

1.4 Unterlagen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Kleve 01.01.2024
- Erbbau-Grundbuch, amtlicher Ausdruck vom 20.06.2023, Einsicht am 04.07.2024
- Grundbuch des Grundstücks (auszugsweise) vom 17.06.2024
- Erbbauvertrag 1955 (Kopien vom Grundbuchamt)
- Erbbaurechtsübertragungsvertrag 1960 (Kopien vom Grundbuchamt)
- Baulastenauskunft des Kreises Kleve vom 15.05.2024
- Altlastenauskunft des Kreises Kleve vom 21.05.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen der Stadt Rees vom 16.07.2024
- Bauakte der Stadt Rees, geführt seit 1963
- Bauunterlagen 1956/1959, Exposé 2019 mit Energieausweis, Notarvertrag 2019 (zur Verfügung gestellt durch die Erbbauberechtigte)
- Karten/Planungsrecht: www.geoportal-niederrhein.de
- Bodenrichtwerte/Grundstücksmarktberichte: www.boris.nrw.de
- Hochwasserdaten: www.flussgebiete.nrw.de
- Literatur: Kleiber, Marktwertmittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Reguvis Verlag

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Der Kreis Kleve liegt am linken unteren Niederrhein im Grenzgebiet zu den Niederlanden und nimmt eine günstige Lage zwischen den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr sowie den Niederlanden ein.

Die Bevölkerung und die Zahl der Beschäftigten wachsen. Leitbranchen sind neben den Bereichen Gesundheit/Sozialwesen und Agrobusiness/Food auch das Baugewerbe sowie der Anlagen- und Maschinenbau. Mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur des Kreises Kleve.

Die Stadt Rees hat rund 21.000 Einwohner und setzt sich aus mehreren Ortsteilen zusammen. Die Rheinstadt Rees hat einen historischen Stadtkern und eine Rheinpromenade. Dort findet man die Stadtverwaltung, Versorgungseinrichtungen und Schulen.

Der in der Rheinniederung gelegene Ortsteil Bienen ist ein ländlich geprägtes Dorf mit historischer Kirche. Es gibt wenige Einrichtungen zur Grundversorgung. Ein Kindergarten und einige Handwerksbetriebe befinden sich im Dorfgebiet. Die den Ort umgebenden alten Rheinarme mit natürlichem Bewuchs haben den Ort zu einem Zentrum des Natur- und Vogelschutzes gemacht.

Der Rheindeich liegt westlich vor dem Bienen Ortskern und schützt diesen vor dem durchschnittlichen Rheinhochwasser. Bei einem Extremhochwasser besteht das Risiko, dass der Ort überschwemmt wird.



© www.geoportal-niederrhein.de 2024 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

Die Straße „Im Westerfeld“ liegt am Nordostrand des Ortes, nah an den landwirtschaftlichen Flächen. Die Wohnlage ist ruhig. Versorgungseinrichtungen und Schulen sind nach etwa 2 km in Millingen zu erreichen oder im 5 km entfernten Rees.



© www.geoportal-niederrhein.de 2024 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

Entfernungen: Kreisstadt Kleve 22 km, Emmerich 11 km, Wesel 30 km, Düsseldorf 85 km, Arnheim/NL 40 km

Fernstraßen: über die 300 m entfernt liegende L 7 (ehemalige B 8) eine Verbindung zu den Städten Rees und Emmerich; Autobahn A 3 (Arnheim-Oberhausen, Anschluss Rees) 5 km.

Parken: auf der Straße oder auf eigenem Gelände möglich.

Bus: Haltestelle „Bienen“ der Linie 88 (Emmerich-Rees) 500 m.

Bahn: Bahnhof Praest oder Millingen jeweils 2 km, Haltestelle der Strecke Arnheim-Düsseldorf.

2.2 Grundstück, Erschließung, Nutzung

Das Grundstück ist trapezförmig geformt (Breite 47 m, Tiefe 40 m).

Als ehemaliges Siedlergrundstück ist es deutlich größer als die Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet. Das Gelände ist eben.

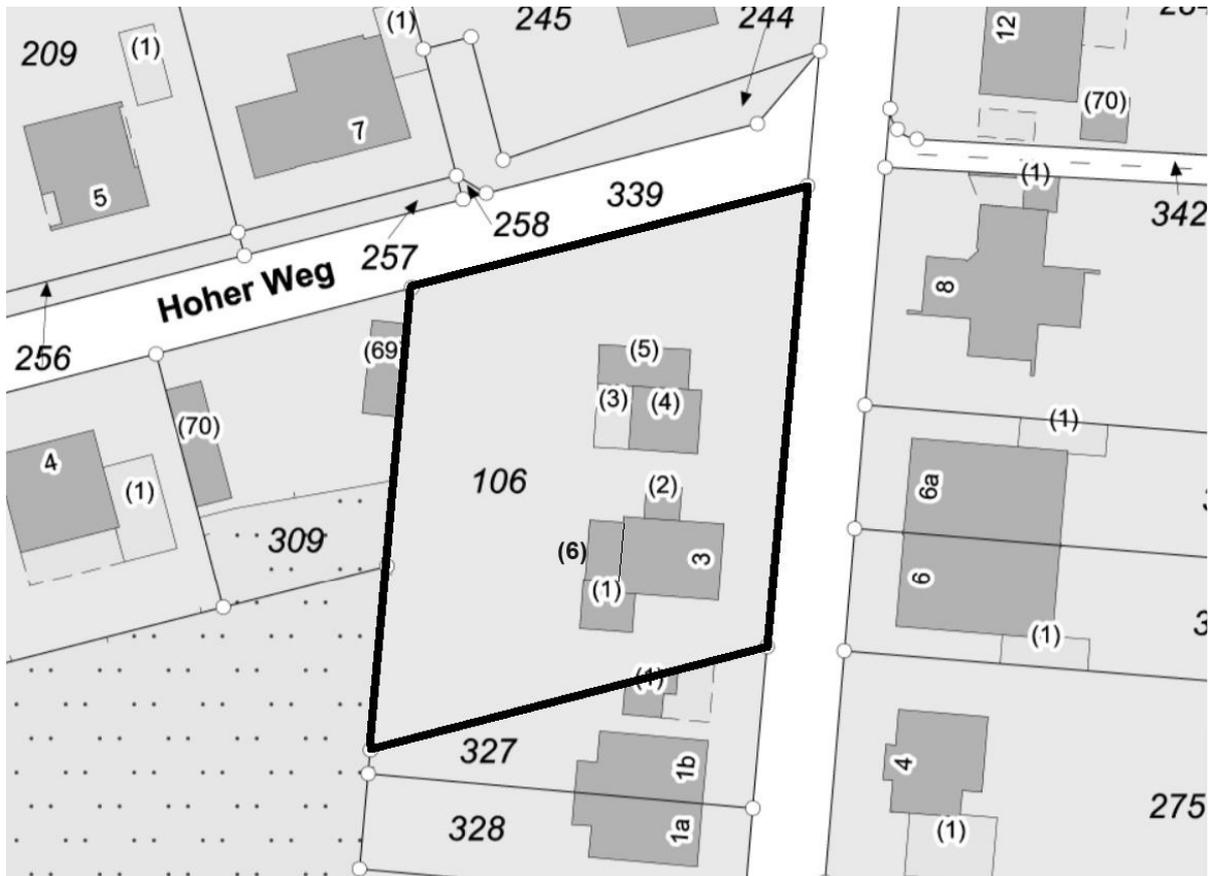
Das Grundstück ist über die Gemeindestraßen „Im Westerfeld“ und „Hoher Weg“ erschlossen, wobei das Wohnhaus und die Garageneinfahrt an der Straße „Im Westerfeld“ liegen.

Beide Straßen sind gepflastert und verkehrsberuhigt gestaltet mit einzelnen Parkbuchten, Grünflächen und Straßenbeleuchtung.

Hausanschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Abwasserkanal

Das Grundstück wurde am Wertermittlungstichtag von der Antragstellerin zu Wohnzwecken genutzt.

Ein Gewerbe wird auf dem Grundstück nicht betrieben.



© www.geoportal-niederrhein.de 2024 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

Gebäudeteile:

- 3 Wohnhaus
- (1) Wohnhaus Schlafzimmeranbau
- (2) Wohnhaus Nebeneingang
- (3) Garage
- (4) Schuppen (alt)
- (5) Schuppenanbau (ehemaliger Taubenschlag)
- (6) Wintergarten



© www.geoportal-niederrhein.de 2024 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW)

2.3 Privatrecht

2.3.1 Erbbaugrundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs Bienen 0205 sind keine begünstigenden Rechte eingetragen.

In Abteilung II (Rechte und Lasten) befinden sich folgende Eintragungen:

Nr. 1: Erbbauzins von jährlich 75,16 DM für den jeweiligen Eigentümer des in Blatt 0092 unter Nr. 58 verzeichneten Grundstücks;

Eintragungsbewilligung vom 10.05.1955, eingetragen am 02.06.1955

Ergänzung 1: Der Erbbauzins ist auf 112,74 DM erhöht;

Eintragungsbewilligung vom 25.05.1962, eingetragen am 25.07.1962

Ergänzung 2: Der Erbbauzins ist wertgesichert. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen;

Eintragungsbewilligung vom 26.04.2019, eingetragen am 09.07.2019

Ergänzung 3: Das Recht ist umgestellt auf 57,64 €; eingetragen am 10.07.2019

Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des in Blatt 0092 unter Nr. 58 verzeichneten Grundstücks;

Eintragungsbewilligung vom 10.05.1955, eingetragen am 02.06.1955

Ergänzung: Abt. II Nr. 4 hat Vorrang; eingetragen am 09.07.2019

Nr. 3: gelöscht

Nr. 4: Weiterer Erbbauzins in Höhe von 1.340,73 € jährlich seit dem 01.09.2017; Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen; Eintragungsbewilligung vom 26.04.2019, eingetragen am 09.07.2019

Nr. 5: gelöscht

Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk vom 26.02.2024 (Amtsgericht Kleve, 8 K 24/23).

Die Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden nicht aufgeführt, da sie nicht verkehrswertrelevant sind.

2.3.2 Grundbuch des Grundstücks

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Bienen 0092 ist das betroffene Grundstück unter der Nr. 58 eingetragen. Begünstigende Rechte bezüglich dieses Grundstücks bestehen nicht.

Eigentümer des Grundstücks ist eine katholische Kirchengemeinde.

In Abteilung II sind unter Nr. 6 ein Erbbaurecht für die Dauer bis zum 31.12.2054 und unter Nr. 7 ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eingetragen. Begünstigt ist der jeweilige Eigentümer des Erbbaugrundbuchs Blatt 205. Beide Rechte wurden am 02.06.1955 eingetragen.

2.3.3 Erbbauverträge

Es liegen 3 Verträge vor: Erbbaurechtsvertrag 1955, Erbbaurechtsübertragungsvertrag 1960, Änderung des Erbbaurechtsvertrags 2019. Die wesentlichen Aussagen der Verträge werden zusammengefasst wiedergegeben:

1.

Der Erbbaurechtsvertrag wurde am 10.05.1955 vor dem Amtsgericht Rees zwischen der Katholischen Kirchengemeinde und der Aachener gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft geschlossen. Er umfasst 8 Erbbaurechte für 8 Bauparzellen. Der Übergabetag war der 01.04.1955. Das Erbbaurecht entsteht mit seiner Eintragung im Grundbuch und erlischt am 31.12.2054.

Die Siedlungsgesellschaft war berechtigt, eine Kleinsiedlung zu errichten und jede Siedlerstelle an einen Siedler zu übertragen, der in alle Rechte und Verpflichtungen eintritt. Der Erbbauzins war mit jährlich 0,04 DM je Quadratmeter festgeschrieben, für das Bewertungsobjekt somit jährlich 75,16 DM.

Wenn der Erbbauzins den allgemeinen Zeitverhältnissen nicht mehr entspricht, kann jeder Beteiligte erneute Festsetzung verlangen.

Bei Heimfall erfolgt eine angemessene Vergütung von mindestens 2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Übertragung. Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf beträgt die Vergütung mindestens 2/3 des allgemeinen Wertes der aufstehenden Gebäude nebst sonstigen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts.

2.

Mit dem vor dem Amtsgericht Rees geschlossenen Erbbaurechtsübertragungsvertrag vom 13.12.1960 wird das bebaute Erbbaurecht von der Siedlungsgesellschaft auf einen Siedler übertragen.

Der Erbbauzins wird mit neuem Maßstab festgelegt zu 4 % des derzeitigen Verkehrswertes des Grundstücks von 1,- DM pro Quadratmeter, also insgesamt 75,16 DM.

Bei Veränderung der allgemeinen Wirtschafts- oder Währungsverhältnisse kann von beiden Vertragsparteien eine Neufestsetzung des Erbbauzinses verlangt werden.

Pflichten des Erbbauberechtigten:

- Brandschädenversicherung der Gebäude, Instandhaltungspflicht
- Abbruch oder Veränderung der Gebäude und Anlagen sowie die Ausübung eines Gewerbes nur mit Genehmigung des Grundstückseigentümers
- Verkauf von Alkohol und Betrieb störender Anlagen sind untersagt
- Keine Handlungen, die gegen Grundsätze der kath. Kirche gerichtet sind
- Erbbauberechtigter hat die Kleinsiedlung selbst zu bewohnen

3.

Mit notariellem Vertrag UR-Nr. 59/2019, Notar Becker, Rees, vom 26.04.2019 wurde der Erbbaurechtsvertrag geändert und eine weitere Reallast eingetragen.

Der bisher eingetragene Erbbauzins von 112,74 DM (= 57,64 €) hat sich seit dem 01.09.2017 um 1.340,73 € auf 1.398,37 € erhöht; die Eintragung dieser Erbbauzinsreallast ins Grundbuch wird bewilligt.

Anstelle der bisherigen Bestimmung über die Änderung des Erbbauzinses wird folgende Gleitklausel vereinbart:

Der Erbbauzins ist auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart und soll wertgesichert sein. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex (Basis 2010 = 100) gegenüber dem Indexstand vom August 2017 (=109,05 Punkte) um mehr als 10 %, so ändert sich der Erbbauzins im gleichen Verhältnis.

2.3.4 Erbbauzins

Aus Berechnungen der Zentralrendantur geht hervor, dass ab 01.07.2008 ein Erbbauzins von jährlich 1.270,67 € zu zahlen war.

Zum 01.09.2017 wurde der Erbbauzins um 10,05 % auf 1.398,37 € jährlich erhöht.

Zum 01.07.2024 wurde der Erbbauzins um 22,1 % auf 1.707,41 € erhöht.

Erhöhungen zwischen 2017 und 2024 fanden nicht statt.

Die Erhöhungen erfüllen die Bestimmungen nach § 9a ErbBauRG (Erhöhung frühestens nach Ablauf von 3 Jahren, Erhöhung nicht über die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinaus). Der tatsächlich gezahlte Erbbauzins entspricht dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins.

Zu den Erbbauzinsänderungen vor 2008 liegen keine Unterlagen mehr vor. Damals war keine Kopplung der Änderungen an einen Index festgelegt. Die Änderungen sind heute nicht mehr nachvollziehbar.

2.3.5 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse liegen nicht vor.

2.4 Öffentliches Recht

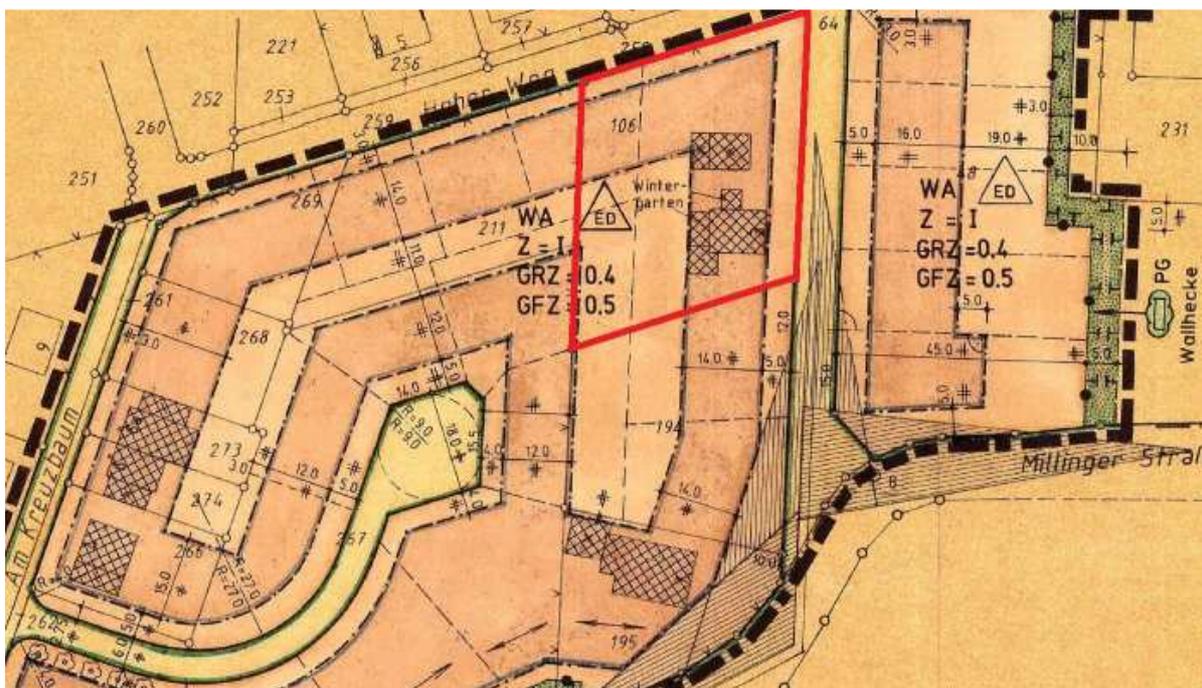
2.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rees stellt die allgemeine Art der baulichen Nutzung für das betroffene Grundstück als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Baunutzungsverordnung dar.

2.4.2 Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bienen Nr. 5“ der Stadt Rees, rechtskräftig geworden am 18.06.1998.

Der Bebauungsplan ist auf der Internetseite www.geoportal-niederrhein.de einzusehen.



Für das Grundstück sind folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet)
Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschossflächenzahl GFZ 0,5
1 Vollgeschoss zulässig

2.4.3 Baugenehmigungen

Der Kreis Kleve teilte mit, dass sich keine Bauakte zum Objekt im Archiv befindet. Die Stadt Rees stellte aus ihrem Archiv eine Bauakte zur Verfügung, die ausschließlich den Schlafzimmeranbau mit Genehmigung vom 27.05.1963 dokumentiert.

Die Erbbauberechtigte legte Bauunterlagen für das Wohnhaus mit Genehmigungsstempel vom 27.10.1956 vor. Die Unterlagen waren nicht vollständig. Es ist zu vermuten, dass der alte Schuppen gemeinsam mit dem Wohnhaus errichtet und genehmigt wurde.

Weiterhin legte die Erbbauberechtigte Bauunterlagen zum Nebeneingang aus dem Jahr 1959 vor.

Zur Errichtung von Wintergarten, Schuppenanbau und Garage sind keine Genehmigungsunterlagen bekannt.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Wohnhaus, der Nebeneingang, der Schlafzimmeranbau und der Schuppen über eine Genehmigung für die ausgeübte Nutzung verfügen und der Wintergarten, der Schuppenanbau und die Garage nicht.

2.4.4 Baulasten

Das Bewertungsgrundstück ist nicht mit Baulasten belegt.

2.4.5 Zulässigkeit von Vorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Danach können auf dem Grundstück mehrere Wohnhäuser errichtet werden.

Der Kreis Kleve ist als Baugenehmigungsbehörde für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen zuständig.

Unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit hat der Erbbaurechtsausgeber (die Kirchengemeinde) den baulichen Änderungen zuzustimmen.

2.4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich 1 Garage und mehrere Stellplätze im Freien. Weitere Stellplätze können bei Bedarf eingerichtet werden.

2.4.7 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Erschließungsanlage „Im Westerfeld“ ist endgültig hergestellt. Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge für die bestehende Bebauung sind bereits entrichtet.

Falls in Zukunft Straßenverbesserungen durchgeführt werden, können Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden.

2.4.8 Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht in die Denkmalliste eingetragen.

2.4.9 Naturschutz

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

2.5 Altlasten

2.5.1 Altlastenkataster

Im Altlastenkataster (Kataster gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW, geführt vom Kreis Kleve) sind für das Objekt derzeit keine Eintragungen verzeichnet.

Die Altlastenstelle weist darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, wodurch spätere Änderungen nicht ausgeschlossen sind.

2.5.2 Altlasteneinschätzung

Die örtlichen Gegebenheiten liefern keine Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen. Vermutlich war das Grundstück vor der Bebauung Ackerland.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen, die eine Einschränkung der planungskonformen Nutzung zur Folge haben.

2.5.3 Kampfmittel

Im zweiten Weltkrieg lagen Rees und das Umland im Kampfgebiet. Kampfmittelreste auf dem Grundstück können nicht ausgeschlossen werden.

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibungen greifen zurück auf Wahrnehmungen bei der Ortsbesichtigung, auf Unterlagen in der amtlichen Bauakte, auf das Exposé von 2019 und auf Annahmen zur üblichen Bauausführung in der Entstehungszeit.

Es erfolgte keine Überprüfung:

- der technischen Anlagen auf Funktionsfähigkeit
- der Gebäudestatik, des Brandschutzes, der Winddichtigkeit
- auf tierische oder pflanzliche Schädlinge
- auf gesundheitsgefährdende Baustoffe oder Ausdünstungen in der Raumluft
- ob das Objekt in angemessener Höhe versichert ist

3.2 Gebäude

- Wohnhaus (1956): Massivbau, errichtet als Zweifamilienhaus (genutzt als Einfamilienhaus), freistehend, teilunterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Schlafzimmeranbau (1963): Massivbau, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach
- Anbau Nebeneingang (1959): Leichtbau, eingeschossig, Flachdach
- Wintergarten (vermutlich ca. 1990): Leichtbau, eingeschossig
- Schuppen (1956): Massivbau, eingeschossig, Satteldach
- Schuppenanbau (ca. 2022): Leichtbau, eingeschossig, Flachdach
- Garage (vermutlich ca. 1965): Massivbau, eingeschossig, Flachdach

3.2.1 Gebäudebeschreibung

Außenwände

- Kellerwände Stampfbeton
- Wohnhaus: Geschosswände Mauerwerk, verputzt, in den Giebeldreiecken mit Kunstschieferverkleidung
- Schlafzimmeranbau: Wände Mauerwerk mit rotbrauner Verblendung

Dach

- Wohnhaus: Satteldach mit dunkler Ziegeleindeckung, Wärmedämmung zwischen den Sparren (Dacherneuerung vielleicht um 2000)
- Schlafzimmeranbau: Betondecke mit Phenolharzhartschaumplatte und 3 Lagen Bitumenpappe
- Dachrinnen Zink

Fenster und Außentüren

- Kunststoffrahmen (weiß) mit Zweifachverglasung, Einbau ca. 1980
- Kunststoff-Rollläden, manuell betrieben
- 2 kleine Dachflächenfenster
- im Keller Metallrahmen mit Einfachverglasung
- Haustür Kunststoffrahmen mit gewölbten Glaseinsätzen (Zweifachverglasung ca. 1980)
- Tür Nebeneingang Aluminiumrahmen mit Einfachverglasung

Innenwände und Türen

- Innenwände massiv
- Innentüren EG: Holzfurnier (im Stil Eiche rustikal)
- Innentüren DG: Limbholz furniertüren
- Keller: Holzbrettertüren

Deckenkonstruktion und Treppen

- Stahlbetondecken über dem Keller, dem Erdgeschoss und dem Schlafzimmeranbau
- Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
- Holztreppe zum Dachgeschoss
- Betontreppe zum Keller
- Luke mit Einschubtreppe zum Spitzboden

Fußböden

- Holzdielenböden, teilweise mit Teppich oder PVC-Belag
- Hauseingang mit Steinzeug (1955)
- Badezimmer mit modernen Fliesen

Sanitäreinrichtungen

- EG: Badezimmer (ca. 1990) mit bodengleicher Dusche, Waschtisch (cremefarben), Hänge-WC (weiß), Bodenfliesen weiß, Wandfliesen creme mit Motiven, Waschmaschinenanschluss
- DG: Badezimmer (2023) mit Badewanne (Thermostatkran), Waschtisch, Hänge-WC, Bodenfliesen grau mit Holzmaserung, Wandfliesen weiß, Sanitärelemente weiß
- Küchenanschlüsse im EG und im DG

Heizung

- Gas-Zentralheizung (Fabrikat Buderus Logamax Plus GB 122, Einbau 2012)
- Rippenheizkörper in den Wohnräumen (mit Holzverkleidung), einzelne Flachheizkörper, Rohre teilweise über Putz verlegt, Heizkörper sind klein dimensioniert
- elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer DG
- zusätzliche Beheizung über nicht fest installierte Infrarot-Einzelgeräte, als Wandbilder und als Spiegel im Badezimmer DG
- Warmwasser über die Heizung (Warmwasserspeicher)

sonstige technische Ausstattung

- Zählerkasten von 1955, alte Elektroanlagen wurden erweitert, aber nicht erneuert
- Wasserrohre alt
- nicht fest installierte Klimaanlage für das Schlafzimmer

Sonstige, nicht von der Bruttogrundfläche erfasste Bauteile

- Hauseingangspodest mit 4 Steinstufen und Stahlgeländer
- 2 Schleppdach-Dachgauben

3.2.2 Grundriss

- Klassischer Siedlungshausgrundriss mit einer abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss und einer weiteren Wohnung im Dachgeschoss, die ein Zimmer außerhalb der Wohnung hat
- Das Erdgeschoss ist ein Hochparterre (ca. 80 cm über Geländeneiveau); der Schlafzimeranbau und der Wintergarten liegen ebenso hoch wie das Erdgeschoss
- Deckenhöhen: Keller 1,80 m; EG /DG 2,40 m
- Spitzboden nicht zu Wohnraum ausbaubar
- Das angebaute Schlafzimmer ist ein gefangener Raum

3.2.3 Zustand

Das Haus wurde über die Jahrzehnte sorgfältig gepflegt, befand sich am Wertermittlungstichtag aber in einem schlechten energetischen Zustand.

Technischer Zustand:

- Kellerfeuchtigkeit besteht an wenigen Stellen in erdberührten Bereichen.
- Die Folie über der Dachdämmung hat sich an einigen Stellen gelöst.
- Der Abschluss der Bodenfliesen am Dremmel des Badezimmers im DG ist nicht fertiggestellt.
- Der Raum der ehemaligen Küche im DG ist nicht renoviert, der alte Spülstein ist noch vorhanden.
- Eine Glasscheibe des Nebeneingangs ist angebrochen.
- Allgemeine Abnutzungserscheinungen.

Energetischer Zustand:

- Ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung 2013, aufgestellt anlässlich der Veräußerung 2019, weist einen Endenergiebedarf von 288,1 kWh/m²a aus (das entspricht der schlechtesten Energieklasse „H“).
- Die Kellerdecke und die Außenwände sind nicht gedämmt.
- Die Fenster (1980) sind überwiegend mit Zweifachverglasung versehen, jedoch sind die Abdichtungen veraltet. Küchentür und Nebeneingang sind einfachverglast.
- Das Dach wurde bei der Neueindeckung gedämmt; der Zeitpunkt ist nicht bekannt. Die Mindestanforderung gemäß Gebäudeenergiegesetz (§ 47 GEG) ist erfüllt.
- Das Dach eignet sich (vorbehaltlich einer statischen Prüfung) für die Montage einer Photovoltaikanlage; jedoch sind die mittig auf beiden Dachhälften befindlichen Dachgauben für diesen Zweck ungünstig angeordnet.
- Eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmetauscher ist nicht vorhanden.
- Eine Ladestelle für E-Autos ist nicht vorhanden.

Wirtschaftlicher Zustand:

- Der kompakte und funktionale Grundriss des Siedlungshauses ist auch heute noch gut verwendbar, als Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus.
- Eine Ausbaureserve im Spitzboden ist nicht vorhanden, dazu ist der Spitzboden zu niedrig, und es gibt keine feste Treppe dorthin.
- Teile der Ausstattung (z. B. die Holz-Deckenvertäfelungen aus den 1970er Jahren, Eiche-Rustikal-Türen) entsprechen nicht mehr der heutigen Ausstattungsmode.
- Viele Lichtschalter und Steckdosen sind noch aus schwarzem Bakelit (von 1955).
- Es ist nicht auszuschließen, dass die Kunstschieferverkleidung der Giebel und der Seiten der Dachgauben asbesthaltig ist.

3.3 Außen- und Nebenanlagen

3.3.1 Anbau Nebeneingang des Wohnhauses (1959)

- Wintergartenartige Holzkonstruktion mit einfachverglasten Fenstern rundum
- Man gelangt durch die alte, einfachverglaste Küchen-Außentür in den Anbau und kann entweder überdacht in den Keller gelangen oder in den Garten.
- Dach mit Wellkunststoffeindeckung
- Zustand: alt, energetisch sehr ungünstig

3.3.2 Wintergarten am Wohnhaus (Baujahr unbekannt, vielleicht 1990)

- gemauerter Sockel, Betonplatte, Fliesen
- Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten
- rundum einfachverglaste Fenster
- elektrisch betriebene Beschattungsanlage über dem Dach
- zusätzliche Beschattungsmöglichkeit innen unter dem Dach
- keine Beheizung (nur provisorisch über nicht fest installiertes Infrarot-Wandbild)
- Zustand: Instandhaltungsrückstände

3.3.3 Schuppen (vermutlich 1955)

- Wände Mauerwerk, verputzt
- Beton-Zwischendecke
- Boden Beton mit Zementestrich
- Innenwände Mauerwerk, Einteilung in mehrere Räume
- Satteldach mit ursprünglicher Ziegeleindeckung und Strohdocken
- Fenster Metallrahmen mit Einfachverglasung
- Holzstiege zum Dachgeschoss
- Zustand: Instandhaltungsrückstände

3.3.4 Schuppenanbau (ca. 2022)

- Holzkonstruktion, an den Schuppen angebaut an einer Stelle, an der sich zuvor ein Taubenschlag befand
- Dach gedämmte Trapez-Sandwichplatte
- Boden teilweise betoniert, teilweise Kies
- Fenster im EG und DG, Dachfenster
- Elektroanlagen provisorisch verlegt
- Zustand: nicht fertiggestellt, keine Außenverkleidung, Wasserschaden

3.3.5 Garage (vermutlich um 1965)

- Massivgebäude, an Schuppen angebaut, Betonboden, Wände verblendet
- Dach in Holzkonstruktion mit Wellasbesteindeckung
- elektrisch betriebenes Sektionaltor
- Zustand: Instandhaltungsrückstände, Wandfeuchtigkeit

3.3.6 Sonstige Außenanlagen

- Kiesschüttung in der Einfahrt;
- Einfriedung, Rasenflächen, Ziersträucher, Hecken
- Gartenanlage einfach, aber gepflegt

3.4 Berechnungen

Die Maße sind der digitalen Katasterkarte entnommen und wurden teilweise durch Messungen und teilweise durch Vergleich mit der Bauakte überprüft.

Wohnhaus	$7,9 * 10,2$	=	80,58 m ²
Nebeneingang	$3,6 * 3,3$	=	11,88 m ²
Schlafzimmeranbau	$5,6 * 5,3 - 1,6 * 0,6$	=	28,72 m ²
Wintergarten	$3,4 * 7,3$	=	24,82 m ²
Schuppen	$7,0 * 6,5$	=	45,50 m ²
Schuppenanbau	$6,5 * 3,5$	=	22,75 m ²
Garage	$3,5 * 6,0$	=	21,00 m ²
bebaute Fläche		=	235,25 m ²
bebauter Flächenanteil		=	12,5%

3.4.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche berechnet sich nach DIN 277 (2016).

Keller	$7,9 * 4,2 - 0,5 * 3,0$	=	31,68 m ²
Erdgeschoss	$7,9 * 4,2 - 0,5 * 3,0$	=	31,68 m ²
Dachgeschoss	$7,9 * 4,2 - 0,5 * 3,0$	=	31,68 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) unterkellertes Teil		=	95,04 m²
Erdgeschoss	$7,9 * 10,2 - (7,9 * 4,2 - 0,5 * 3,0)$	=	48,90 m ²
Schlafzimmeranbau	$5,6 * 5,3 - 1,6 * 0,6$	=	28,72 m ²
Dachgeschoss	$7,9 * 10,2 - (7,9 * 4,2 - 0,5 * 3,0)$	=	48,90 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) nicht unterkellertes Teil		=	126,52 m²
BGF insgesamt		=	221,56 m²
Anteil der BGF (unterkellert) an der BGF (insgesamt)		=	43%
Anteil der BGF (nicht unterkellert) an der BGF (insgesamt)		=	57%
BGF Keller / BGF EG Wohnhaus und Schlafzimmeranbau		=	29%

3.4.2 Wohnfläche

Die Maße im Erdgeschoss stammen aus eigener Raumvermessung mit Dezimetergenauigkeit. Die Maße der Räume im Dachgeschoss wurden aus dem EG übernommen bzw. den Bauzeichnungen entnommen.

Die Flächen in den Dachschrägen wurden überschlägig reduziert (Flächen unter 1 m Höhe fallen weg, Flächen mit einer Höhe zwischen 1 m und 2 m werden halbiert). Die Berechnung entspricht den Grundsätzen der Wohnflächenverordnung, ist aber als überschlägig zu betrachten.

Die Fläche des Nebeneingangs besteht zu einem großen Teil aus Stufen und wird nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.

Eingang	$1,95 * 1,5 - 1,0 * 0,3$	=	2,63 m ²
Flur	$3,95 * 1,1$	=	4,35 m ²
Mutter	$3,5 * 3,5$	=	12,25 m ²
Kind	$2,5 * 3,5 - 0,25 * 0,4 - 0,25 * 0,3$	=	8,58 m ²
Bad	$1,7 * 2,5 - 0,25 * 0,4$	=	4,15 m ²
Küche	$2,6 * 2,5 - 0,3 * 0,3$	=	6,41 m ²
Wohnraum	$3,35 * 4,7$	=	15,75 m ²
Essplatz	$3,0 * 2,5$	=	7,50 m ²
Elternzimmer	$4,35 * 4,05 - 1,3 * 0,6$	=	16,84 m ²
Wintergarten	$3,0 * 7,0 * 1/4$	=	5,25 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss		=	83,71 m²
Treppenflur	$1,95 * 1,5$	=	2,93 m ²
Flur	$3,95 * 1,1$	=	4,35 m ²
Kind	$2,4 * (3,5 - 1,0/2)$	=	7,20 m ²
Eltern	$3,6 * (2,0 - 1,0/2) - 2 * 0,25 * 0,4$	=	5,20 m ²
Bad	$1,7 * (2,5 - 1,0/2) - 0,25 * 0,4$	=	3,30 m ²
Küche	$2,6 * (1,5 - 1,0/2) - 0,3 * 0,3$	=	2,51 m ²
Wohnraum	$3,35 * (4,7 - 1,0/2) + 3,0 * (2,6 - 1,0/2)$	=	20,37 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss		=	45,86 m²
Wohnfläche insgesamt		=	129,57 m²

3.5 Gebäudeeinmessung

Das Wohnhaus und alle Anbauten, der alte Schuppen und die Garage sind eingemessen im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes Nordrhein-Westfalen. Der neue Schuppenanbau ist noch nicht in der Katasterkarte verzeichnet. An seiner Stelle ist noch der vorherige Taubenschlag eingetragen.

3.6 Dichtheitsprüfung

Eine Zustands- und Funktionsprüfung der privaten Abwasserleitungen gemäß der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser NRW (SüwVO Abw) wurde noch nicht durchgeführt. Eine Prüfungspflicht besteht nach derzeitiger Rechtslage nicht.

3.7 Sonstiges

Es wird unterstellt, dass das Objekt in angemessener Höhe versichert ist.

Andere als die bisher genannten privaten oder öffentlichen Rechte oder Zahlungsverpflichtungen sind nicht bekannt.

Der Wert von Einrichtungsgegenständen, Einbaumöbeln und Küchen ist nicht im Verkehrswert enthalten.

Auch die nicht fest installierten Infrarot-Wandheizungen sowie die Klimaanlage werden der privaten Einrichtung und nicht dem Erbbaurecht zugerechnet.

4 Grundstücksmarkt

4.1 Grundstücksmarktsituation

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der Region die meistverkauften Objekte, bei Gebrauchtimmobilen insbesondere die ruhig, aber zentral gelegenen, frei stehenden Häuser mit Garten. Eine energiesparende Bauweise und barrierefreie Einrichtungen sind verkaufsfördernd.

Schäden und Instandhaltungsrückstände an den Gebäuden wirken verkaufshemmend, da die Kosten und die Dauer von Modernisierungsmaßnahmen aktuell schwierig einzuschätzen sind.

Der Trend der steigenden Preise hat sich nach vielen Jahren im Laufe des Jahres 2022 umgekehrt. Die Beendigung der Nullzinspolitik und deren Folgen haben zu Preisrückgängen geführt.

Die Bewertung basiert auf den Marktdaten zum 01.01.2024. Seitdem ist kein deutlicher Preistrend festzustellen. Bei der Bewertung wird von Preisstagnation ausgegangen.

Der Verkauf von Erbbaurechten stellt ein kleines Marktsegment mit weniger als 20 Verkäufen pro Jahr dar. Die Ausgeber von Erbbaurechten in der Region sind zumeist die Kirchengemeinden.

Die Eigentumsform Erbbaurecht spricht Interessentenschichten an, die mit niedrigem Kapitaleinsatz ein Eigenheim erwerben wollen. Die Eigentumsform spricht dagegen nicht diejenigen Eigenheiminteressenten an, die eine Vermögensbildung durch Grunderwerb anstreben.

Oft ist die Rechtskonstruktion Erbbaurecht ein Hemmnis beim Verkauf, da Interessenten nicht damit vertraut sind.

4.2 Marktgängigkeit des Objekts

Als freistehendes, gepflegtes Einfamilienhaus ist das Objekt grundsätzlich markt-gängig. Nachteilig sind das Gebäudealter und der schlechte Dämmzustand. Durch die aktuellen Energiespargesetze ist damit zu rechnen, dass bald Investitionen für energetische Verbesserungen aufzuwenden sind (Dämmung, Heizung, alternative Energien).

Das Siedlungshaus ist als Zweifamilienhaus konzipiert. Es ist als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus und ebenso als Einfamilienhaus nutzbar.

Für Gartenfreunde oder Kleintierhalter ist das Erbbaurecht ideal, weil es mit einem großen Grundstück verbunden ist.

Nach Auskunft der Zentralrendantur sind Änderungen des Erbbaurechts möglich. Beispielsweise kann die zugehörige Grundstücksfläche verkleinert werden.

Bei Beibehaltung der Grundstücksfläche ist die Errichtung weiterer Wohnhäuser auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig. Dazu muss der bestehende Erbbauvertrag allerdings angepasst bzw. durch einen neuen Vertrag ersetzt werden.

Generell ist bei einer Neuaufrichtung oder Änderung des Erbbauvertrags damit zu rechnen, dass der Erbbaurechtsausgeber den Erbbauzins an die aktuellen Wertverhältnisse anpasst.

5 Wertermittlungsgrundsätze

5.1 Vorschriften

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert entsprechend der deutschen Wertermittlungsvorschriften bestimmt. Ein Beleihungswert wird nicht ermittelt.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA 2023)

§ 194 BauGB:

“Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

5.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) eignet sich grundsätzlich für jedes Objekt. Die Vergleichspreise sollen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (Lage, bauliche Nutzung, Grundstücksgröße, Gebäudealter, Zustand, Erträge, usw.) aufweisen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV) eignet sich für Objekte, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswerten bildet den Ertragswert, wobei in die Gebäudeertragswerte wirtschaftliche Größen wie Roherträge, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer und Bodenverzinsung eingehen. Darüber hinaus fließen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wert ein.

Sachwertverfahren

Nach dem Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wertet man Objekte, die am Markt nach Substanzwertgesichtspunkten gehandelt werden. Dies ist bei typisch selbst genutzten Objekten wie Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Der Sachwert des Grundstücks umfasst den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, den Bodenwert, sonstige objektspezifische Merkmale und eine Grundstücksmarktkomponente.

Der **Bodenwert** ist nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Er kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Ein Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen, in denen Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

5.3 Gewähltes Verfahren

Für die Bewertung eines Erbbaurechtes stehen nach § 49 ImmoWertA drei Verfahrensvarianten zur Verfügung:

Direktes Vergleichswertverfahren:

Der Vergleich über Kaufpreise ist anderen Verfahren durch seine Marktnähe überlegen und sollte daher vorgezogen werden. Die Datenlage in der Region ist jedoch so schlecht, dass dies aus praktischen Gründen nicht möglich ist.

Finanzmathematische Methode:

Diesem Bewertungsmodell liegt die Überlegung zu Grunde, dass sich der Wert des Erbbaurechtes aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Die Marktanpassung erfolgt über einen Erbbaurechtsfaktor (§ 22 ImmoWertV). Seit 2023 ermittelt der Gutachterausschuss diese Faktoren nicht mehr. Die finanzmathematische Methode kann deshalb nicht marktgerecht angewendet werden.

Indirektes Vergleichswertverfahren über Erbbaurechtskoeffizienten:

Die Erbbaurechtskoeffizienten (§ 23 ImmoWertV) geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechtes zum Wert des fiktiven Volleigentums an. Seit 2023 ermittelt der Gutachterausschuss solche Erbbaurechtskoeffizienten für durchschnittliche Erbbaurechte.

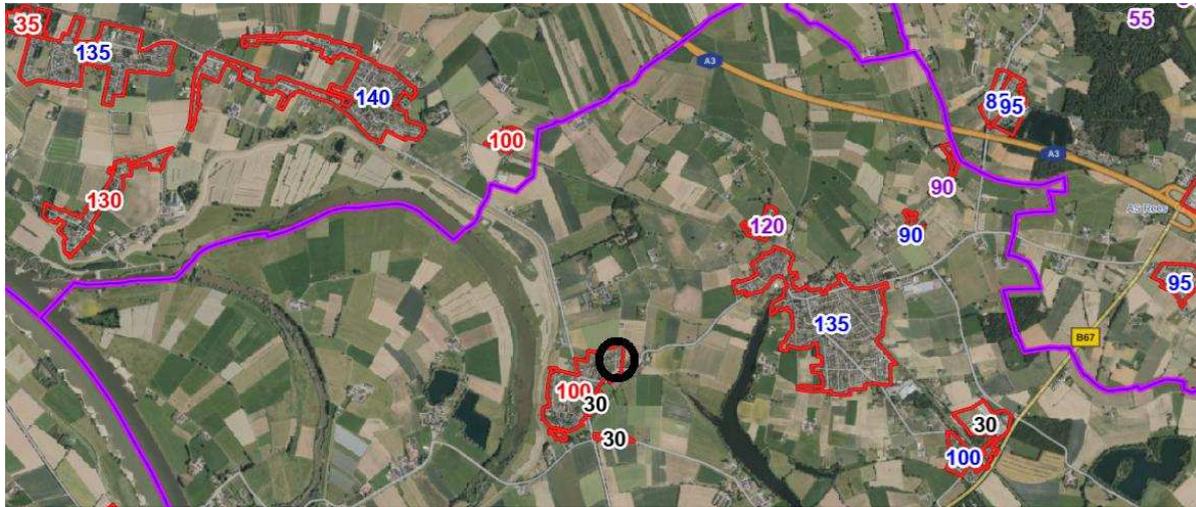
Aufgrund der Datenlage wird in dieser Bewertung mit dem Erbbaurechtskoeffizienten gearbeitet. Der Wert des fiktiven Volleigentums bestimmt sich dabei über das Sachwertverfahren.

Zur Stützung des Sachwerts wird der Immobilienrichtwert des fiktiven Volleigentums bestimmt. Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Näherungswert für Ein- und Zweifamilienhäuser.

6 Bodenwert

6.1 Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte sind auf der Internetseite www.boris.nrw.de einsehbar.



© www.boris.nrw.de 2024 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat für das Ortsgebiet von Bienen zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 100,- €/m² ermittelt.

Er bezieht sich auf gemischt bebaute Flächen mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung und einer Grundstückstiefe um 35 m. Die Erschließungs- und Ausbaubeiträge für die Straße und die Kanalanschlussbeiträge sind im Richtwert enthalten.

Für abweichende Grundstückstiefen hat der Gutachterausschuss Umrechnungsfaktoren hergeleitet. Je tiefer das Grundstück gegenüber dem Richtwertgrundstück ist, desto niedriger wird der Quadratmeterpreis. Bei einer Tiefe des Richtwertgrundstücks von 30 m und einer Tiefe des Bewertungsgrundstücks von 40 m beträgt der Umrechnungsfaktor 0,95.

6.2 Bodenwert

Das Grundstück ist größer als die umliegenden Grundstücke. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hat die gesamte Fläche die Qualität baureifen Landes.

Der Boden des gesamten Grundstücks wird mit dem Bodenrichtwert (100,- €/m²) bewertet und mit dem Faktor für die Grundstückstiefe 0,95 korrigiert.

Aus rechentechnischen Gründen wird die Fläche in eine dem Wohnhaus zugeordnete Fläche (Hausgrundstück) und eine Restfläche (Bauland) aufgeteilt.

Hausgrundstück	900 m ² x 100,- €/m ²	=	90.000,- €
Korrektur mit Tiefenfaktor	90.000,- € x 0,95	=	85.500,- €

Bauland	979 m ² x 100,- €/m ²	=	97.900,- €
Korrektur mit Tiefenfaktor	97.900,- € x 0,95	=	93.005,- €

Bodenwert Flurstück 106	1.879 m ²	=	178.505,- €
--------------------------------	----------------------	---	-------------

7 Sachwert

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks gemäß § 35 ImmoWertV ist die Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Dieser vorläufige Sachwert wird mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt herangeführt. Nach erfolgter Marktanpassung wird der Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

7.1 Sachwertmodell

Für Gutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021 anzuwenden.

In diesem Gutachten wird jedoch auf das Sachwertmodell nach der ImmoWertV 2010 zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) zurückgegriffen. Es ist einsehbar bei den Standardmodellen auf www.boris.nrw.de. In diesem Modell hat der Gutachterausschuss im Kreis Kleve die Sachwertfaktoren ermittelt. Um sie verwenden zu können, folgt diese Wertermittlung aus Gründen der Modellkonformität demselben Modell.

7.2 Herstellungskosten

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Herstellungskosten sind die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag zur Errichtung eines vergleichbaren Objekts unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären. Die Herstellungskosten stellen eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens dar und sind nicht identisch mit den ortsüblichen Baukosten. Die Heranführung an das ortsübliche Wertniveau erfolgt im Rechenschritt der Marktanpassung.

7.2.1 Normalherstellungskosten

Die in der ImmoWertV tabellierten „Normalherstellungskosten 2010“ (NHK 2010) geben Kostenkennwerte auf Basis der Bruttogrundfläche an. Die Kostenkennwerte beinhalten die Kosten für Baukonstruktion und technische Anlagen (Kostengruppe 300 und 400 der DIN276), die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer.

Die NHK 2010 unterscheiden nach Gebäudeart und Gebäudestandard.

7.2.2 Gebäudeart

Das Wohnhaus wird im Verhältnis der Bruttogrundflächen den folgenden Gebäudearten zugeordnet:

zu 57 % Gebäudeart 1.21:

freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes DG

zu 43 % Gebäudeart 1.01:

freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes DG

Der kleine Schlafzimeranbau (nicht unterkellert, mit Flachdach) wird der Einfachheit halber der Gebäudeart 1.21 zugeordnet.

Die Flächen von Nebeneingang und Wintergarten sind nicht in die Bruttogrundfläche einbezogen worden; die Bauteile werden später getrennt berücksichtigt.

7.2.3 Gebäudestandard

Die Herstellungskosten werden als ausstattungsabhängige Kostenkennwerte aufgeführt. Die Bauteile werden in einen Gebäudestandard eingeordnet. Die Merkmale des Gebäudestandards sind in der ImmoWertV aufgeführt. (Standardstufe 1 = einfach, Standardstufe 5 = stark gehoben).

Über vorgegebene Wägungsanteile und Berechnungsvorschriften wird die Gebäudestandardkennzahl errechnet.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,2	0,8			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	732	811	932	1125	1405	
Gebäudestandardkennzahl						2,16

© www.boris.nrw.de 2024 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

7.2.4 Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten werden als ausstattungsabhängiger Kostenkennwert in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche aufgeführt. Der Kostenkennwert für das gesamte Gebäude ist die Summe der gewichteten Einzelwerte.

Außenwände	1 x 23% x 732	168 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 811	122 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 811	89 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 811 + 0,5 x 11% x 932	96 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,2 x 11% x 811 + 0,8 x 11% x 932	100 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 811 + 0,5 x 5% x 932	44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 811 + 0,5 x 9% x 932	78 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 932	84 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 811	49 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		830 €/m² BGF

© www.boris.nrw.de 2024 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

7.2.5 Herstellungskosten

Die Multiplikation des Kostenkennwerts mit der Bruttogrundfläche ergibt die Herstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 2010.

Die sonstigen, nicht mit der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile werden mit pauschalem Wertansatz gemäß Anlage 7 des AGVGA-Sachwertmodells hinzugerechnet (insgesamt 12.000 €):

- Eingangstreppe mit 4 Stufen: 1.500 €
- Kelleraußentreppe: 4.500 €
- 2 Dachgauben: 6.000 €

Die Herstellungskosten sind mit Hilfe des Bundesbaupreisindex auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen.

Der Baupreisindex zum Basisjahr 2015 ist auf www.destatis.de einsehbar. Der Index vom 1. Quartal 2024 war am Stichtag veröffentlicht. Der Baupreisindex zum Bezugsjahr 2010 wird daraus errechnet.

Bundesbaupreisindex Basis 2015, 1. Quartal 2024: 163,3

Bundesbaupreisindex Basis 2015, Jahresmittel 2010: 90,1

Bundesbaupreisindex Basis 2010, 1. Quartal 2024: $181,2 = 163,3 / 90,1 \times 100$

Herstellungskosten (NHK 2010)	222 m ² x 830,- €/m ²	=	184.260,- €
sonstige Bauteile (pauschal)		=	12.000,- €
Herstellungskosten 2010		=	196.260,- €
Herstellungskosten	196.260,- € x 181,2 / 100	=	355.623,- €

7.3 Vorläufiger Sachwert

7.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Wegen der Verwendung des alten Modells unterbleibt die Multiplikation mit dem Regionalfaktor, da dieser im AGVGA-Modell nicht enthalten ist.

Der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er berechnet sich nach der linearen Formel:

$$\text{Altersminderungsfaktor} = \text{Restnutzungsdauer} / \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

7.3.1 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die sich hauptsächlich an wirtschaftlichen Aspekten orientiert. Sie ist nicht identisch mit der bautechnisch möglichen Nutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser im Sachwertmodell beträgt 80 Jahre.

7.3.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes, seinem Alter am Wertermittlungsstichtag und seinem Erhaltungszustand. Das Alter des 1956 errichteten Gebäudes beträgt am Wertermittlungsstichtag 68 Jahre (= 2024 - 1956).

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich zu 12 Jahren (= 80 Jahre - 68 Jahre). Sie ist daraufhin zu prüfen, ob sie dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Modernisierungszustand ist dabei sachverständig zu berücksichtigen.

Durch relevante Modernisierungen kann die Restnutzungsdauer eines Gebäudes verlängert werden.

Die ImmoWertV (Anlage 2) beinhaltet ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Den einzelnen Modernisierungsschritten werden Punkte zugeordnet. Liegen die Maßnahmen einige Jahre zurück, wird weniger als die maximale Punktzahl vergeben.

Nach einer vorgegebenen Tabelle ergibt sich die verlängerte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Alter und von den vergebenen Punkten.

Im Bewertungsfall sind den Verbesserungen folgende Punkte zuzuordnen:

- 1 Punkt für die Dachdämmung (unbekannter Zeitpunkt)
- 1 Punkt für die Erneuerung der Heizung (2012)
- 1 Punkt für die Erneuerung des Badezimmers im Dachgeschoss (2023)

Mit insgesamt 3 Punkten verlängert sich die Restnutzungsdauer auf 21 Jahre.

Der Einbau der Isolierglasfenster liegt zu lange zurück, als dass er Einfluss auf die Restnutzungsdauer nimmt.

Alterswertminderungsfaktor	21 Jahre : 80 Jahre	=	0,2625
----------------------------	---------------------	---	--------

7.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten		=	355.623,- €
vorl. Sachwert der baul. Anlagen	355.623,- € x 0,2625	=	93.351,- €

7.3.4 Vorläufiger Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen können nach Herstellungskosten, nach Erfahrungswerten oder nach pauschaler Schätzung bewertet werden.

Hier werden pauschale Schätzungen vorgenommen, die Alter und Zustand sowie im Fall des Wintergartens, der Garage und des Schuppenanbaus die baurechtliche Situation berücksichtigen (ohne Genehmigung).

Nebeneingang	=	2.000,- €
Wintergarten	=	1.000,- €
Garage	=	1.000,- €
Schuppen	=	5.000,- €
Schuppenanbau	=	500,- €
Gartengestaltung	=	1.000,- €
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas)	=	9.000,- €
vorläufiger Sachwert d. baul. Außenanlagen/sonstigen Anlagen	=	19.500,- €

7.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie dem Bodenwert zusammen.

Das Auswertemodell für den Sachwertfaktor berücksichtigt nur die Fläche des Baugrundstücks, nicht aber zusätzliche Gartenflächen. Zur Wahrung der Modellkonformität wird deshalb nur der Bodenwert des Hausgrundstücks in den vorläufigen Sachwert eingebracht. Die Gartenfläche wird später berücksichtigt.

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	93.351,- €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	=	19.500,- €
Bodenwert (Hausgrundstück)	=	85.500,- €
vorläufiger Sachwert	=	198.351,- €

Der vorläufige Sachwert stellt nicht den fiktiven Verkehrswert des Volleigentums dar, denn er beinhaltet noch nicht die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt und auch nicht die individuellen Besonderheiten des Bewertungsobjekts.

7.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

§ 35 ImmoWertV definiert den marktangepassten vorläufigen Sachwert als Produkt aus dem vorläufigen Sachwert und einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat aus Kauffällen Sachwertfaktoren ermittelt, die Sachwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt heranzuführen (Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 67).

Der Sachwertfaktor berechnet sich über eine logarithmische Formel aus dem vorläufigen Sachwert und bezieht sich auf durchschnittliche Objekte.

Verwendet werden die Daten aus dem 4. Quartal 2023. Neuere Daten liegen noch nicht vor. Signifikante Preisänderungen in der ersten Jahreshälfte sind nicht bekannt.

Sachwertfaktor 4. Quartal 2023	$3,931 - 0,233 \times \ln(\text{vorl. SW})$	=	1,09
---------------------------------------	---	---	-------------

Das Objekt selbst weist keine Abweichungen auf, die eine objektspezifische Anpassung des Sachwertfaktors erfordern.

vorläufiger Sachwert	=	198.351,- €
marktangepasster vorläufiger SW	$198.351,- € \times 1,09$	= 216.203,- €

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und im vorläufigen Sach-/Ertragswert noch nicht berücksichtigt sind.

Darunter fallen beispielsweise Bauschäden und Baumängel, besondere Ertragsverhältnisse, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie selbständig nutzbare Grundstücksflächen und Steuervorteile.

Im Bewertungsfall liegen vor:

- Rückstände
- Baulandfläche
- bauordnungsrechtlicher Mangel
- Grundbucheintragungen

7.5.1 BoG: Rückstände

Das Haus ist gepflegt, weist aber geringe Instandhaltungsrückstände sowie Restarbeiten (Küche DG) auf. Sein energetischer Zustand ist – trotz doppelverglaster Fenster, Dachdämmung und neuer Heizung – sehr schlecht. Entscheidet man sich für die Erüchtigung des Hauses für die Zukunft, sind innerhalb der nächsten Jahre umfangreiche Maßnahmen erforderlich (z. B. Kellerdecken- und Fassadendämmung, Photovoltaik, Wärmepumpe).

Belässt man das Haus in seinem Zustand, trägt man die Last hoher Energiekosten und den mangelnden Komfort eines warmen Hauses. Die heutigen Bewohner haben den Wohnkomfort mit Hilfe elektrische Infrarotheizungen verbessert.

Für Instandhaltungsrückstände und energetische Mängel ist – zusätzlich zur Alterswertminderung – ein Abschlag von 10 % des vorläufigen Sachwerts angemessen.

7.5.2 Baulandfläche

Der Bodenwert der bisher nicht berücksichtigten Gartenfläche (mit der Qualität baureifen Landes) wird an dieser Stelle in die Berechnung eingebracht.

7.5.3 BoG: bauordnungsrechtlicher Mangel

Zu den Gebäudeteilen Wintergarten, Garage, Schuppenanbau sind keine Genehmigungen bekannt. In der Bewertung wird unterstellt, dass keine Genehmigungen erteilt wurden.

Der Nachteil ungenehmigter Bauvorhaben besteht unter anderem in dem Risiko, dass die Bauordnungsbehörde eingreift und die Nutzung stilllegt. Außerdem sind ungenehmigte Bauvorhaben üblicherweise nicht durch die Gebäudeversicherung abgedeckt.

Nachträglich angefragte Genehmigungen werden stets nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Vorschriften beurteilt, die meist strenger sind als zum Zeitpunkt der Errichtung.

Zur Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben kann keine Aussage gemacht werden. Der bauordnungsrechtliche Mangel wurde bereits mit den pauschalen Wertansätzen der betroffenen Bauteile berücksichtigt. Ein gesonderter Abschlag unterbleibt.

7.5.4 Grundbucheintragungen

In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich Eintragungen, die das Erbbaurecht betreffen. Sie werden gesondert ausgewiesen.

7.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt

Rückstände	198.351,- € x 10%	=	- 19.835,- €
Baulandfläche		=	93.005,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	73.170,- €

7.6 Sachwert

Nach Anbringen der Marktanpassung und der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale geht der Sachwert aus dem vorläufigen marktangepassten Sachwert hervor.

vorläufiger marktangepasster Sachwert		=	216.203,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	73.170,- €
Sachwert (fiktives Volleigentum)		=	289.373,- €

Dies ist der fiktive Verkehrswert des Volleigentums, der die Basis für die Berechnung des Werts des Erbbaurechts darstellt.

8 Wert der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs gehören zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens werden die Barwerte der Grundbucheintragungen gesondert aufgeführt.

In Abteilung II des Grundbuchs sind eingetragen:

- Erbbauzinsreallast (1955) 112,74 DM = 57,64 €
- Vorkaufsrecht
- Erbbauzinserhöhung (2019) um 1.340,73 €
- Zwangsversteigerungsvermerk

Der Wert der Erbbauzinsreallast und der Erbbauerhöhung ergibt sich als Barwert des Betrags, kapitalisiert über die Restlaufzeit des Erbbaurechts. Die Kapitalisierung erfolgt über den Barwertfaktor für zeitbegrenzte Renten, der die Bestimmungsgrößen Laufzeit des Erbbaurechts (30 Jahre = 2054 – 2024) und Zins (Erbbauzins 3,0 %) beinhaltet. Der Barwertfaktor ist nach der Formel in § 34 ImmoWertV zu berechnen.

Bei einer Laufzeit von 30 Jahren und einem Zins von 3,0 % beträgt er 19,60.

Barwert der Erbbauzinsreallast	57,64 € x 19,60	=	1.129,74 €
Barwert des weiteren Erbbauzinses	1.340,73 € x 19,60	=	26.278,31 €
Barwert der Erbbauzinseintragungen im Grundbuch		=	27.408,05 €

Der Wert des Vorkaufsrechts, eines Standard-Bestandteils eines durchschnittlichen Erbbaurechts, ist mit dem Wert des Erbbaurechts erfasst.

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk kann sich im freien Verkauf auf den Preis auswirken. In der Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung wird er nicht berücksichtigt.

9 Immobilienrichtwert

Ein Näherungswert für das fiktive Volleigentum, das zur Stützung des Sachwerts dient, wird über den Immobilienrichtwert bestimmt.

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat Immobilienrichtwerte aus Vergleichskaufpreisen im Kreis Kleve der Jahre 2020 bis 2023 für lagetypische, definierte Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Sie beziehen sich auf Volleigentum. Für Erbbau-rechte wurden keine Immobilienrichtwerte ermittelt.

Der Immobilienrichtwert je Quadratmeter Wohnfläche bezieht sich auf den Wert des Grundstücks und den Wert des Wohnhauses. Der Werteeinfluss von Nebengebäuden, zusätzlichen Grundstücksflächen und Schäden oder sonstigen Besonderheiten ist nicht enthalten.

Einzelheiten zum Modell befinden sich auf den Seiten 58-60 des Grundstücksmarkt-berichtes 2024, einsehbar unter www.boris.nrw.de.

Der Immobilienrichtwert eines Objekts ergibt sich durch Multiplikation eines mittleren Wertes mit verschiedenen Vergleichsfaktoren. Die Vergleichsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln.

Zum Schluss werden die Nebengebäude und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt, um den Immobilienrichtwert an das Objekt heranzuführen.

Immobilienrichtwert Kreis Kleve		=	2.987,- €/m ²
Vergleichsfaktor Kommune	Rees	x	0,98
Vergleichsfaktor Baujahr	1956	x	0,74
Vergleichsfaktor Wohnfläche	129,57 m ²	x	0,95
Vergleichsfaktor Bodenwertniveau	100,- €/m ²	x	0,94
Vergleichsfaktor Bauweise	frei stehend	x	1,00
Vergleichsfaktor Keller	29 % unterkellert	x	0,96
Vergleichsfaktor Gebäudestandard	2,16	x	0,83
Vergleichsfaktor Modernisierungstyp	3 Punkte	x	1,01
Vergleichsfaktor Grundstücksgröße	900 m ²	x	1,06
Immobilienrichtwert (Quadratmeterpreis)		=	1.650,- €/m ²
Immobilienrichtwert	129,57 m ²	x	1.650,- €/m ² = 213.791,- €
Zuschlag für Schuppen/Schuppenanbau/Garage		+	6.500,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+	73.170,- €
Immobilienrichtwert 2024		=	293.461,- €

Der Immobilienrichtwert stützt den Sachwert von rund 289.000 €. Die weiteren Berechnungen erfolgen auf Basis des Sachwerts.

10 Erbbaurecht

10.1 Modell Erbbaurechtskoeffizient

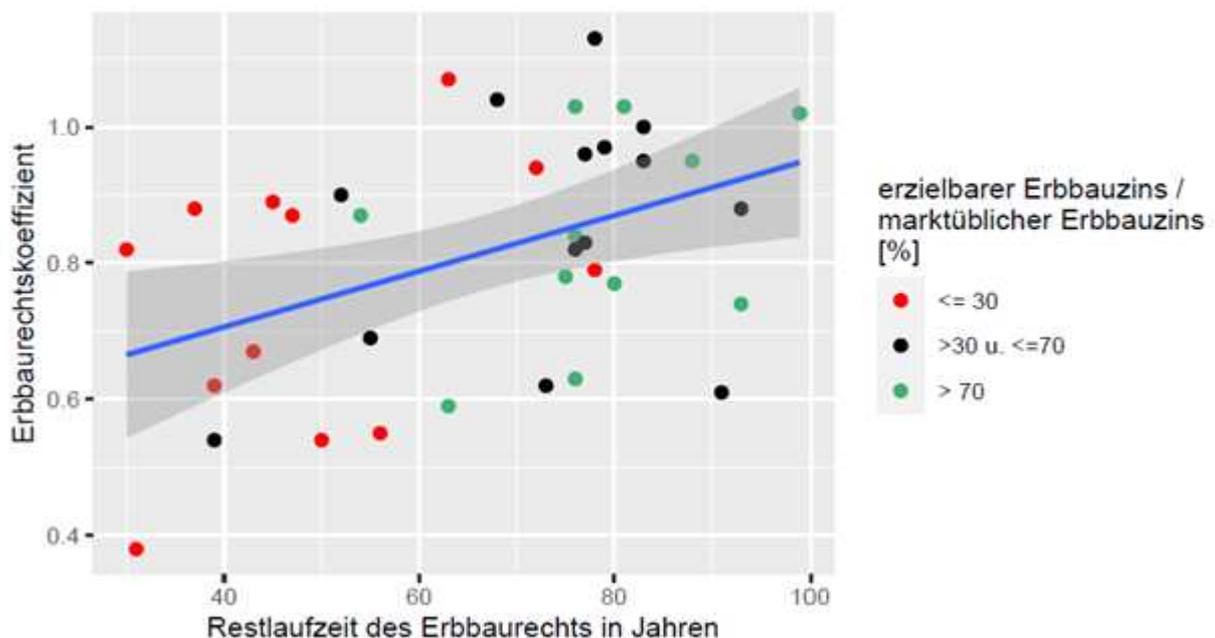
Der vorläufige Vergleichswert eines Erbbaurechts kann gemäß § 49 (2) ImmoWertV durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt werden.

Zur Anwendung dieses Vergleichswertverfahrens hat der Gutachterausschuss zu 37 registrierten Kauffällen in den Jahren 2020 bis 2022 Erbbaurechtskoeffizienten berechnet (Grundstücksmarktbericht 2024 Seite 92, 93).

Die Werte des fiktiven Volleigentums der bebauten Erbbaurechte wurden auf der Basis folgender Ansätze berechnet:

- Herstellungskostenansatz: Sachwertmodell der AGVGA auf Basis der NHK 2010
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear
- besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen: pauschalierte Zeitsachwerte
- Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungsstichtag:
- Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010=100)
- zugrunde gelegt wurden ausschließlich Erbbaurechtsverträge mit einer Wertsicherungsklausel
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags: 99 Jahre
- Restnutzungsdauer des Gebäudes < Restlaufzeit des Erbbaurechts
- Ermittlung des unbelasteten Bodenwerts auf Basis der Bodenrichtwerte
- Marktanpassung mittels des Sachwertfaktors aus dem Grundstücksmarktbericht

Erbbaurechtskoeffizienten



© www.boris.nrw.de 2024 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Das Verhältnis erzielbarer Erbbauzins / marktüblicher Erbbauzins beträgt für das Objekt 32 % (siehe Seite 31).

10.2 Wert des Erbbaurechts

Das Objekt genügt den Modellanforderungen und der Erbbaurechtskoeffizient kann angewendet werden. Für ein Erbbaurecht mit 30 Jahren Restlaufzeit ist der Tabelle ein Erbbaurechtskoeffizient zwischen 0,55 und 0,79, im Mittel etwa 0,67 zu entnehmen.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums (Sachwert) mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

In diesem Fall handelt es sich um ein sehr großes Grundstück, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig zu Bauland geworden ist. Die hochwertige Baulandeigenschaft kann der Erbbauberechtigte jedoch nicht nutzen. Sein Erbbaurecht sieht nur eine Wohnstätte vor, nicht aber mehrere.

Der Sachwert des fiktiven Volleigentums enthält den vollen Baulandwert. Der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtskoeffizient wird daher im unteren Bereich der Spanne mit 0,6 gewählt, um der vertragsmäßigen Nutzbarkeit des Bodens gerecht zu werden.

Sachwert (fiktives Volleigentum)	=	289.373,- €
Erbbaurechtskoeffizient (30 Jahre Restlaufzeit)	=	0,60
Verkehrswert Erbbaurecht	289.373,- € x 0,60	= 173.624,- €

10.3 Erbbauzins

Zur Höhe des Erbbauzinses sei bemerkt: Das Objekt hat einen Erbbaurechtvertrag mit Wertesicherungsklausel. Sie wurde im Vertrag 2019 als Gleitklausel neu vereinbart. Dennoch bleibt der Erbbauzins hinter der angemessenen Bodenverzinsung zurück.

Die angemessene Bodenverzinsung ist der jährliche Betrag, der zu zahlen wäre, wenn der Erbbaurechtvertrag am Stichtag neu bestellt würde. Sie errechnet sich als Produkt aus dem unbelasteten Bodenwert und dem ortsüblichen Erbbauzins.

Der ortsübliche Erbbauzins für Ein- und Zweifamilienhäuser auf kirchlichen Erbbaurechtgrundstücken liegt in der Region bei 3 %. Der unbelastete Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert ermittelt.

angemessener Erbbauzins	178.505,- € x 3,0%	=	5.355,00 €
erzielbarer Erbbauzins (hier = tatsächlicher Erbbauzins)		=	1.707,41 €
Differenz (jährlich)		=	3.647,59 €
Erbbauzins erzielbar/angemessen	1.707,41 € : 5.355,00 €	=	32%

Die Differenz stellt einen wirtschaftlichen Vorteil des Erbbauberechtigten dar. Sein Wert einfluss wird jedoch nicht gesondert berücksichtigt, sondern ist indirekt in der Erbbaurechtskoeffizienten-Tabelle in der Restlaufzeit enthalten. Alte Erbbaurechte mit kurzen Laufzeiten haben fast immer niedrige Zinszahlungen, und das Objekt ist diesbezüglich durchschnittlich.

11 Verkehrswert

Der Wert des Erbbaurechts wurde im indirekten Vergleichswertverfahren über Erbbaukoeffizienten ermittelt. Der zu Grunde liegende Wert des fiktiven Volleigentums wurde im Sachwertverfahren bestimmt und über den Immobilienrichtwert gestützt.

11.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechts am Grundstück Gemarkung Bienen, Flur 6, Flurstück 106 (Im Westerfeld 3) wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2024 angegeben mit gerundet

174.000 €.

Dieser Wert entspricht dem Verkehrswert nach §194 BauGB bis auf die Nichtberücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (Zwangsversteigerungsvermerk, Erbbauzins).

Der Wert der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bezüglich des Erbbaurechts beträgt gerundet

27.500 €.

Kleve, den 26. Juli 2024

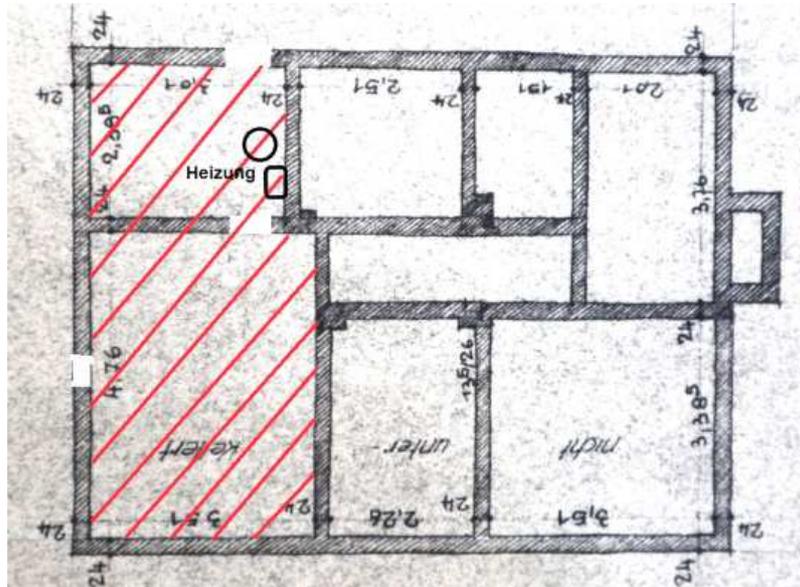
Verwendung des Gutachtens

Dieses Gutachten ist ausschließlich für das Amtsgericht Kleve zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Gegenüber Dritten wird keine Verantwortung für den Inhalt des Gutachtens übernommen. Die Verwendung des Inhalts außerhalb des gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens sowie die (auszugsweise)ervielfältigung oder Veröffentlichung darf nur mit vorheriger Zustimmung der Sachverständigen und des Gerichts erfolgen. Dies gilt auch für die pdf-Datei des Gutachtens, die ausschließlich für die Veröffentlichung im ZVG-Portal bestimmt ist.

12 Anlagen

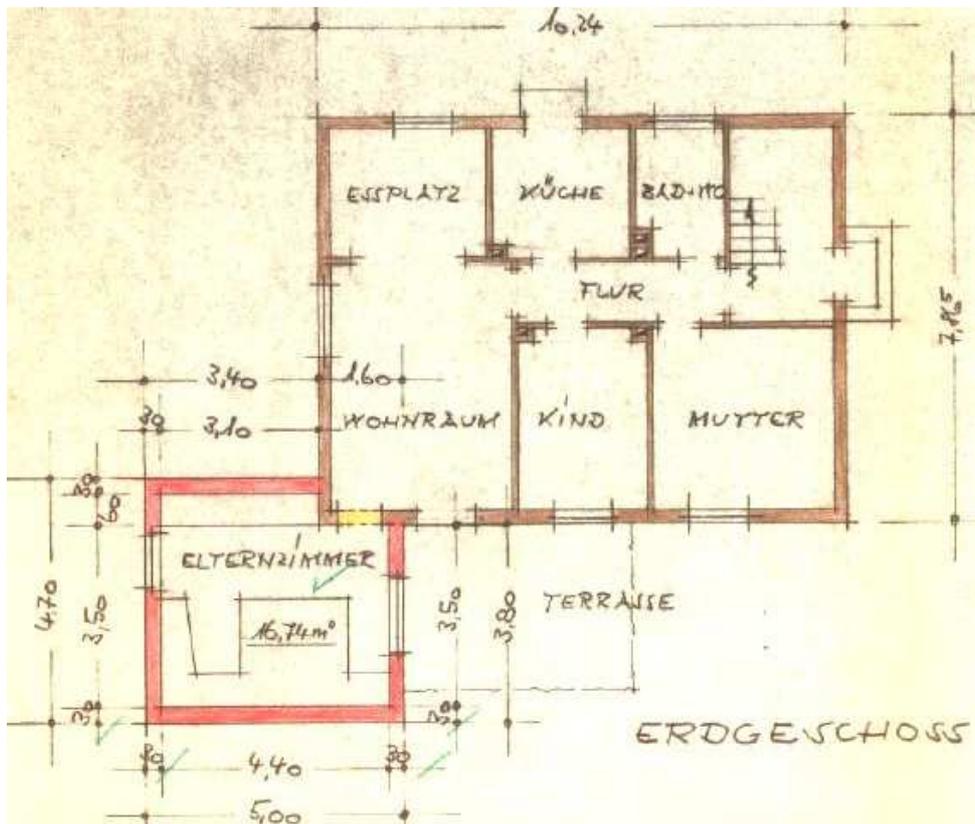
12.1 Bauzeichnungen

12.1.1 Grundriss Kellergeschoss



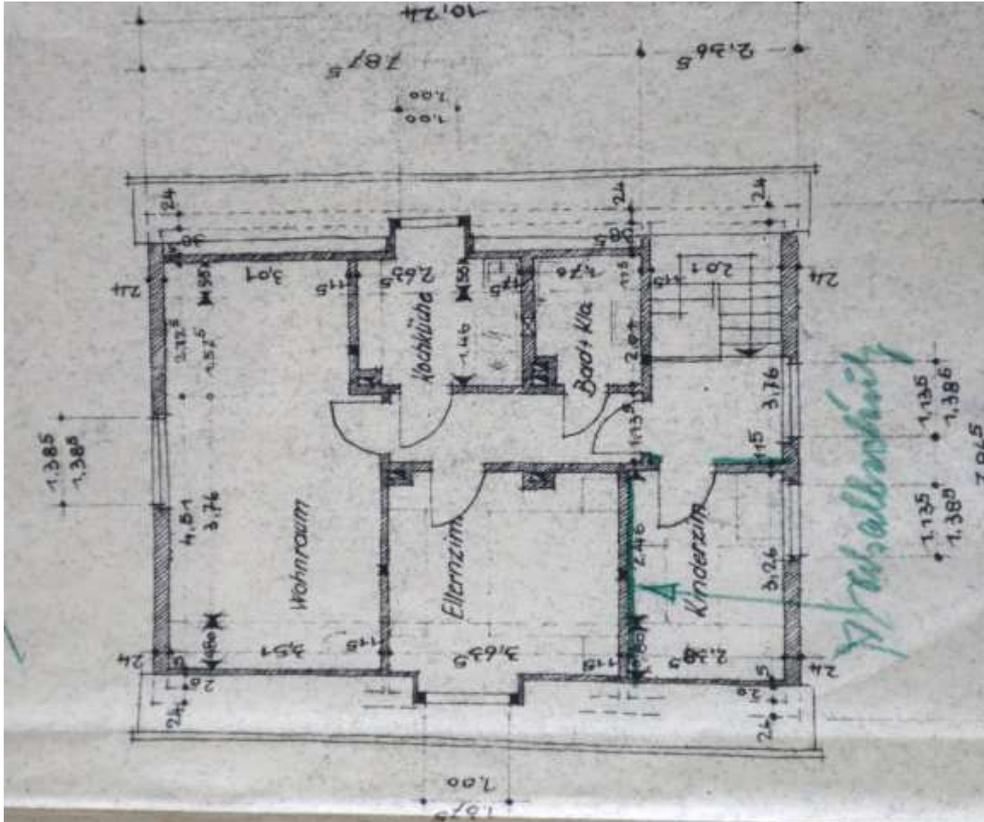
Zeichnung aus dem Besitz der Erbbauberechtigten, unterkellertes Bereich ist rot schraffiert; die Abbildung ist unmaßstäblich

12.1.2 Grundriss Erdgeschoss



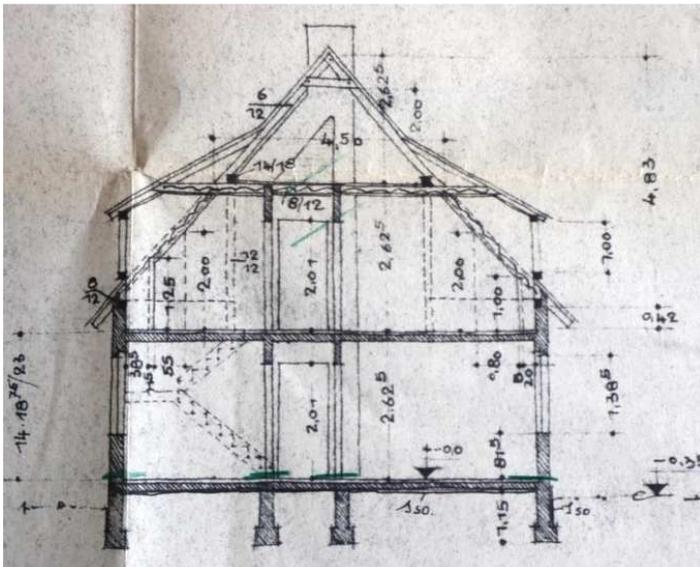
Zeichnung aus der Bauakte; die Abbildung ist unmaßstäblich

12.1.3 Grundriss Dachgeschoss

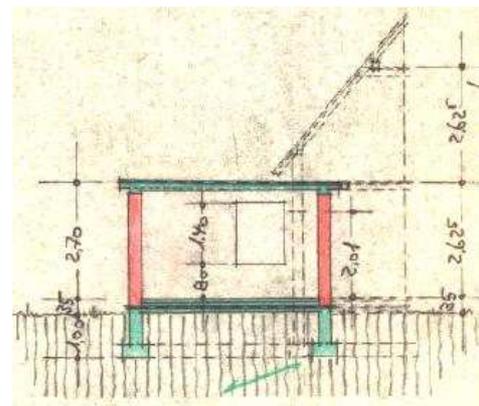


Zeichnung aus dem Besitz der Erbbauberechtigten; die Abbildung ist unmaßstäblich

12.1.4 Schnitt



Zeichnung aus dem Besitz der Erbbauberechtigten



Zeichnung aus der Bauakte

Die Abbildungen sind unmaßstäblich

12.2 Fotos



Foto 1: Im Westerfeld 3 in Rees-Bienen, Nordostansicht



Foto 2: Wohnhaus links, Schuppen rechts



Foto 3: Südansicht, links der Schlafzimmeranbau



Foto 4: Wohnhaus, Nordwestansicht



Foto 5: Schuppen, Südwestansicht



Foto 6: Schuppenanbau, Schuppen, Garage, Westansicht



Foto 7: Schuppenanbau, Nordansicht



Foto 8: Hauseingang



Foto 9: Flur im Erdgeschoss



Foto 10: Küche mit Nebeneingang



Foto 11: Nebeneingang



Foto 12: Badezimmer EG



Foto 13: Badezimmer DG



Foto 14: Spitzboden



Foto 15: Dachfenster im Dachboden



Foto 16: Kellertreppe



Foto 17: Heizungskeller



Foto 18: Kellerraum



Foto 19: Wintergarten



Foto 20: Schuppen Treppe zum Dachboden



Foto 21: Schuppen Dachboden



Foto 22: Schuppenanbau

Weitere Innenfotos werden zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner nicht veröffentlicht.