DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung

KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

Auftraggeber:
Amtsgericht Kleve
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 16.12.2025
Gutachten Nr 464462539
Gericht AZ: 27 K 22/25

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute **Erbbaurecht Reeser Str. 455, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 3, Flurstücke 279 und 1000**

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)** wurde zum Wertermittlungsstichtag **08.12.2025** ermittelt mit



246.000 €

(in Worten: zweihundertsechsundvierzigtausend EURO)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigefügt sind.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Kleve einsehen

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten. Hierin sind 47 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten und 4 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse ..... - 5 -

1 Vorbemerkung ..... - 6 -

1.1 Auftrag ..... - 7 -

1.2 Zweck des Gutachtens ..... - 7 -

1.3 Bewertungsobjekt ..... - 8 -

1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte ..... - 9 -

1.5 Mieter bzw. Pächter ..... - 9 -

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag ..... - 9 -

1.7 Ortsbesichtigung ..... - 9 -

2 Grundlagen der Wertermittlung ..... - 10 -

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... - 10 -

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ..... - 11 -

2.3 Verwendete Unterlagen ..... - 11 -

2.4 Grundbuchangaben (Erbbaugrundbuch) ..... - 11 -

2.4.1 Bestandsverzeichnis ..... - 12 -

2.4.2 Abteilung I ..... - 12 -

2.4.3 Abteilung II ..... - 12 -

2.4.4 Abteilung III ..... - 13 -

2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages inkl. Übertragungsvertrag und Zusatzvereinbarung- 13 -

3 Beschreibungen ..... - 16 -

3.1.Grundstücksmerkmale ..... - 16 -

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung ..... - 16 -

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts ..... - 18 -

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten ..... - 19 -

3.1.4 Vorhandene Bebauung ..... - 21 -

3.2 Gebäude und Außenanlagen ..... - 22 -

3.2.1 Vorbemerkungen ..... - 22 -

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude ..... - 22 -

3.2.3 Ausstattung und Ausführung ..... - 22 -

3.2.4 Gebäudetechnik ..... - 22 -

3.2.5 Sonstiges ..... - 23 -

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung ..... - 23 -

3.4 Zubehör ..... - 23 -

3.5 Mietverhältnis ..... - 24 -

3.6 Rechte und Belastungen ..... - 24 -

4 Wertermittlung allgemein ..... - 25 -

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen ..... - 25 -

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung ..... - 25 -

4.2.1 Erbbaurecht (Grundsätze nach WertR) ..... - 26 -

5 Wertermittlung Erbbaurecht ..... - 28 -

5.1 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren ..... - 28 -

5.2 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV ..... - 30 -

5.2.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück ..... - 31 -

5.2.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006 ..... - 32 -

Beschreibung des Bewertungsmodells (finanzmathematische Methode) ..... - 32 -

5.3 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV ..... - 34 -

5.3.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren ..... - 34 -

5.3.2 Sachwertberechnung des Erbbaurechts ..... - 39 -

5.4 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ..... - 41 -

5.4.1 Barwert der Erbbauzinsreallast ..... - 42 -

5.4.2 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags (Sicherung durch Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs) ..... - 42 -

5.4.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins ..... - 42 -

5.4.4 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus ..... - 43 -

5.5 „Barpreis“ ..... - 44 -

5.6 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB ..... - 45 -

5.7 Verkehrswert Erbbaurecht am Wertermittlungsstichtag 08.12.2025 ..... - 46 -

6 Anlagenverzeichnis ..... - 47 -

6.1 Grundrisse ..... - 48 -

6.2 Wohnflächenaufstellung ..... - 50 -

6.3 Fotos ..... - 51 -

6.4 Flurkarte ..... - 53 -

6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster ..... - 54 -

6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ..... - 55 -

6.7 Anliegerbescheinigung ..... - 56 -

6.8 Auskunft über Sozialbindungen ..... - 57 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 22/25
	Bewertungsobjekt	**Erbbaurecht** eines freistehenden Einfamilienhauses Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, und Garage
	Adresse	Reeser Str. 455, 46446 Emmerich am Rhein
	Besonderheit	Keine

Auftrag	Datum des Auftrags	08.10.2025
	Ortstermin	08.12.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	08.12.2025

Gebäude	Baujahr	191998 Schlussabnahmedatum)
	Wohnfläche	Erdgeschoss 76,65 m² Dachgeschoss 52,88 m²
	Grundstücksgröße	Flurstück 279 90 m² Flurstück 1000 901 m²

Rechtliches		
	Baurecht	Beurteilung nach § 35 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden, eine begünstigende Baulast existiert
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	110.001 €
	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	33.850 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins	1.726,46 €/jährlich
	Erbbauzinssatz	2,50 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts	71 Jahre
	Restnutzungsdauer des Gebäudes	53Jahre
	Sachwert gemäß § 194 BauGB	rd. 194.500 €
	Sachwert gemäß § 74a ZVG (erbbauzinsfrei)	rd. 246.000 €
	„Barpreis“	rd. 188.900 €
	Verkehrswert des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)	**246.000 €**

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Reeser Straße 455, 46446 Emmerich am Rhein Flur 3, Flurstücke 1000 und 279** um **eine wirtschaftliche Einheit.** Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Praest	517	Praest	3	1000	236.000 €
Praest	517	Praest	3	279	10.000 €
Summe					**246.000 €**

1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.
Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung 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 Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit 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 nicht. 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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten 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.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Kleve am 08.10.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 16.10.2025).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

In der Wertschätzung ist auch separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§97,98 BGB) einzubeziehen.

Darüber hinaus wird gebeten, bei den zuständigen Stellen Auskünfte über eventuell vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen und weiterhin festzustellen, ob eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindegesetzt besteht. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Im Rahmen der Begutachtung ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters des Versteigerungsobjektes (Name, Vorname, ggf. ladungsfähige Anschrift)

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:
1) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art),
2) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)

3) ggf. bei Wohnungs- und/bzw. Teileigentum den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermitteln
4) eine Kopie des Ergebnisses der Baulastenanfrage ist beizufügen
5) ob bei vorhandenen Bauwerken die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW erfolgt ist.
6) ob das Versteigerungsobjekt im Altlastenverdachtskataster verzeichnet ist und ob aufgrund der Gegebenheiten Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen
7) ob und mit welchen Fristen eine Zustands- und Funktionsprüfung der Abwasserleitungen nach der SelbstüberwachungsVO für Abwasser NRW erforderlich ist.

Zu den Fragen des Gerichts:
1) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
4) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist für die genehmigten Bauten erfolgt.
6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen privaten Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich gibt es für dieses Grundstück keine „Fristen“ in Bezug auf die Zustands- und Funktionsprüfung privater Abwasserleitungen.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.3 Bewertungsobjekt

Das Erbbaurecht bezieht sich auf ein freistehendes Einfamilienhaus plus PKW Garage bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, welches 1998 in Massivbauweise auf zwei Grundstücken mit jeweils 90 m² und 901 m² errichtet wurde. Die Baugenehmigung wurde mit Nr. 438/96 vom 09.04.1997 erteilt. Die Rohbauabnahme datiert auf den 24.09.1998. Die Schlussabnahme datiert auf den 30.12.1998

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 77 m² besteht aus Diele, Küche, WC, Hausanschlussraum, Hauswirtschaftsraum, Garderobe und Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 53 m² besteht aus Diele, Bad, Abstellraum, Bügelzimmer, Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmern.

Beheizt wird das Bewertungsobjekt mittels einer Gasheizung aus dem Jahr 2020, die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gasheizung.

Mit Baugenehmigung 545/17 vom 06.06.2017 erfolgte die Genehmigung für eine Terrassenüberdachung. Die Schlußabname datiert auf den 24.05.2018.

1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Eigennutzung

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
Wertermittlungsstichtag:	Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **08.12.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 08.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 21.10.2025 fristgerecht geladen.
Umfang der Besichtigung:	Es konnte das komplette Erbbaurecht besichtigt werden. Die Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde untersagt.
Teilnehmer am Ortstermin	Die Sachverständige sowie beide Eigentümer

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 29. Mai 2017 (BGB I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBI.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 06. Juni 2017 (BGBI. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBI I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien", Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 08.12.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für den Kreis KLeve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve sowie der Stadt Emmerich am Rhein
- Grundbuchauszuge (beglaubigt) vom 05.09.2025
- Erbbaurechtsvertrag Nr. 767/1996 vom 29.11.1996 und Urkunde Nr. 192/97 vom 13.03.1997
- Ukunde Nr. 573/2016 vom 12.12.2016 weiterer Erbbauzins
- Liegenschaftskarte vom 16.10.2025
-

2.4 Grundbuchangaben (Erbbaugrundbuch)

<u>Anmerkungen zum Erbbaurecht:</u>

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden. Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) stellt dem Erbbaurechtsnehmer (Erbbauberechtigten) für einen fest bestimmten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) sein Grundstück zur Verfügung. Hierzu wird das Grundstück mit einem veräußerlichen und vererblichen Recht (Erbbaurecht) belastet.

Für das Erbbaurecht wird ein eigenständiges Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt. Das aufgrund des Erbbaurechts erstellte Bauwerk steht im Eigentum des Erbbauberechtigten und gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Das belastete Grundstück selbst bleibt Eigentum des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgebers bzw. Erbbauverpflichteten); auch für dieses bleibt ein eigenes Grundbuchblatt bestehen. Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer in der Regel eine regelmäßig wiederkehrende Leistung, den Erbbauzins.

Grundbuchamt Amtsgericht Emmerich am Rhein, Grundbuch von Praest, **Blatt 517**

2.4.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1

Erbbaurecht, auf dem im Grundbuch von Praest Blatt 0138 unter lfd. Nr. 10 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück

Gemarkung Praest	Flur 3, Flurstück 1000	Gebäude- und Freifläche Reeser Str. 455	Größe 901 m²
Gemarkung Praest	Flur 3, Flurstück 279	Gebäude- und Freifläche Reeser Str. 455	Größe 90 m²

In Abteilung II Nr. 4 für die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung, dem 14. Mai 1997. Die Veräußerung oder die Übertragung des Erbbaurechts und seine Belastung mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten sowie Veränderungen dieser Rechte, sofern sie eine weitere Belastung des Erbbaurechts beinhalten, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Unter Bezugnahmen auf die Eintragungsbewilligungen vom 29. November 1996 und 13. März 1997 (Ur-Nr. 767/96,192/97) bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 14. Mai 1997

2.4.2 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

2.4.3 Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

~~2.081,10 DM~~ Erbbauzins jährlich ab 29.11.1996 für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Praest Blatt 0138 unter Nr. 10 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahmen auf die Eintragungsbewilligungen vom 29. November 1996 und 13. März 1997 (Ur-Nr. 767/96,192/97) bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 14. Mai 1997

Lfd. Nr. 2:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Praest Blatt 0138 unter Nr. 10 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahmen auf die Eintragungsbewilligungen vom 29. November 1996 und 13. März 1997 (Ur-Nr. 767/96,192/97) bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 14. Mai 1997

Lfd. Nr. 3:
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Praest Blatt 0138 unter Nr. 10 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahmen auf die Eintragungsbewilligungen vom 29. November 1996 und 13. März 1997 (Ur-Nr. 767/96,192/97) bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 14. Mai 1997

Lfd. Nr. 4:
Wegerecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten des im Erbbaugrundbuch von Praest Blatt 0516 verzeichneten Erbbaurechts. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 29. November 1996 und 13. März 1997 (Ur-Nr. 767/96,192/97) bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 14. Mai 1997

Lfd. Nr. 5:
Weiterer Erbbauzins in Höhe von 335,60 € (dreihundertfünfunddreißig 60/100 €) jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 138. Bezug Bewilligung vom 12.12.2016 (Ur-Nr. 573/2016)

lfd. Nr. 6:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve 27 K 22/25). Eingetragen am 04.09.2025

2.4.4 Abteilung III
Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages inkl. Übertragungsvertrag und Zusatzvereinbarung

Das Erbbaurecht wurde begründet durch den Vertrag über die Begründung eines Erbbaurechts Nr. 767/96 vom 29.11.1996 und Nr. 192/97 vom 13.03.1997
In dem vorbezeichneten Erbbaurechtsvertrag sind u.a. folgende Regelungen enthalten:

Ziffer 1
Erbbaurechtsvertrag vom 29.11.1996 auf die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung in das Grundbuch angerechnet, und zwar für die Zwecke der Errichtung eines Eigenheimes.

Ziffer 9
Veräußerungen oder die Übertragung des Erbbaurechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümer. Gleiches gilt für eine Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohn- und

Dauernutzungsrechten sowie für eine Änderung des Inhalts einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld und Reallast, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthalten. Das gleiche gilt für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft sowie für die Eintragung einer öffentlich -rechtlichen Baulast

Ziffer 15
Der Erbbauzins beträgt ~~2.081,10 DM~~ jährlich, ist im Voraus je zur Hälfte am 15. März und 15. Oktober eines jeden Jahres zu zahlen.

Ziffer 16
Ausgangsbasis für die Erbbauzinserhöhung ist der für den Monat des Abschlusses dieses Vertrages veröffentlichte Index auf Basis 1991=100 Punkte. Eine Erhöhung oder Senkung des Erbbauzinses tritt ein, wenn sich der für einen laufenden Monat eines Kalenderjahres veröffentlichte Index im Vergleich zum Index bei Abschluss des Vertrages oder bei der letzten Erbbauzinsänderung mindestens um 10 Punkte geändert hat. Die Höhe des Erbbauzinses ändert sich alsdann in dem gleichen prozentualen Verhältnis, des sich aus dem Stand des neuen Indexes im Verhältnis zum Index bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der letzten Erbbauzinsänderung ergibt.

Ziffer 17
Der Grundstückseigentümer bestellt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall der Veräußerung des Grundstücks.
Ziffer 18
Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall der Veräußerung des Erbbaurechts.

Anmerkung: Die obige Kurzaufstellung ist als generalisierte Kurzaufstellung zu sehen. Einzelheiten und Gesamtumfang des Erbbaurechts sind dem Erbbaurechtsvertrag bzw. den weiteren Regelungen zu entnehmen.

Zusammenfassende Vertragsdaten des Erbbaurechts

Beginn des Erbbaurechts	14.05.1997 (Tag der Eintragung)
Ende des Erbbaurechts	13.05.2096
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	71 Jahre
Anfänglicher Erbbauzins	1.064,04 € jährlich entspricht 2.081,10 DM + 335,60 € jährlich seit 01.10.2016 1.399,65 € seit 01.10.2016
Derzeit gezahlter Erbbauzins	1.726,46 € seit 01.01.2024
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	1.726,46 €
Zahlungsweise	halbjahresweise zum 15.03 und 15.10. eines jeden Jahres im Voraus
Neufestsetzung	alle 3 Jahre sofern sich der dem Vertrag zugrunde liegende Index um mindestens 10 Punkte geändert hat.

3 Beschreibungen

3.1.Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	Kleve
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Emmerich am Rhein
Ortsteil	Praest

Makrolage

Emmerich am Rhein ist eine Hansestadt am rechten unteren Niederrhein im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Als mittlere kreisangehörige Stadt gehört sie zum Kreis Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Mittelstadt ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie der Rheinischen Hanse.
Räumlich ist das Stadtgebiet in folgende zehn Ortsteile gegliedert (Einwohnerzahlen Stand: 1. Januar 2017, Quelle: KRZN)

drei Ortsteile auf historischem Gebiet (19.387 Einwohner):

- Altstadt
- Leegmeer
- Speelberg

sieben Ortsteile aus früher selbständigen Gemeinden:

- Borghees (373 Einwohner)
- Dornick (469 Einwohner)
- Elten (4706 Einwohner)
- Hüthum (3160 Einwohner)
- Klein-Netterden (824 Einwohner)
- Praest (1661 Einwohner)
- Vrasselt (1545 Einwohner)

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Praest direkt an einer Landstraße.

Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,0 km)
Zahnarzt	(1,1 km)
Krankenhaus	(5,9 km)
Apotheke	(4,9 km)
LEH Discounter	(5,0 km)
EKZ	(20,0 km)
Kindergarten	(1,0 km)
Grundschule	(7,6 km)
Realschule	(8,6 km)
Hauptschule	(8,6 km)
Gesamtschule	(5,8 km)
Gymnasium	(5,9 km)
Hochschule	(13,1 km)
DB Bahnhof	(1,3 km)
Flughafen	(27,9 km)
DB Bahnhof ICE	(33,6 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Emmerich-Ost (3,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Praest (1,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Millingen (33,6 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Niederrhein [NRN] (27,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Grüne Straße (0,3 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2025

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Die Grundstücke besitzen eine länglichen Grundstückszuschnitt mit mittlerer Länge von rd. 60 m.
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Bei der Reeser Straße handelt es sich um eine Landstraße
Immissionen	Das Bewertungsobjekt liegt vorne direkt an einer Landstraße, im hinteren Grundstücksbereich verläuft die Bahntrasse der Betuwe Linie, so dass mit erhöhten Immissionen zu rechnen ist.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt. .
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 23.10.2025 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 BauGB nicht mehr zu zahlen ist. Es muss aber in Zukunft damit gerechnet werden, dass nach Durchführung von Straßenbaumaßnahmen Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzt NRW erhoben werden. Entsprechende Maßnahmen sind langfristig nicht vorgesehen.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse[1]	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

[1] Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Emmerich am Rhein vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 17.10.2025 ist für das Grundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 04.11.2025 existiert keine belastende Baulasteintragung, jedoch eine begünstigende Baulasteintragung:

Anmerkung: Die Baulast stellt ein eigenständiges öffentlich rechtliches Instrument dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll. Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt.

in Beantwortung Ihrer schriftlichen Anfrage vom 16.10.2025 teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück Reeser Straße 455, Gemarkung Praest3, Flur 3, Flurstücke 279 + 1000, **nicht** mit Baulasten belastet ist.

Hinweis
Zu Gunsten dieser Flurstücke ist eine Baulast über die Abwasserentsorgung über das Nachbargrundstück Reeser Straße 453, Gemarkung Praest, Flur 3, Flurstück 999 unter der Baulastenblatt Nr. 1413 lfd. Nr. 1 eingetragen.

Die begünstigende Baulasteintragung stellt keine zusätzliche Wertbeeinflussung für das Einfamilienhaus dar.

Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 16.11.2025 existiert keine Belange des Denkmalschutzes
Wohnungsbindung	Gemäß Mail der Stadt Emmerich am Rhein vom 16.11.2025 besteht keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 15.12.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Reeser Straße“ Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Offene ordnungsbehördliche Verfahren liegen keine vor.
Bauordnungsrecht	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sofern nicht anders beschrieben vorausgesetzt.
Entwicklungsstufe	Bauland bzw. Gartenland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Einfamilienhaus nebst Garage Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Abmessungen Haus	ca.9,415 m x 9,23 m Grundfläche ca. 87 m²
Nutzungsrecht Garage	ca. 7,99 m x 3,80 m Grundfläche ca. 30 m²
Energetische Eigenschaften	ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegende Bauakte

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Garage
Baujahr	1998

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Klinkerverblendung
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachpfannen
Treppen	Holztreppe mit offenen Stufen
Fußböden	größtenteils Fliesen, tlw. Laminat in den Schlaf bzw. Kinderzimmern
Fenster	Holzfenster mit Isolierglas,
Eingangstür	Holzeingangstür
Innentüren	einfache Holztüren mit Holzzargen
Innenansichten	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Raumdecken	größtenteils Deckenvertäfelung
Sanitäre Einrichtungen	EG. Gäste WC: Waschbecken, WC, Wände und Böden gefliest DG, Bad: Waschbecken, WC, Badewanne, Dusche
Besondere Bauteile	Garage, Terrasse

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gasheizung Baujahr 2020
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	über Gastherme

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen eingefriedeter Gartenbereich
Modernisierung/ Instandhaltung	Seit Erstellung des Einfamilienhauses sind bis auf die Erneuerung der Gastherme keine Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen erfolgt.
Belichtung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	die Grundrisskonzeption ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine baujahrestypische Ausführung in Hinsicht auf Baukonstruktion und Gestaltung.

Das gesamte Wohngebäude weist ein Erscheinungsbild auf, welches vom bauzeittypischen Erhaltungszustand abweicht. Darüber hinaus wird das Bewertungsobjekt durch erheblichen Renovierungstau und tlw. kleineren Schäden geprägt, welche über eine normale und altersbedingte Abnutzung hinausgehen.

Das Bewertungsobjekt weist einen ungepflegten, extrem vernachlässigten und stark verwahrlosten Unterhaltungszustand auf. Es sind erhöhte Renovierungskosten erforderlich. Aus der Wertermittlungsliteratur ergeben sich Kosten in Höhe von 250 €/m² Wohnfläche für die reinen Renovierungsmaßnahmen und Behebung einzelner Schäden. Zusätzlich werden weitere 100 €/m² Wohnfläche für die Erneuerung der Bäder in Ansatz gebracht. Somit ergeben sich Wertabzüge in Höhe von 32.500 € und 13.000 €

3.4 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde nicht festgestellt.

3.5 Mietverhältnis

Eigennutzung

3.6 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden

Lfd. Nummer der Eintragung 1, 2 und 5:
„Erbbauzins“
Die Auswirkung dieser Eintragungen werden unter Punkt 5 ff bewertet.

Lfd. Nummer der Eintragung 3:
„Vorkaufsrecht“
Analog zu der überwiegenden Einschätzung in der Bewertungsliteratur wird im vorliegenden Fall das Bestehen eines Vorkaufsrechts ohne Werteinfluss angesehen.

Lfd. Nummer der Eintragung 4:
„Wegerecht“
Da es sich nur um eine kleine Fläche handelt, wird dieser Belastung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

lfd. Nr. der Eintragung 6:
„Zwangsversteigerung“
Dem Vermerk der Zwangsversteigerung wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

4 Wertermittlung allgemein

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 Abs. 2 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt.
Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

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 (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.2.1 Erbbaurecht (Grundsätze nach WertR)

Das Erbbaurecht und das erbbaurechtsbelastete Grundstück sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung. Bei der Ermittlung Ihrer Verkehrswerte sind die Grundsätze des Ersten Teils zu beachten.

Für die Bemessung des Verkehrswerts eines Erbbaurechts und den Verkehrswert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks ist zunächst der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Belastung mit dem Erbbaurecht und ggf. zusätzlich der Verkehrswertanteil der Gebäude, der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen insbesondere der Höhe des Erbbauzinses, der Dauer des Erbbaurechts, einer bei Zeitablauf zuzahlenden Entschädigung sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln.

Die Anpassungsklausel beim Wohnungsbau ist im Allgemeinen begrenzt auf die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und schließt die Berücksichtigung von Änderungen der Bodenwertverhältnisse in der Regel aus.

Wenn der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte oder durch eine Anpassungsklausel in gesetzlich zulässiger Weise anpassbare Erbbauzins der nachhaltig marktgerechten Verzinsung des Bodenwerts entspricht, ergibt sich in der Regel kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts. „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ im Sinne dieser Richtlinien ist der sich ohne Berücksichtigung der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen ergebene Wertanteil des Erbbaurechts. Liegt der Erbbauzins unter oder über der marktüblichen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist hierdurch ein Bodenwertanteil (positiv oder negativ) des Erbbaurechts und eine Wertminderung des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks gegenüber einem unbelasteten Grundstück begründet.

Neben den sich aus der Höhe des Erbbauzinses ergebenden Vor- oder Nachteilen sind die sich aus dem Erbbauvertrag ergebenden sonstigen Einwirkungen insbesondere Bindungen des Erbbauberechtigten bei einer Veräußerung der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen von Einfluss. Das Gleiche gilt für die marktbeeinflussenden Möglichkeiten einer Änderung der rechtlichen oder wirtschaftlichen Voraussetzungen .

Die Summe der Verkehrswerte des Erbbaurechts und des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks wird in der Regel den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks einschließlich des Verkehrswertanteils vorhandener Gebäude, Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen nicht überschreiten.

5 Wertermittlung Erbbaurecht

Bodenwertaufteilung (Bodenwertanteil des Erbbaurechts)
Zur Ermittlung des Bodenwertanteils für das Erbbaurecht wird das in der WertR diesbezüglich mitgeteilte Bewertungsmodell angewendet.

5.1 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren

Die zu ermittelnden Verkehrswerte gemäß **§ 194 Baugesetzbuch (BauGB)** und **§ 74 a (5) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)** weichen in der Bedeutung voneinander ab. Sie finden einerseits in unterschiedlichem Zusammenhang Verwendung und umfassen andererseits unterschiedliche Inhalte.

Verkehrswert gemäß BauGB (Baugesetzbuch)
Gemäß der o.g. Definition des Verkehrswerts nach BauGB (siehe Kapitel Verfahrenswahl mit Begründung) bezeichnet der stichtagsbezogene Wert des Erbbaurechts einen Betrag, der auf den freien Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre.

A) Erbbauzins

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr geht davon aus, dass der Erwerber die zukünftig weiterhin bestehende (dinglich und schuldrechtliche) Erbbauzinszahlung übernimmt, also bis zum Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags den vereinbarten Erbbauzins zahlen wird.

Folglich ist der Barwert der zukünftigen Erbbauzinszahlungen nicht in dem Verkehrswert nach § 194 BauGB enthalten, sondern von einem Käufer zukünftig gesondert weiterhin gemäß vertraglich vereinbarten Bedingungen zu zahlen.

B) Vertragsinhalt

Für die Bewertung sind zudem die gesamten Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags dahingehend auszulegen, ob und ggf. inwieweit sich für den Erbbauberechtigten bzw. dem Erbbauverpflichteten aus den Bestimmungen der einzelnen Vertragsklauseln ein Vor- oder Nachteil ergibt. Die vertraglichen Besonderheiten sind bei der Verkehrswertermittlung ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)
Im Zwangsversteigerungsverfahren sind die Ausgangsbedingungen, unter denen zu bewerten ist, abweichend.

A) Erbbauzins

In der **Zwangsversteigerung** wird **grundsätzlich lastenfrei** zugeschlagen, d.h. es ist der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergeht, was bedeutet, dass

der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung findet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt.

Demzufolge ist ein Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass zukünftig vom Ersteher kein Erbbauzins mehr gezahlt würde (erbbauzinsfreies Erbbaurecht).

Das bedeutet für die Bewertung gemäß ZVG, dass alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwert im Verkehrswert des Erbbaurechts enthalten sind, **so dass der Verkehrswert nach ZVG folglich höher sein muss, als der Verkehrswert nach BauGB**.

Der Wert gemäß ZVG ergibt sich insofern als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert (also u.a. ohne Berücksichtigung eines Erbbauzinses und des Vertragsinhalts des Erbbaurechts).

Sofern der Erbbauzins untergeht, kann der Erbbaurechtsgeber eine Wiedereinsetzung des Erbbauzinses nicht dadurch verlangt, dass er notwendige Zustimmung gem. § 5 ErbbauRG (z.B. Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden) versagt. Der Erbbauberechtigte kann hingegen gemäß § 7 ErbbauRG verlangen, dass notwendige Zustimmungen gerichtlich ersetzt werden.

Die mit §§ 5 und 7 ErbbauRG einhergehenden Erschwernisse sin in der Wertermittlung zu würdigen. Dazu wird für den im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG entstehenden Aufwand (hier Kosten und Mühsal zur Erlangung der Zustimmungserklärungen) ein Abschlag vorgenommen, der rund 2% des Wertes des Erbbaurechts, mindestens jedoch 500 € und höchstens 25% des Wertes der Reallast beträgt.

B) Vertragsinhalt

Kalkulatorisch sind jedoch auch in der Zwangsversteigerung die Werteinflüsse aus der Würdigung des Erbbaurechtsvertrages, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich vom gleichen Markt- und Wertverhältnissen ausgeht, wie die Wertermittlung nach BauGB. Demzufolge ist bei der Ableitung des Verkehrswertes nach ZVG einerseits der Einfluss aus dem Erbbaurechtsvertrag (ausgedrückt über den Anpassungsfaktor) ebenso zu beachten, wie andererseits die Einflüsse aus den §§ 5 und 7 ErbbauRG, also die vertraglichen und gesetzlichen Werteinflüsse.

C) Zuzahlungsbetrag/Barpreis

Für den besonderen Fall, dass die Erbbauzinsreallast nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert nach ZVG um den Barwert der Erbbauzinsreallast (Zuzahlungsbetrag gemäß §§

51/50 ZVG) zu mindern, so dass sich daraus der Barpreis des Erbbaurechts ergibt. Der Barpreis berücksichtigt zudem die übrigen Werteinflüsse gemäß Abt. II des Grundbuchs.

5.2 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses vom 10.12.2025 vor.

Gemeinde	Emmerich am Rhein
Ortsteil	Praest
Bodenrichtwertnummer	80088
Der Bodenrichtwert[2] beträgt	150,00 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG

[2] Quellennachweis GBM Kreis Kleve 2025 und Boris.nrw vom 10.12.2025

Nutzungsart	Wohnbauflächen
Ergänzende Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Geschosszahl	I-II
Tiefel	30 m

5.2.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Nutzungsart	Wohnbauflächen	Analog
Geschosszahl	I-II	I
Tiefe	30	60

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden.

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks nur tlw. überein, so dass Anpassungen erforderlich werden. Der Umrechnungsfaktor für die abweichende Grundstückstiefe beträgt lt. Grundstücksmarktbericht 0,74.

Der **abgabenfreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2025

Flurstück 1000 901 m^2 x 150,-- €/m^2 * 0,74 =	**100.011 €**
Flurstück 279 90 m^2 x 150,-- €/m^2 * 0,74 =	**9.990 €**

5.2.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006

Beschreibung des Bewertungsmodells (finanzmathematische Methode)

Dem Erbbauberechtigen steht, das veräußerliche und vererbbare 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). Das Bewertungsmodell der WertR bezieht in die Bodenwertermittlung bereits den vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ein. Hier entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (nur) dem wirtschaftlichen Vorteil, dem der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks zahlen muss (vgl. WertR, Abschnitt 4.3.2.2.1). D. h., im Bewertungsmodell der WertR erfolgt die Bodenwertermittlung im Hinblick auf das erbbauzinspflichtige Erbbaurecht. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei bestimmt durch Kapitalisierung der Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins bzw. Bodenverzinsungsbetrag und dem am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich) erzielbarem Erbbauzins. Ggf. bestehende vertragliche Besonderheiten, die wertbeeinflussend sind, sollen nach dem Wortlaut der WertR gesondert berücksichtigt werden.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch BGB ist klar festgelegt, dass ein Grundstück und die darauf errichteten Gebäude eine unteilbare Einheit bilden. Der Marktwert eines Erbbaurechts kann deshalb nur auf der Grundlage von Verkehrswerten für Volleigentum abgeleitet werden. Anschließend sind die Belastungen aus dem Erbbaurecht angemessen zu berücksichtigen. Auch wenn bei einem Erbbaurecht der Boden dem Grundstückseigentümer gehört, ist zunächst der Bodenwert des Grundstücks zu ermitteln, den es als Volleigentum hätte. Dieser Bodenwert dient dann als Grundlage der Berechnung des angemessenen Erbbauzinses und der Berechnung der anteiligen Gebäudewerte.

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:	
Bodenwert der unbelasteten Grundstücke am Wertermittlungsstichtag:	110.001,00 €
Aufgeteilt auf Flurstück 1000	100.011,00 €
Und Flurstück 279	9.990,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	2,50 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	71 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	1.399,64 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	1.726,46 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	1.726,46 €

Flurstück 1000

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		100.011,00 €
Liegenschaftszinssatz p	x	2,50 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungsstichtag	=	2.500,28 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	./.	1.569,67 €
		930,61 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)		
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 71 Jahre)	x	33,07
* Kapitalisierungszinssatz (p = 2,50%)		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts Flurstück 1000	=	**30.775,27 €**
(nach WertR 2006)	**rd.**	**30.775,00 €**

Flurstück 279

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		9.990,00 €
Liegenschaftszinssatz p	x	2,50 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungsstichtag	=	249,75 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	./.	156,79 €
		92,96 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)		
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 71 Jahre)	x	33,07
* Kapitalisierungszinssatz (p = 2,50%)		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts Flurstück 279	=	**3.074,19 €**
(nach WertR 2006)	**rd.**	**3.074,00 €**

5.3 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückwerte der Stadt Dinslaken leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

5.3.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m^2) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. zum ausgebautes Kellergeschoss – oder Dachgeschoss)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Baupreisindex (BPI)
Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes (BPI) am Wertermittlungsstichtag zu dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Da die beiden Basisjahre voneinander abweichen, muss der Baupreisindex an das Jahr 2010 angepasst werden. Als Baupreisindex (2010=100) zum Wertermittlungsstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentliche Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV
Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m^2 Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Hierbei erfolgt die Alterswertminderung linear.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation)

Objekt : Reeser Str 455 46446 Emmerich am Rhein — Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Baujahr: 1998 — Restnutzungsdauer: 53 Jahre
Modernisierungsgrad: 2 Punkte — lineare Alterswertminderung: 34,0 %
keine sonstigen Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil %
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	
Gebäudestandardkennzahl						3,00

Außenwände	1 x 23% x 1005	231 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 1005	151 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1005	111 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1005	111 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1005	111 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1005	50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1005	90 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 1005	90 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1005	60 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**1005 €/m² BGF**

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere

Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu versehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.
In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach Modellkonformität des Gutachterausschusses 80 Jahre.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt vorrangig von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ab.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.
Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen (i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

Marktanpassungsfaktor/Erbbaurechtsfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

5.3.2 Sachwertberechnung des Erbbaurechts

Einfamilienhaus

Wertermittlungsstichtag (WEST):	**8. Dezember 2025**
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	189,6 VIII2025
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	189,6
Baujahr:	1998
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	53 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Einfamilienhaus Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m²:	1005 €/m² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	1005 €/m² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

EG	9,415	x	9,230	86,90 m²
DG	9,415	x	9,230	86,90 m²
Brutto-Grundfläche				173,80 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	173,80 m²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	189,6

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1998	1.005	€/m2 BGF
NHK $_{mod.}$ Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		1.005	€/m² BGF
NHK $_{ind.}$ Indexierte NHK´s am Wertermittlungssichtag			
(NHK $_{mod.}$ x angepasster BPI / 100)		**1.905**	**€/m² BGF**

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK $_{ind.}$)	331.089,00 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	331.089,00 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 34,00% (linear)	-112.570,26 €
Gebäudewert Einfamilienhaus zum WEST	**218.518,74 €**

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

Garage	5.000,00 €
Terrasse	2.500,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	7.500,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	226.018,74 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	6.780,56 €
Bodenwertanteil Erbbaurecht	33.849,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	266.648,30 €

Marktanpassung

Erbbaurechtsfaktor 0,9	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	239.983,47 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten für notwendige Renovierung	**-32.500 €**
- Kosten für Badsanierung	**-13.000 €**

Sachwert des Grundstücks **194.483,47 €**

Sachwert des Grundstücks gerundet **194.500,00 €**

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das bebaute Erbbaurecht beträgt am Wertermittlungsstichtag 08.12.2025
194.500 €

5.4 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Als **kalkulatorischer Wert von Gebäude und Außenanlagen**, der für die nachfolgenden Betrachtungen benötigt wird, ergibt sich:

Eingangswerte
(abgeleitet aus der Sachwertberechnung, teilweise gerundet)

Gebäudewerte		226.000 €
Abzgl. BoG	./.	45.500 €
Gebäudewerte bereinigt		180.500 €
Außenanlagen		6.800 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		33.850 €
Nicht marktangepasster Sachwert rd.		221.150 €
Marktanpassung	./.	26.650 €
Angepasster Sachwert		194.500 €
Verkehrswert nach WertR 2006		194.500 €

Ableitung kalkulatorischer Wert

Nicht marktangepasster Sachwert rd.		221.150 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	./.	33.850 €
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen		187.300 €

Gemäß den hier ermittelten Wertbestandteilen werden anschließend der Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz), sowie der „Barpreis“ abgeleitet.

Zusammenfassung der Ausgangsdaten zur Berechnung des Erbbaurechtswerts in der Zwangsversteigerung

Nicht marktangepasster Sachwert rd.	221.150,00 €
Unbelasteter Bodenwert	110.001,00 €
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen	187.300,00 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (2,50% von 110.001 €)	2.750,00 €

Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	1.399,64 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	1.726,46 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich	326,82 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	71 Jahre
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	33.850,00 €
Marktanpassung	26.650,00 €

5.4.1 Barwert der Erbbauzinsreallast

Für die Zwangsversteigerung wird der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses berechnet:

Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	1.399,64 €
Barwertfaktor bei 71 Jahren und 2,50%	33,07
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	46.286,09 €
Gerundet	46.290,00 €

5.4.2 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags (Sicherung durch Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs)

Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins	326,82 €
Barwertfaktor bei 71 Jahren und 2,50%	33,07
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	10.807,94 €
Gerundet	10.810,00 €

Falls der Erbbauzinserhöhungsbetrag nicht durch eine Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs gesichert wäre und somit ausschließlich rein schuldrechtlich bestünde, bliebe er im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

Das bedeutet, dass neben den vertraglichen Einflüssen auch der Barwert der schuldrechtlichen Erhöhung des Erbbauzinses im Berechnungsgang des Verkehrswertes nach ZVG in Abzug zu bringen ist, damit er dort unberücksichtigt bleibt.

5.4.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	46.290,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	10.810,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	**57.100,00 €**

5.4.4 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

In Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung ist der Fall zu untersuchen, dass der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins ausfällt.

Barwert des ausfallenden Erbbauzinses (1.726,46 € x 33,07)	57.100,00 €
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen	187.300,00 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	33.850,00 €
Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	278.250,00 €
Ausgangswert des erbbauzinsfeien Erbbaurechts gerundet	278.250,00 €

Weiterhin zu berücksichtigen:

Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bzw. aus ErbbauRG in Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG:

Im vorliegenden Fall wurde eine schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts vereinbart.

Abschlag wegen §§ 5 und 7 ErbbauRG wegen Zustimmungserfordernis:
Der Abschlag wird pauschal mit 2% des Ausgangswerts des erbbauzinsfreien Erbbaurechts gewählt (mind. 500 € und max. 25% von dem Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzins)

Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts		278.250,00 €
Abschlag 2% wären		5.565,00 €
Minimal		500,00 €
Jedoch maximal 25% von 57.100,00 €		14.275,00 €
Abschlag somit wegen Zustimmungserfordernis rd.	./.	5.565,00 €
Abschlag wg. rein schuldrechtlicher Erbbauzinserhöhung	./.	0,00 €
Marktanpassung	./.	26.650,00 €
Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG		**246.035,00 €**

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das bebaute Erbbaurecht beträgt am Wertermittlungsstichtag 08.12.2025

246.000 €

5.5 „Barpreis“

Für den besonderen Fall, dass die Erbbauzinsreallast nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert nach ZVG um den Barwert der Erbbauzinsreallast (Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 51/50 ZBG) zu mindern, so dass sich daraus der Barpreis des Erbbaurechts ergibt:

Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts		246.000,00 €
Barwert der		
- Erbbauzinsreallast rd.	./.	0,00 €
„Barpreis“		57.100,00 €
Barpreis gerundet		**188.900,00 €**

Der „Barpreis“ weicht von dem Verkehrswert gemäß BauGB um den Betrag ab, der sich aus dem Wertansatz für die Erschwernisse ergibt, welche im Zusammenhang mit der Ersetzung von Zustimmungen (§§5 und 7 ErbbauRG) angesetzt wurde.

Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß BauGB	194.500,00 €
„Barpreis“	188.900,00 €
Differenz	5.600,00 €

Diese Differenz entspricht dem Abschlag aus §§ 5/7 ErbbauRG.

5.6 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht	278.250,00 €	Verkehrswert unbelastet	194.500,00 €
Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag: Einfluss wg. Zustimmung) aus			
- §§5/7 ErbbauRG	-5.600,00 €		
Zwischenwert I	272.650,00 €		
- rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung	0,00 €		
- konj. Einflüsse (Markt)	-26.650,00 €		
- vertragliche Einflüsse	0,00 €		
Zwischenwert II	246.000,00 €		
Einfluss aus			
-Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	**246.000,00 €**	Zwischensumme	194.500,00 €
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der			
- Erbbauzinsreallast	-46.290,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	-10.810,00 €		
- sonstige Lasten gem. Abt. II Grundbuch	0,00 €		0,00 €
somit	188.900,00 €		
"Barpreis" gerundet	**188.900,00 €**	**Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB**	**194.500,00 €**

5.7 Verkehrswert Erbbaurecht am Wertermittlungsstichtag 08.12.2025

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der Substanzwert somit im Vordergrund.

Der **erbbauzinsfreie Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute **Erbbaurecht**, **Reeser Str. 455, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 3, Flurstücke 1000 und 279** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

246.000 €

(in Worten: zweihundertsechsundvierzigtausend EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Reeser Straße 455, 46446 Emmerich am Rhein Flur 3, Flurstücke 1000 und 279** um **eine wirtschaftliche Einheit.** Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Praest	517	Praest	3	1000	236.000 €
Praest	517	Praest	3	279	10.000 €
Summe					**246.000 €**

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 16. Dezember 2025

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

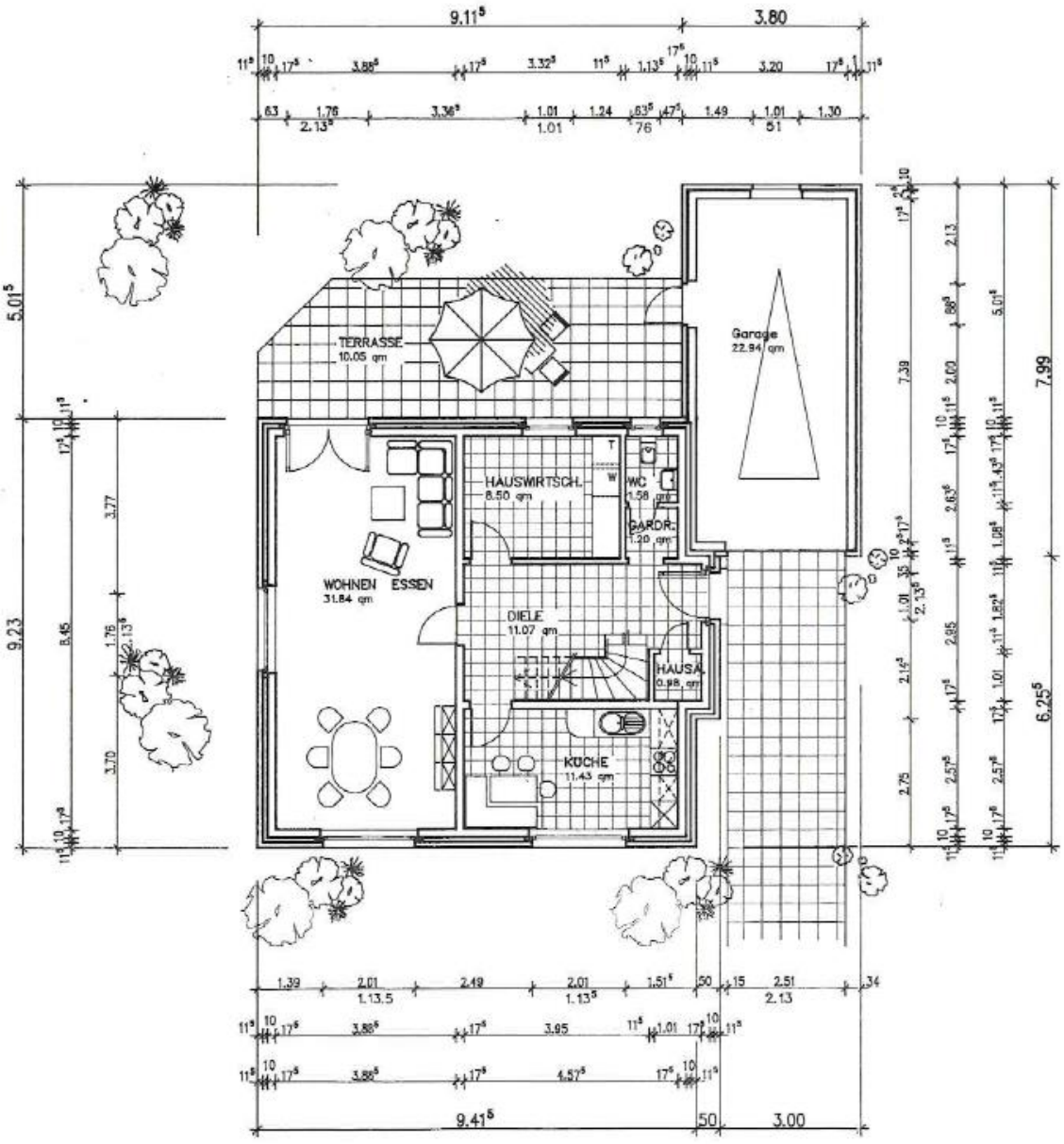
6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Grundrisse	48
6.2 Wohnflächenaufstellung	50
6.3 Fotos	51
6.4 Flurkarte	53

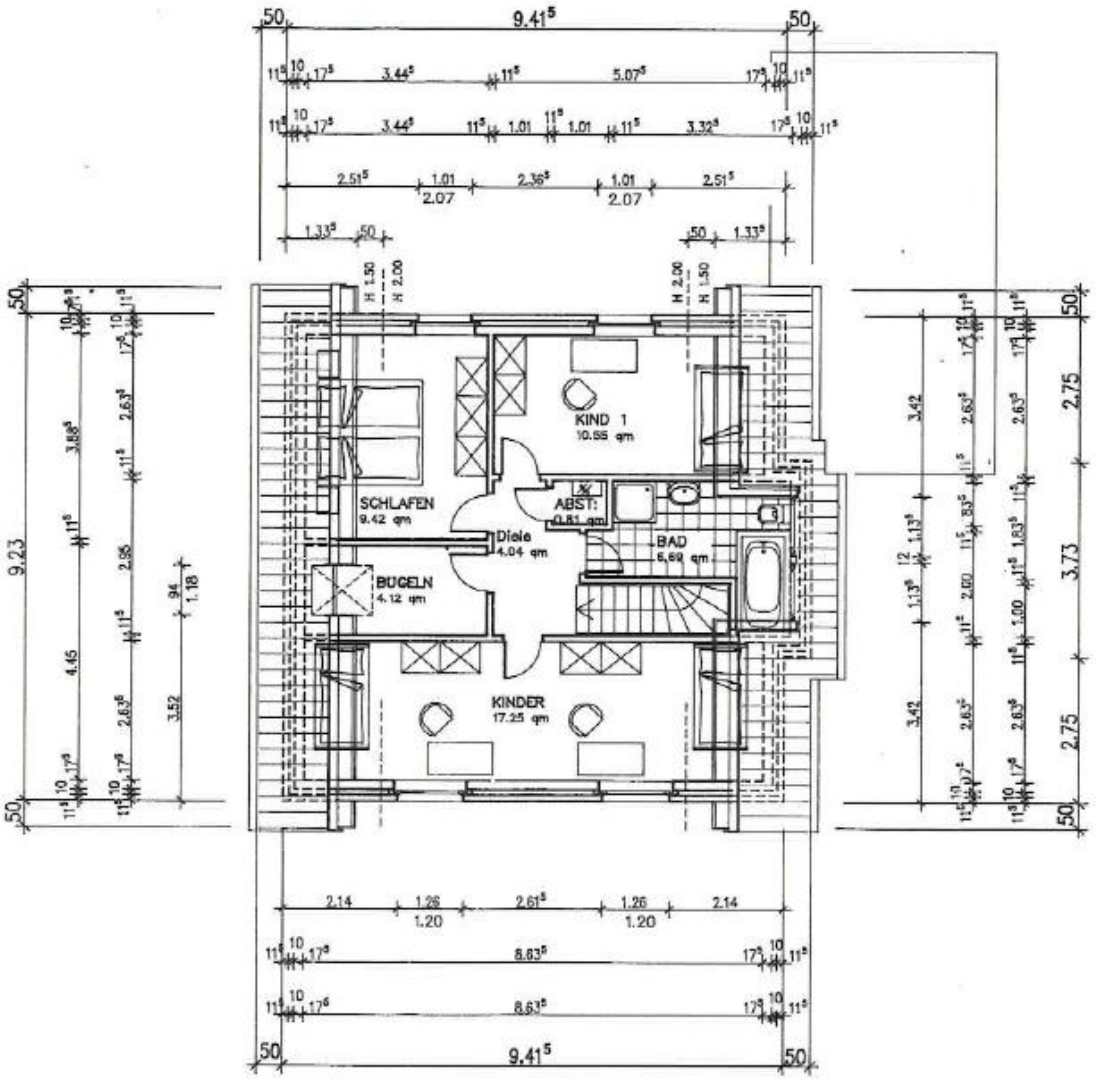
Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten

6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	54
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	55
6.7 Anliegerbescheinigung	56
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	57

6.1 Grundrisse



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

6.2 Wohnflächenaufstellung

Wohnflächenaufstellung			
EG:	Wohnzimmer	31,84	m^2
	Küche	11,43	m^2
	Diele	11,07	m^2
	Hausanschluss	0,98	m^2
	Hauswirtschaft	8,50	m^2
	WC	1,58	m^2
	Garderobe	1,20	m^2
	Terrasse	10,05	m^2
		76,65	**m^2**
DG	Kinderzimmer	17,25	m^2
	Bügelzimmer	4,12	m^2
	Diele	4,04	m^2
	Schlafzimmer	9,42	m^2
	Kind 1	10,55	m^2
	Abstellraum	0,81	m^2
	Bad	6,69	m^2
		52,88	**m^2**
	Gesamtwohnfläche	**129,53**	**m^2**

6.3 Fotos









6.4 Flurkarte

Kreis Kleve
Katasteramt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 16.10.2025

Flurstück: 1000
Flur: 3
Gemarkung: Praest
Reeser Straße 455, Emmerich am Rhein



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.