

Uwe Singelnstein

Geprüfter Sachverständiger (SprengnetterAkademie)
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie für Mieten und Pachten

Uwe Singelnstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Amtsgericht Neuss

Abt.: 31 (K)

Breite Straße 48

41460 Neuss

Holtroper Strasse 19

50181 Bedburg

Telefon: 02272/ 40 75 666

Telefax: 02272/ 40 75 665

Internet: www.sv-singelnstein.de

eMail: info@sv-singelnstein.de

Datum: 12.12.2023

Az.: **G-100-23-31 K 07/23**

Aktenzeichen des Amtsgerichts:

31 K 07/23

G U T A C H T E N

Über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
eines bebauten Erbbaurechts,

**bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Stellplatzüberdachung
in 40668 Meerbusch (Lank-Latum), Am Heidbergdamm 13**



Der **Verkehrswert** des (fiktiv) **erbbauzinsfreien Erbbaurechts**
wurde zum Stichtag 13.10.2023 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

678.000 €

in Worten: sechshundertachtundsiebzigtausend Euro

Anmerkung (vgl. Anlagen 9 und 10):

Der Ersatzwert (Werteverlust durch das Recht) einer diesen Verkehrswert belastenden Erbbauzinsreallast (Abt. II, Ifd. Nr. 1) wurde zum Stichtag 13.10.2023 ermittelt mit rd. 29.970,- €.

Diese Internetversion des Gutachtens enthält nur die wesentlichen Daten.

Sie ist in allen Teilen lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens;

die Formatierung weicht von der des Originals ab;

Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Bebautes Erbbaurecht, 391 m² groß, bebaut mit einem Einfamilienhaus, Satteldach, zweigeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss; ferner ist eine Stellplatzüberdachung (Carport) vorhanden; das **Einfamilienhaus** ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen / Küche, Windfang, WC, Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss : ca. 60,75 m².

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Flur, Wannenduschbad.

Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 51,00 m².

Dachgeschoss:

Studio, Flur, Heizungsraum

Wohnfläche im Dachgeschoss: ca. 33,00 m².

Wohnfläche gesamt: ca. 144,75 m².

Nutzfläche:

Kellergeschoss: ca. 53 m²

Carport/Geräteschuppen: ca. 24 m².

Nutzfläche gesamt: ca. 77 m².

Siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: ca. 2000 (Wohnhaus)

ca. 2002 (Stellplatzüberdachung nebst Geräteschuppen)
(gemäß Folgerungen aus der Bauakte).

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Rechercheergebnisse

- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft hinsichtlich eines bebauten Erbbaurechts.

- Der Verkehrswert wird im Zusammenhang des Zwangsverssteigerungsverfahrens zunächst erbbauzinsfrei ausgewiesen.

In der Anlage 10 wird sodann zusätzlich der Barwert (= Ersatzwert / Zuzahlungsbetrag) für die Erbbauzinsreallast (Abt. II, Ifd. Nr. 1) auf der Basis der analysierten Bewilligungen/Verträge ermittelt, da dieses ggf. bestehenbleibende Recht vom Versteigerungsgericht u. U. über seinen Ersatzwert bzw. Zuzahlungsbetrag (i. S. d. §§ 50 und 51 ZVG) berücksichtigt werden muss.

Der ermittelte Ersatzwert wird zusätzlich zu der Anlage 10 auf Seite 1 und 46 des Gutachtens angegeben. Es sei an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Erbbauzinsreallast Abt. II, Ifd. Nr. 1 eine wirksame Wertsicherungsklausel enthält.

- Die letzte Anpassung der Erbbauzinsen vor dem Wertermittlungsstichtag 13.10.2023 erfolgte am 01.07.2021.

Zu diesem Zeitpunkt erfolgte eine Anpassung der Summe der

Erbbauzinsreallasten (Abt. II, Nr. 1) von 967,68 € (2011) auf 1.106,06 €.
Da der Erbbauzins vereinbarungsgemäß frühestens alle 5 Jahre erneut anzupassen ist, entspricht dies dem erzielbaren Erbbauzins bis zum 01.07.2026.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Rechercheergebnissen:

- **Baulisten:** Es sind keine Baulisten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Alllasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:** keine
- **Grundwasserbetroffenheit:** Betroffenheit besteht soweit erkennbar nicht.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Objekt ist zum Stichtag durch die Antragsgegnerin eigengenutzt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Rechercheergebnisse.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
2.3	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags.....	8
2.3.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts.....	8
2.3.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts.....	8
2.3.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts.....	8
2.3.4	Erbbauzins (nachrichtlich).....	9
2.3.5	Wertsicherung (für den Erbbauzins der Erbbauzinsreallast Abt. II, Nr. 1)....	9
2.3.6	Sonstige besondere Vereinbarungen.....	9
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
3.1	Lage.....	10
3.1.1	Großräumige Lage.....	10
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	11
3.2	Gestalt und Form.....	11
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
3.4	Privatrechtliche Situation.....	12
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	14
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	14
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	16
4.2	Einfamilienhaus.....	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	19
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	19
4.3	Carport.....	22
4.4	Nebengebäude.....	22
4.5	Außenanlagen.....	22

5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
5.1	Grundstücksdaten.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Bodenwertermittlung.....	23
5.4	Sachwertermittlung.....	23
5.5	Sachwertberechnung.....	23
5.6	Ertragswertermittlung.....	23
5.7	Ertragswertberechnung.....	23
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	24
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	24
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	24
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	25
5.8.5	Verkehrswert.....	26
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	29
7	Verzeichnis der Anlagen.....	30
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 13.10.2023.....	31
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	31

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Stellplatzüberdachung.
Objektadresse:	Am Heidbergdamm 13 40668 Meerbusch (Lank-Latum)
Grundbuchangaben:	Erbaugrundbuch von Lank, Blatt 1682, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lank, Flur 7, Flurstück 1534 (391 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 24.08.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	13.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 13.10.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsteller (zeitweise), die Antragsgegnerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
Eigentümer:	----- >nur im Originalgutachten<
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 05.09.2023• Grundbuchauszug vom 24.08.2023• Auskunft über Denkmalschutz vom 08.11.2023• Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 17.10.2023

- Wohnungsbindungsauskunft vom 26.09.2023
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 11.09.2023
- Auskunft bzgl. Grundwasserbelastung vom 20.09.2023
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 05.09.2023
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktuelle Geoport-Datenauskunft
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht/e der Stadt Meerbusch
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht/e NRW
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Meerbusch, 24.10.2023
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 08.11.2023
- Objektbesichtigung (innen und außen) vom 13.10.2023
- Auskünfte der Eigentümer während des Ortstermins am 13.10.2023

2.3 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

2.3.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 06.01.1999 (UR Nr.21/1999)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 18.06.1999 (Eintragung im Grundbuch); Gesamtalaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre; Laufzeit bis: 17.06.2098.

2.3.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück; Begründung: eindeutig aus Erbbaurechtsvertrag ersichtlich

Vereinbarte Nutzung: Wohnen.
Würdigung:
Hierbei handelt es sich um eine (nach dem Hauptzweck) "bauliche" Nutzung, so dass die gesetzliche Mindestanforderung insoweit erfüllt ist und somit von einem gültigen Erbbaurecht ausgegangen wird.

2.3.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen: Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);
Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

besondere Vereinbarungen: Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks auf: Wohnhaus;
Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG).

Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu veräußern (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG):

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts:

keine Vereinbarung getroffen (d.h. volle Entschädigung)

2.3.4 Erbbauzins (nachrichtlich)

derzeit gezahlter Erbbauzins:

1106,06 € / Jahr; Datum der letzten Anpassung: 01.07.2021; zugrunde gelegter Indexstand "Auslöser" bei der letzten Anpassung: 108,7 (2015 = 100) für Zeitpunkt 01.05.2021

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 799,66 € / Jahr; vereinbarter Indexstand "Auslöser" bei Vertragsbeginn: 117,8 (1991 = 100) für Zeitpunkt 01.05.1999; Indexstand "Auslöser" bei der letzten Anpassung: 108,8 (2015 = 100)

Sicherung:

Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsreallast; Anpassungsvereinbarung dinglich gesichert als Inhalt der Erbbauzinsreallast;

2.3.5 Wertsicherung (für den Erbbauzins der Erbbauzinsreallast Abt. II, Nr. 1)

vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:

Anstieg der Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer) um 10 %

vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:

identisch mit "Auslöser"; Lebenshaltungskosten-bzw. Verbraucherpreisentwicklung; Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer);

vereinbarter Umfang der Anpassung:

100 % des Bezugsmaßstabes

vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:

frühestens alle 5 Jahre vereinbart

2.3.6 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen:

Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten

Anmerkungen:

Der Erbbauzins der Erbbauzinsreallast Abt. II, Nr. 1 verfügt gemäß vorliegender Informationen eine wirksame Wertsicherungsklausel.

Die Wertermittlung des Barwerts der Erbbauzinsreallast erfolgt in Anlage 10.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Meerbusch (ca. 58.000 Einwohner); Stadtteil Lank-Latum (ca. 9.650 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss, Krefeld (je ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Kreuz Meerbusch (ca. 5 m entfernt) A 44 AS Lank-Latum (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Meerbusch-Osterath, Krefeld Oppum (je ca. 7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 10 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. (www.geoserver.nrw.de)
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in Anlage 05 dieses Gutachtens

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist am westlichen Ortsrand des Stadtteils Meerbusch (Lank-Latum) ruhig gelegen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich tlw. in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Lank-Latum sowie tlw. in den umliegenden Stadtteilen bzw. in der Kernstadt von Meerbusch. Die Stadtverwaltung ist ca. 7 km entfernt im Stadtteil Meerbusch-Osterath gelegen.

In (Wert-)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Meerbusch ist die Wohnlage

insgesamt als mittlere bis tendenziell gute Wohnlage zu klassifizieren; als Geschäftslage ist sie nicht geeignet.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Keine erkennbar.
Topografie:	Eben; Garten mit Nordausrichtung.

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

Meerbusch liegt am linken Niederrhein gegenüber von Düsseldorf. Der ländliche Charakter wird durch die Flächennutzung verdeutlicht: Ungefähr 3.600 Hektar werden landwirtschaftlich und als Brachland genutzt, 540 ha sind Wald, 300 ha sind Wasserfläche. Die Ausdehnung des Stadtgebiets beträgt 12 km von Nord nach Süd und 8 km von Ost nach West.

Angrenzende Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn, beginnend im Westen) sind Willich, Krefeld, Duisburg, Düsseldorf, Neuss und Kaarst.

Meerbusch ist an drei Autobahnen angeschlossen: A 52 (Roermond-Essen) mit den Anschlussstellen Büderich und Kaarst Nord / Osterath, A 57 (Nimwegen-Köln) mit der Anschlussstelle Bovert, A 44 (Lüttich-Kassel) mit den Anschlussstellen Lank-Latum sowie Osterath.

Die Autobahnen 44 und 57 kreuzen sich im Stadtgebiet und bilden das Autobahnkreuz Meerbusch.

Die Deutsche Bahn hält am Bahnhof Osterath mit den Linien des Regionalexpress RE 7 (Krefeld – Meerbusch/Osterath – Neuss – Köln) und RE 10 (Kleve – Krefeld – Meerbusch/Osterath – Düsseldorf). Die Rheinbahn betreibt den öffentlichen Personennahverkehr in Meerbusch. Das Unternehmen gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) an. Die Stadtbahn-Linien U 70, U 74 und U 76 (Düsseldorf – Krefeld) führen über Haltestellen in Büderich und Osterath auf der Strecke der ehemaligen K-Bahn. Darüber hinaus werden etliche Busverbindungen unterhalten.

Meerbusch ist außerdem durch den in der Nähe liegenden Flughafen Düsseldorf International an das Luftraumnetz angeschlossen. An der östlichen Stadtgrenze Meerbuschs in Langst existiert eine Fährverbindung zum rechtsrheinischen Kaiserswerth. Durch den Bau der neuen Autobahn-Rheinquerung und dem damit verbundenen Ausbau der A 44 hat die Fähre über den Rhein an Bedeutung für den Autoverkehr verloren. Die acht ehemals selbstständigen Gemeinden Büderich, Osterath, Lank-Latum, Ossum-Bösinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Ilverich bilden die heutigen Stadtteile. Im Stadtgebiet gibt es neun Grundschulen, zwei Gymnasien, eine Realschule in Osterath, eine Hauptschule in Osterath, eine Gesamtschule in Büderich, eine Förderschule in Strümp.

Lank-Latum ist einer von acht Stadtteilen der Stadt [Meerbusch](#). Er ist im Norden des Stadtgebiets Meerbusch gelegen.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksbreite (Straßenfront):

ca. 30 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 26 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 391 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige, dreiecksähnliche Grundstücksform.

¹ entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadt Neuss und Wikipedia, für fehlerhafte Angaben wird keine Haftung übernommen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege beidseitig vorhanden; Ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden.
Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; (Reihenendhaus); eingefriedet durch Zaun, Hecken.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.09.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Anmerkung:	

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbucheintrag vom 24.08.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von Lank, Blatt 1682 folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 1, 1.564,-- DM Erbbauzins jährlich für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Bewilligung vom 06.01.1999, eingetragen am 18.06.1999.• lfd. Nr. 2, Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Änderung der Erbbaurechtsreallast für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bewilligung vom 06.01.1999, eingetragen am 18.06.1999.• lfd. Nr. 3, Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Bewilligung vom 06.01.1999, eingetragen am 18.06.1999.• lfd. Nr. 5, die Zwangsversteigerung zum
---------------------------------------	--

Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 08.03.2023.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten bei der Ermittlung des Verkehrswerts zunächst außer Acht.

Für das Recht Abt. II, Ifd. Nr. 1 (Erbbauzinsreallast) wird der etwaige Zuzahlungsbetrag des Rechts bestimmt (siehe Anlage 9): Der Wert wird sodann vom Versteigerungsgericht über Ihre Ersatzwerte bzw. Zuzahlungsbeträge (i. S. d. §§ 50 und 51 ZVG) berücksichtigt, insofern verfahrensnotwendig.

Etwaige sonstige verkehrswertbeeinflussende Eintragungen sind nicht vorhanden.

Des Weiteren wären sie bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie des Eigentümers augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 17.10.2023 ist im Baulistenverzeichnis der Stadt Meerbusch keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Recherche vom 08.11.2023 besteht kein Denkmalschutz.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 230, „Wohngebiet Kierster Straße.“ folgende Festsetzungen:
WA = Allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse max. (Höchstgrenze);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
FH = 12,5 m (Firsthöhe);
TH = 6 m (Traufhöhe);
Nur Hausgruppen zulässig.
Es sind Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Planunterlagen) durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt.

Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein.

Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Carport (Stellplatzüberdachung mit Geräteschuppenbereich) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich ein PKW-Stellplatz.

Das Objekt ist zum Stichtag durch die Antragsgegnerin eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Soweit möglich wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, voll unterkellert, Satteldach, voll ausgebaut, einseitig angebaut (Reihenendhaus); Stellplatzüberdachung mit Geräteschuppen, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach;

Baujahr: ca. 2000 (Wohnhaus)
ca. 2002 (Stellplatzüberdachung)
(gemäß Folgerungen aus der Bauakte).

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden seit Errichtung des Gebäudes im Umfang üblicher Instandhaltung durchgeführt.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die überwiegende Erneuerung der Fenster sowie die Erneuerung des Gaszentralheizungsaggregats im Jahr 2018. Die sonstige Ausstattung des Gebäudes entspricht weitgehend dem Baujahr. Diese ist insgesamt als dem Zeitgeschmack entsprechend und qualitativ gehoben zu beurteilen, so dass keine (residualen) Modernisierungen zu berücksichtigen sind.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit grundsätzlich zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle eines residualen Verfahrens zu vermeiden.

Bewertungssystematisch und modellkonform werden grundsätzlich tatsächlich erfolgte Maßnahmen berücksichtigt bzw. möglicherweise noch zu erfolgende Maßnahmen (vgl. differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer) als vollendet unterstellt und die dafür noch notwendigen Aufwendungen in Abzug gebracht.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant).

Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Außenansicht:

Insgesamt Verblendung, bestehend aus rotbraunen Vormauersteinen.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Waschküche / Kellerraum, Flur.

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen / Küche, Windfang, WC, Terrasse.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Wannenduschbad, Flur.

Dachgeschoss:

Studio, Flur, Heizungsraum.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	tragende Betonbodenplatte, soweit aus den Bauaktenunterlagen ersichtlich;
Keller:	Abdichtung durch geschlossene Ausbildung der Außenwände und Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (sog. "weiße Wanne"), gemäß Angaben der Eigentümerin (unter Berücksichtigung der vorgelegten Bauaktenunterlagen nicht abschließend zu beurteilen);
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung (lt. Baubeschreibung / Grundrissunterlagen, soweit erkennbar)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	einfach, gepflegt; dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> halbgewendelte Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Stahlharvengeländer, kein zusätzlicher Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium/Holz (Verbundkonstruktion), mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang modernisiert / gepflegt;
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), engobiert (soweit erkennbar), Kunstschiefer; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, vorbewittert; Dachraum vollständig ausgebaut; Dachflächen werden als vollständig baualtersüblich gedämmt unterstellt;

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupfer-, Edelstahlrohr- und Kunststoffrohr, warmwasserführende Leitungen augenscheinlich in gedämmter Ausführung, Verbindungen und Fittings augenscheinlich tlw. verlötet sowie tlw. verpresst
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff (HT)
Elektroinstallation:	objekt- und bauartgemäß zeitgemäß durchschnittliche Ausstattung; je Raum ausreichend Brennstellen; je Raum ausreichend Steckdosen; durchschnittliche Beleuchtungskörper, durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, digitale Satellitenempfangsanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fl-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigem Brennstoff; Brennwertkessel, Baujahr 2018, Thermostat-Regelung; im Erd- und Obergeschoss Fußbodenheizung; im Dach- und Kellergeschoss Konvektorenflachheizkörper mit Thermostatventilen;
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
Warmwasserversorgung:	soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich zentral über Heizung;

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Abbildung von Innenfotos wurde nicht erlaubt. Die Ausstattung entspricht weitgehend dem (fiktiven) Baujahr des Objekts sowie insbesondere der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung (Beläge) erfolgt zusammenhängend für die jeweilige Bewertungseinheit, da die einzelnen Raumbeschreibungseinheiten überwiegend gleichartig ausgebaut sind. Die Beschreibung gemeinsamer gleichartiger Ausstattungsmerkmale (Fenster, besondere Bauteile etc.) erfolgt gemeinschaftlich.

Bodenbeläge:

Erdgeschoss:

insgesamt durchschnittliche bis bessere mittel- bis großformatige keramische Fliesenbeläge von besserer Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung (verschiedene Formate, Verlegung im Verband), graue Dekore, ebenso im WC.

Die Terrasse ist befestigt mit besseren Terrassenplatten.

Obergeschoss:

tlw. durchschnittlicher bis besserer Laminat-/Vinylbelag, tlw. Teppich-/Textilbelag ebensolcher Qualität; im Wannenduschbad durchschnittlicher, keramischer Fliesenbelag von durchschnittlicher bis besserer Qualität und Ausführung, dunkelgraues Dekor;

Dachgeschoss:

tlw. durchschnittlicher bis besserer Laminat-/Vinylbelag, tlw. Teppich-/Textilbelag ebensolcher Qualität;

Kellergeschoss:

insgesamt mittelformatige keramische Fliesenbeläge von mittlerer Qualität und Ausführung;

Wandbekleidungen:

Insgesamt glatter, einfacher Gipsputzbelag mit besseren Tapeten (Papier-/Glasfasertapeten), verschiedene Dekore, im Erdgeschoss tlw. keramische Relieffliesen (Zierbelag); im Bad raumhoch ausgeführter durchschnittlicher keramischer Fliesenbelag aus mittelformatigen rechteckigen Wandfliesen, im WC halbhoch ausgeführter durchschnittlicher keramischer Fliesenbelag aus mittelformatigen rechteckigen Wandfliesen, darüber Tapete, im Kellergeschoss Sichtbeton- bzw. Sichtmauerwerkwände

Deckenbekleidungen:

Decke überwiegend glatt verputzt oder verkleidet mit Gipskartonplatten mit / ohne Tapete und mit Anstrich, umfangreiche Einbauspotbeleuchtung, tlw. auch Paneelverkleidung mit Einbauspots; im Kellergeschoss Sichtbetondecke;

Fenster:

Verbundfenster aus Kunststoff / Aluminium / Holz mit Wärmedämmverglasung; Schiebeelemente, tlw. raumhohe Verglasungen; hochwertige Beschläge; Raffstores mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Naturstein,

Fensterbänke außen aus Aluminium;

Türen:

Eingangstür:

Verbundkonstruktion aus Holz und Alu mit Lichtausschnitt, Seitenteil, Einbruchschutz;

Zimmertüren:

bessere glatte Furnierholztüren (Spanholz/Sperrholztüren); Ganzglastüren, Schiebetüren; übliche Schlosser und Beschläge; Furnierholzzargen;

sanitäre Installation:

Es ist eine in Abhängigkeit zur Objektgröße, dem Baualter und der Objektart durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz in ausreichender Menge vorhanden. Das hier in Rede stehende Einfamilienhaus verfügt über:

- ein zeitgemäßes Wannenduschbad im Obergeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Stahlemaillewanne sowie eingebauter Duschtasse mit Echtglasabtrennung, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie zwei keramischen Einzelwaschbecken mit Halbsäulen
- ein zeitgemäßes WC im Erdgeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie einem keramischen Handwaschbecken mit Halbsäule

Besondere Einrichtungen:

Es sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Küchenausstattung:

Es ist eine hochwertige Einbauküche vorhanden, diese ist nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor

genannten Bewertungsgrundsatz belegt.

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, individuell, ansprechend.

wirtschaftliche
Wertminderungen: keine

4.3 Carport

Carport;

Baujahr: 2002 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte);

Bauart: Holzbauweise;

Außenansicht: Holzbekleidung, Rollladentor;

Dachform: Pultdach;

Dach aus: Holzbalkenkonstruktion mit Brettschalung und Pappeindichtung;

Tor: Rollladentor;

Boden: Betonsteinpflaster;

Ausstattungsmerkmale:

Übliche einfache Bauart, unbeheizt, sichtbare tlw. offene Holzkonstruktion, tlw. verkleidet; einfache Aufputzelektrifizierung;

Besonderheiten:

Der Carport wurde üblich instandgehalten / modernisiert bzw. ausstattungsverbessert. Die Wertschätzung erfolgt ggf. gemäß pauschalem Ansatz in Hinblick auf den stichtagsbezogenen Zustand in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

4.4 Nebengebäude

Es sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteinfluss vorhanden.

4.5 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Stellplatzüberdachung bebaute (fiktiv) erbbauzinsfreie Erbbaurecht in 40668 Meerbusch (Lank-Latum), Am Heidbergdamm 13 zum Wertermittlungstichtag 13.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lank	1682	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lank	7	1534

391 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bodenwertermittlung

5.4 Sachwertermittlung

5.5 Sachwertberechnung

5.6 Ertragswertermittlung

5.7 Ertragswertberechnung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Jedoch sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb deutlich vorrangig mit entsprechendem Gewicht an den in die Sachwertwertermittlung einfließenden Faktoren.

Mit nur geringem Gewicht geht die Ertragswertermittlung in die Ableitung des Verkehrswerts mit plausibilisierendem Charakter ein.

Der Verkehrswert wird mit entsprechendem Gewicht aus beiden Verfahren abgeleitet.

5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der (fiktiv erbbauzinsfreie) **Sachwert** wurde mit rd. **680.000,- €**
und
der (fiktiv erbbauzinsfreie) **Ertragswert** mit rd. **658.000,- €** ermittelt.

5.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vorrangig um ein Eigennutzungs- und lediglich nachrangig um ein Renditeobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,1 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren ebenfalls in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren ebenfalls das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,1 \text{ (a)} \times 1,0 \text{ (b)} = 0,1$

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 \text{ (c)} \times 1,0 \text{ (d)} = 1,0$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[680.000,- \text{ €} \times 1,0 + 658.000,- \text{ €} \times 0,1] \div 1,1 = \text{rd. } \mathbf{678.000,00 \text{ €}}$

5.8.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **680.000,- €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **658.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Carport bebaute (fiktiv) erbbauzinsfreie Erbbaurecht in 40668 Meerbusch (Lank-Latum), Am Heidbergdamm 13

Erbaugrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Lank	1682	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lank	7	1534	391 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2023 mit rd.

678.000 €

in Worten: sechshundertachtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Anmerkung (vgl. Anlage 9 und 10):

Der Ersatzwert (Wertefluss durch das Recht) einer diesen Verkehrswert belastenden Erbbauzinsreallast (Abt. II, Ifd. Nr. 1) wurde zum Stichtag 13.10.2023 ermittelt mit rd. 29.970,- €.

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

Bedburg, den 12. Dezember 2023

.....
Uwe Singelnstein
Geprüfter Sachverständiger (SprengnetterAkademie)
für die Bewertung von
bebaute und unbebaute Grundstücken
sowie für Mieten und Pachten

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukrainekrise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukrainekrise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukrainekrise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukrainekrise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung

- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.23.5.0 (Stand Dezember 2023, Lizenznehmer Singelnstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000

Anlage 5: Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

Anlage 9: Bewertungsrelevante Auszüge aus dem Erbbaurechtsvertrag

Anlage 10: Ermittlung des Ersatzwerts des Rechts Abt. II, lfd. Nr. 1
(Erbbauzinsreallast)

**>Anlagen aus urheberrechtlichen Gründen sowie zum Schutz von
Persönlichkeitsrechten überwiegend nur im Originalgutachten<**

7.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 13.10.2023

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Südost



Bild 2: Gartenansicht des Einfamilienhauses aus Nordwest



Bild 3: Giebelansicht des Bewertungsobjekts aus Nordost



Bild 4: Straßenansicht der Stellplatzüberdachung



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße Richtung Nord



Bild 6: Blick in die Anliegerstraße Richtung Süd