

Amtsgericht Neuss
Az.: 032 K 017/2021

Datum: 26.09.2022
Az. des Sachverständigen: 22009

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus und Garage bebaute Erbbaurecht
in 41352 Korschenbroich (Liedberg), Landstraße 8

Kurzbeschreibung: Erbbaurecht, bebaut mit zweigeschossigem Einfamilienhaus (ehemaliges Pfarrhaus) mit ausgebautem Krüppelwalmdach, unterkellert, mit seitlichem Anbau, eingeschossig, Krüppelwalmdach, nicht unterkellert, Baujahr ca. 1915, saniert, rd. 338 m² Wohnfläche, 1 Fertiggarage, Grundstücksgröße des Erbbaurechtsgrundstücks gesamt 1.126 m².



Objekt-
fotos

Vorderseite
/
Rückseite



Umgebungsphotos



Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag
22.06.2022 geschätzt mit rd.

540.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 7 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlung Steinmann - Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Meinolf Steinmann

Hauptniederlassung: Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / www.wertermittlung-steinmann.de
Telefon 0 21 31 - 88 64 51 / Telefax 0 21 31 - 88 64 52 / mail@wertermittlung-steinmann.de

Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld

Sittardsberger Allee 154, 47249 Duisburg / Telefon 02 03 - 7 39 97 37
Johannesstraße 15, 40764 Langenfeld / Telefon 0 21 73 - 2 08 59 01

Bankverbindung: Gladbacher Bank AG / IBAN DE84 3106 0181 0023 6210 10 / BIC GENODED1GBM

St.-Nr.: 122/5285/0979

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Umgebung, großräumige Lage	6
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	7
2.3	Gestalt und Form	7
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Auswertung des Erbbaurechtsvertrages	9
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.7.2	Bauplanungsrecht	10
2.7.3	Bauordnungsrecht	10
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.1.2.1	Bewertung des bebauten Erbbaurechts	17
4.2	Vergleichswertermittlung	17
4.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.2.2	Vergleichswertermittlung (Berechnung)	18
4.2.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	19
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.3.1	Bodenwertermittlung (Berechnung)	21
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	22
4.3.2.1	Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006	23
4.4	Sachwertermittlung	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Sachwertberechnung (Alternativlösung)	25

4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	26
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	28
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	28
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
5	Verkehrswert	29
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
6.1.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	31
6.2	Verwendete fachspezifische Software.....	31
7	Verzeichnis der Anlagen	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Erbbaurecht, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: Landstraße 8, 41352 Korschenbroich

1.2 Grundbuchangaben

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Liedberg	2057	1			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Liedberg	6	512 515	Gebäude- und Freifläche	Landstraße 8 Landstraße	949 m ² 177 m ²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss
Breite Straße 48
41460 Neuss

Auftrag vom 10.02.2022

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren **032 K 017/2021**

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 22.06.2022 Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 22.06.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 22.06.2022

Teilnehmer am Ortstermin: der Erbbauberechtigte, ein Vertreter der Gläubigerin und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug, Erbbaurechtsvertrag
- Auskunft des Erbbaurechtsgebers zum aktuellen Erbbauzins
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster
- Bauakteneinsicht

- Erhebungen im Ortstermin
- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Mietspiegel der Stadt Korschenbroich
- Grundstücksmarktberichte Rhein-Kreis Neuss, Stadt Neuss und Stadt Mönchengladbach
- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte aus www.boris.nrw.de
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- BGF-Berechnungen
- Auskunft über Grundwasserbetroffenheit
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulastenbuch
- allgemeine Marktanalyse

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Der Sachverständige wurde bei Vorbereitungsarbeiten für das Gutachten durch Mitarbeiter (Hilfskräfte) unterstützt. Sämtliche Tätigkeiten der Hilfskräfte wurden durch den Sachverständigen überprüft. Der unterschreibende Sachverständige trägt für den Inhalt und das Ergebnis des Gutachtens die volle Verantwortung.

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts ist ein Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts zu erstellen, bei mehreren Grundstücken, -anteilen oder grundstücksgleichen Rechten für jedes Grundstück getrennt. In die Wertschätzung sollen auch das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einbezogen werden.

Bei der Stadtverwaltung sind die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Weiterhin wird um Ermittlung der Mieter gebeten.

Anmerkungen:

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden, soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und ggf. in der Wertermittlung berücksichtigt. Die schriftlichen Auskünfte und Bescheinigungen werden dem Gericht zur Akte gereicht.

Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter, WEG-Verwalter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht.

Innenaufnahmen des Versteigerungsobjekts werden zur Berücksichtigung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten oder eines entsprechenden Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung.

Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Um eine Verletzungen der Urheber- und Persönlichkeitsrechte zu vermeiden, wird allgemein auf eine Veröffentlichung der Anlagen in der Internetversion verzichtet.

Erbbauzins, zwangsversteigerungsfest vereinbart:

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Erbbauzins gemäß § 9 Abs. 3 ErbbauRG zwangsversteigerungsfest vereinbart worden.

„§ 9 Abs. 3 ErbbauRG:

Als Inhalt des Erbbauzinses kann vereinbart werden, dass

- 1. die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt, und*
- 2. der jeweilige Erbbauberechtigte dem jeweiligen Inhaber der Reallast gegenüber berechtigt ist, das Erbbaurecht in einem bestimmten Umfang mit einer der Reallast im Rang vorgehenden Grundschuld, Hypothek oder Rentenschuld im Erbbaugrundbuch zu belasten.“*

Da hierdurch der erbbauzinsfreie Erwerb des Erbbaurechts durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung verhindert wird, erfolgt im Rahmen dieser Gutachtenerstellung eine Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung der Fortzahlung des Erbbauzinses.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rhein-Kreis Neuss

Ort und Einwohnerzahl: Korschenbroich (rd. 34.200 EW)
Liedberg (rd. 2.280 EW)

Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 1) Korschenbroich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 55 km² und ist eine moderne Stadt mit hoher Wohn- und Freizeitqualität. Die Stadt wuchs 1975 aus den früher selbstständigen Gemeinden Korschenbroich, Pesch, Glehn, Kleinenbroich und Liedberg zusammen, die heute noch als Stadtteile existieren. Sie verfügt über eine moderne, leistungsfähige Infrastruktur. Eine gute Verkehrsanbindung ist über die Straße (naheliegende Bundeautobahnen 52, 57, 46 und 61) und Schiene (S 8: Dortmund – Mönchengladbach mit Bahnhöfen in Korschenbroich und Kleinenbroich) sowie über die Busse des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr gegeben. Hierüber lassen sich nicht nur die nahe gelegenen Großstädte (Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf, Krefeld, Köln) schnell erreichen, son-

dern auch die Benelux-Staaten im Westen und das Ruhrgebiet im Osten. Eine internationale Anbindung ist über den naheliegenden Düsseldorfer Flughafen gegeben.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Liedberg, mit seinen denkmalgeschützten Fachwerkhäusern im Ortskern, liegt verkehrsgünstig an der B 230, die von Mönchengladbach nach Neuss führt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum Korschenbroich beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind im Ortsteil eingeschränkt vorhanden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, offene, 1 – 2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin waren über das lageübliche Maß hinausgehende störende Einflüsse wahrnehmbar.
durch: Straßenverkehr (B 230)

Qualität der Wohnlage:

Die Qualität der Lage wird als eingeschränkt mittlere Wohnlage eingeschätzt.

Topografie:

im Wesentlichen eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront: ca. 32 m;
mittlere Tiefe: ca. 34 m;

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.:	512	Größe:	949 m ²
	515		177 m ²

insgesamt: 1.126 m²

Bemerkungen:

fast quadratische Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße, Durchfahrtsstraße mit starkem Durchgangsverkehr, klassifizierte Straße (Bundesstraße 230)

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg und Fahrradweg beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen oder Gehwegplatten; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Grundwasser (ohne Gewähr):	keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbetroffenheit liegt nach heutigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück nicht vor
Altlasten:	Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.02.2022 vor.</p> <p>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Liedberg, Blatt 2057 folgende Eintragungen:</p> <ol style="list-style-type: none">1 Erbbauzins – mit Wertsicherungsklausel – für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 44 und Blatt 813 A. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauVO getroffen. Bezug: Bewilligung vom 13.02.2006 (UR-Nr. 598/2006, Notar ..., Düsseldorf), vom 05.04.2006 (UR-Nr. 1112/2006, Notar ..., Düsseldorf) und vom 26.04.2006 (UR-Nr. 1375/2006, Notar ..., Düsseldorf). Gleichrangig mit Abt. II Nrn. 2 eingetragen am 22.06.2006.2 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 44 und Blatt 813 A. Gleichrangig mit Abt. II Nrn. 1 eingetragen am 22.06.2006.
---------------------------------------	---

6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 32 K 17/21). Eingetragen am 14.05.2021.

Anmerkung:

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Erbbauzins gemäß § 9 Abs. 3 ErbbauRG zwangsversteigerungsfest vereinbart worden. Da hierdurch der erbbauzinsfreie Erwerb des Erbbaurechts durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung verhindert wird, erfolgt im Rahmen dieser Gutachtenerstellung eine Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung der Fortzahlung des Erbbauzinses.

Der Werteinfluss des Vorkaufsrechts wird gesondert ausgewiesen. Das Grundstück wird diesbezüglich zunächst lastenfrei bewertet.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

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.

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Mietbindungen vorhanden sind.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.6 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages

Erbbauvertragsvertrag aus:	2006
Beginn des Erbbaurechts:	22.06.2006
Laufzeit:	70 Jahre
vereinbarte Nutzung:	Wohnen
Erbbauzins:	aktueller Erbbauzins: ab Juli 2019: 6.964,92 ab Juli 2022: 7.765,08

Anpassung des Erbbauzinses /
Entschädigung bei Vertragsablauf:

Der Erbbauzins ist wertgesichert. Vereinbarter Auslöser für eine Nachfestsetzung des Erbbauzinses (sog. Leistungsvorbehalt i.S.d. § 1 Ziff. 1 PrKV): Anstieg des Verbraucherpreisindex; vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall: frühestens alle 3 Jahre; vereinbarte Gebäudeentschädigung bei Vertragsablauf: 33,33 % des Verkehrswerts der Gebäude

Anmerkung:

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

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht lt. Informationen aus der Bauakte für das Bewertungsobjekt nicht. Es gibt aber Vorgaben für die Umgebungsgestaltung.

2.7.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

2.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte im Rahmen dieser Gutachtererstellung nicht abschließend geprüft werden, da die entsprechende Bauakte bei der Verwaltung nicht vollständig ist. Genehmigungsunterlagen sind erst ab den aktuell (2006) geplanten Umbau- und Sanierungsarbeiten vorhanden. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird das Grundstück im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Erbbaurecht ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Das Objekt wird von dem Erbbauberechtigten bewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung (en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der 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 werterheblich sind. Es wird hier auch auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, 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.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, ausgebauter Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausgebaut, freistehend, mit eingeschossigem Anbau

Baujahr: ca. 1915

wesentliche Modernisierungen
(gemäß Angaben / Erhebungen
im Ortstermin):

In den folgenden Bereichen wurden 2006 bis 2010 wertrelevante Modernisierungen vorgenommen:

- Dach
- Fenster und Türen
- Leitungssysteme
- Heizungsanlage
- Bäder
- Innenausbau

Energieeffizienz

Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.

Außenansicht:

Sandsteinfassade

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur und 4 Kellerräume

Erdgeschoss:

Windfang, Arbeiten, Wohnen, Essen, Kochen, Abstellkammer, Bad, 1 Raum im Anbau (Pfarrbüro)

Obergeschoss:

Diele, 4 Zimmer, Bad

Dachgeschoss:

Diele, 3 Zimmer, Bad

(vgl. Anlage 4, Abweichungen in der Örtlichkeit sind im aktuellen Ausbau vorhanden)

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

Konstruktionsart:

Massivbau, teilweise mit Fachwerkelementen

Fundamente:

Beton

Keller:

Beton und Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände

Geschossdecken:

Kellerdecke – Massivdecke mit Stahlträgern, Holzdecken

Treppen::

Kellertreppe: Beton mit Anstrich

Geschosstreppe: Holztreppe

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Unterspannbahn; Zwischensparrendämmung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche
Heizung:	Pellet-Zentralheizung, Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, teilweise Teppich
Wandbekleidungen:	Putz, teilweise Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz, teilweise Stuckelemente
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden im EG
Türen:	Holzzargen mit Holztüren
<u>WC EG:</u>	Ausstattung: Hänge-WC, Waschbecken Elementfarbe: weiß Bodenfliesen: schwarz Wandfliesen: Fliesenspiegel in schwarz
<u>Bad OG:</u>	Ausstattung: Hänge-WC, Waschbecken (doppel), Badewanne, Dusche Elementfarbe: weiß Bodenfliesen: anthrazit Wandfliesen: Fliesenspiegel in anthrazit Anmerkung: 2021/22 erneuert
<u>Bad DG:</u> (einfach)	Ausstattung: Hänge-WC, Waschbecken, Dusche Elementfarbe: weiß Bodenfliesen: weiß Wandfliesen: Fliesenspiegel in beige

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	-
besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag nicht vollständig geräumt war. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Folgende wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) waren im Rahmen des Ortstermins erkennbar oder bekannt:

- Fassade – teilweise schadhafte Fensterlaibungen
- Innausbau Pfarrbüro veraltet und mangelhaft (abweichend vom Gesamtobjekt noch nicht saniert / modernisiert)
- teilweise Renovierungsfertigstellungsarbeiten notwendig
- altersbedingte Feuchtigkeitsmängel und alter Öltank (Inhalt unbekannt) im KG
- teilweise korrodierte (abgestützte) Deckenträger im Kellergeschoss

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich (unter Berücksichtigung der umfangreichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen) in einem dem fiktiven Baujahr und der Nutzung entsprechend durchschnittlichen Zustand (mit Unterhaltungsbesonderheiten, vgl. oben). Durchaus vorhandene weitere kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Renovierungs-/Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.

3.3 Nebengebäude

Garage (Einzelgarage, Fertiggarage, massiv, Stahlschwinger, Flachdach)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Mauer- und Zaunanlagen, befestigte Terrassen und Wegeflächen, Außentreppen, Gartenanlagen und Pflanzungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Erbbaurechte können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Erbbaurechten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise

bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Erbbaurechts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Erbbaurechten auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke (bzw. Erbbaurechte) vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bewertung des bebauten Erbbaurechts

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine gesicherten Untersuchungen von Kaufpreisen für Erbbaurechte durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss durchgeführt und veröffentlicht. Somit stehen hier keine Vergleichsfaktoren und/oder Erbbaurechtsfaktoren zur Verfügung.

Hilfswise kann auf eine Veröffentlichung von Erbbaurechtskoeffizienten im Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss (2022) zurückgegriffen werden. Hier hat der Gutachterausschuss Kaufpreise für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2014 bis 2021 untersucht. Dabei wurden Erbbaurechtskoeffizienten aus dem Verhältnis des Kaufpreises des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt. Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der auf Basis der Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet wurde.

Zur Überprüfung und Stützung des ermittelten Vergleichswertes kommt eine „Alternativlösung“ auf Grundlage des Sachwertverfahrens zum Ansatz:

- Marktangepasster Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen (ohne Berücksichtigung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks)
- zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts

In der Regel kann der Verkehrswert von Erbbaurechten an Einfamilienhausgrundstücken auch über diese Alternativlösung mit hinreichender Genauigkeit ermittelt bzw. überprüft und gestützt werden.

4.2 Vergleichswertermittlung

4.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke (bzw. Erbbaurechte) heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (bzw. Erbbaurecht) hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke (bzw. Erbbaurechte). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück (bzw. Erbbaurecht) gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke (bzw. Erbbaurechte) aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke (bzw. Erbbaurechte) oder der Grundstücke (bzw. Erbbaurechte), für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke (bzw. Erbbaurechte) abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks (bzw. Erbbaurecht) ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken (bzw. Erbbaurechte) zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken (bzw. Erbbaurechte) können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (bzw. Erbbaurechte) sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke (bzw. Erbbaurechte) heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke (bzw. Erbbaurechte) sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks (bzw. Erbbaurechte) mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Erläuterung Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

4.2.2 Vergleichswertermittlung (Berechnung)

Für den Bereich des Bewertungsobjekts steht ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert (IRW)	3.600,00 €		
Gemeinde	Korschenbroich		
IRW-Nr.	30006		
Ausstattungsklasse	einfach - mittel	mittel	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Wohnfläche (m ²)	150	338	0,80
Baujahr	1985	1989	1,02
Immisionen	lagetypisch	leichte	0,95
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
		Umrechnungskoeffizient	0,775
angepasster IRW	2.790 €		
Wohnfläche	338		
vorläufiger Vergleichswert	943.020 €		
Zu-/Abschläge	0,66	Erbbaurechtskoeffizient	
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	622.393,20 €		
bog	- 30.000,00 €		
Vergleichswert des Erbbaurechts	592.393 €		

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2022 mit rd. **592.000,00 €** ermittelt.

4.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Immobilienrichtwert allgemein (gemäß Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss)

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und sind zunächst nur Orientierungswert. Erst wenn in einem Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses sachverständige Einschätzungen vorgenommen werden, können die Immobilienrichtwerte die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren sein. Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, bebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und beinhalten Gebäude einschließlich
- Grund und Boden
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe (nicht auf Neubauten)
- beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne ein bestehendes
- Mietverhältnis
- beziehen sich auf ein sog. Normobjekt mit einer der Gebäudeart zugeordneten typische Wohnfläche
- und Grundstücksgröße, einer mittleren Ausstattung (Altbauten vor 1970 wurden zwischenzeitlich
- modernisiert), bei normalem baulichen Zustand
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden
- Umrechnungstabellen zu verwenden
- sind nicht für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 34 BauGB (z.B. Hofstellen) anzuwenden
- sind in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, ohne Einfluss signifikanter Immissionen

Darüber hinaus können weitere Merkmale bei der Wertfindung einen Einfluss haben, wie z.B. der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wege- und Leitungsrechte, Baukosten, besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten u.a.m. Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bildet das zonale typische Lageniveau einer Gemeinde ab und wird im Wesentlichen beeinflusst durch Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, und Grundstücksgröße. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 aus Kaufpreisen der Jahres 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Anpassungsfaktoren sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse aus 6 zurückliegenden Jahren mit über 3000 Kauffällen für Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde durch den Sachverständigen anhand vorliegender Grundrisse und überschlägig ergänzt um Dachschrägenanteile nach örtlichem Aufmaß mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

Baujahr

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen / Sanierung des Objekts kommt das fiktive Baujahr 1989 zum Ansatz (vgl. unter differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs in der Sachwertermittlung).

Erbbaurechtskoeffizient

Der Erbbaurechtskoeffizient wurde ersatzweise aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Neuss abgeleitet. Aufgrund der Lage und Größe des Objekts wird ein Ansatz im unteren Bereich gewählt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bog)

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) wurden nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Anmerkung:

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Werte in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Für vertiefende Untersuchungen und eine fachgerechte Bauplanung mit Ausschreibung von Leistungen und Bewertung von Angeboten sind entsprechende Sonderfachleute (Architekten, Ingenieure, Planer) zu beauftragen.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.1 Bodenwertermittlung (Berechnung)

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **370,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.06.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	1.126 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 370,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.06.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	370,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	450	×	0,75	*
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	277,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	277,50 €/m ²
Fläche		×	1.126 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert		=	312.465,00 €
beitragsfreier Bodenwert		=	<u>rd. 312.000,00 €</u>
			(1)

*: Grundstücksgrößenrechnungsfaktor gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss (extrapoliert)

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2022 insgesamt **312.000,00 €**.

4.3.2.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

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

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		312.000,00 €
Liegenschaftszinssatz p (für übergroßes EFH Objekt)	×	2,50 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungsstichtag	=	7.800,00 €
erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	–	7.765,08 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	=	34,92 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	29,457
• Restlaufzeit des Erbbaurechts (n _E = 54 Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz (p = 2,50 %)		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	1.028,64 €
(nach WertR 2006)	rd.	1.029,00 € (2)

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Sachwertberechnung (Alternativlösung)

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	542,00 m ²	16,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 22.06.2022 (2010 = 100)	163,5	163,5
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	835,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.365,23 €/m ² BGF	400,58 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	739.954,66 €	6.409,28 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen (Kaminofen)	8.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten	747.954,66 €	6.409,28 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	47 Jahre	47 Jahre
• prozentual	41,25 %	41,25 %
• Faktor	0,5875	0,5875
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	439.423,36 €	3.765,45 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	439.423,36 €	3.765,45 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	443.188,81 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 35.455,10 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 478.643,91 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 312.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 790.643,91 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 830.176,11 €
abzüglich Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (1)	- 312.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Gebäudewertanteil	= 518.176,11 €
zzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts (2)	+ 1.029,00 €
marktangepasster vorläufiger Wert	= 519.205,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 30.000,00 €
(alternativer) Sachwert	= 489.205,11 €
	rd. 489.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde durch den Sachverständigen anhand vorliegender Bauzeichnungen mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad durchgeführt.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und nach Angaben in der Wertermittlungsliteratur bzw. Erfahrungswerten pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudesachwert bewertet (in %).

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Sachwert- bzw. Markt-anpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das ca. 1915 errichtete Gebäude wurde 2006 – 2010 (rechnerisch 2009) umfangreich modernisiert / saniert.

Aufgrund der durchgeführten Sanierung wird zunächst das "vorläufige fiktive Baujahr" in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des "vorläufigen fiktiven Baujahrs" aufgrund der durchgeführten Sanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Sanierung: 2009,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Sanierung einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Sanierung als "vorläufiges fiktives Baujahr" angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile (geschätzte 25 %) wird dem Gebäude nachfolgend ein "vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Sanierung" zugeordnet.

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:
 $80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 25 \% = 20 \text{ Jahre.}$

Das "vorläufige fiktive neue Baujahr" des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Sanierung beträgt somit:

Jahr der Sanierung 2009 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 20 Jahre = 1989.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2022 – 1989 = 33 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 33 Jahre =) 47 Jahren

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 47 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1989
- zugrundegelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. im Vergleichsverfahren

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort wurde erläutert, dass für den örtlichen Grundstücksmarkt keine Vergleichsfaktoren und/oder Erbbaurechtsfaktoren zur Verfügung stehen. Hilfsweise kann auf Daten aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss (2022) zurückgegriffen werden. Zur Überprüfung und Stützung des ermittelten Wertes kommt eine „Alternativlösung“ auf Grundlage des Sachwertverfahrens zum Ansatz.

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

- von der Art des zu bewertenden Objekts und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Zur Schätzung eines Verkehrswertes für ein Erbbaurecht stehen i.d.R. lediglich eingeschränkte Informationen zur Verfügung, da der entsprechende Grundstücksmarkt relativ klein ist (geringe Anzahl an Verkaufsfällen).

Das Vergleichswertverfahren ist im vorliegenden Fall lediglich hinreichend aussagekräftig, da das Verfahren bei sehr großen Objekten (Grundstücks- und Wohnfläche) regelmäßig kritisch zu betrachten ist und zudem der Erbbaurechtskoeffizient ersatzweise aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss abgeleitet wurde.

Da die im Vergleichswertverfahren einfließenden Daten mit einer gewissen Unsicherheit verbunden sind, wurde zur Überprüfung und Stützung eine Alternativlösung auf Grundlage des Sachwertverfahrens durchgeführt. Hierbei wird zunächst mit dem normierten Sachwertverfahren, wofür gute Marktdaten vorliegen (Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor), zunächst der marktangepasste vorläufige Sachwert ermittelt, und dann die Erbbaurechtsbesonderheiten hinreichend berücksichtigt (Bodenwert des unbelasteten Grundstücks abgezogen und Bodenwertanteil des Erbbaurechts hinzugerechnet).

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung für Zwangsversteigerungszwecke wird der alternative Sachwert als hinreichend genau eingeschätzt und bei der Verkehrswertschätzung einbezogen.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **592.000,00 €**
und der (**alternativer**) **Sachwert** mit rd. **489.000,00 €**
ermittelt.

4.5.4 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. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Genauigkeit der Verfahrensergebnisse wird jeweils lediglich als „hinreichend“ eingeschätzt. Somit werden diese gleichgewichtet.

Das **Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[592.000,00 \text{ €} + 489.000,000] \div 2 = \text{rd. } 540.000,00 \text{ €}$.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2022 mit rd.

540.000 €

geschätzt.

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.

Kaarst, den 26.09.2022

Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

BauGB: Baugesetzbuch

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

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

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.1.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlungen, Sprengnetter Immobilienbewertung, aktualisiert
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [3] Kleiber-digital: Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber

6.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

(Anlagen sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten. Die Karten und Grundrisse sind ohne Maßstab bzw. nicht maßstabsgetreu.)

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 7: Informationen und Auskünfte