

Dipl.-Sachverständiger (DIA) Hendrik Becker

von der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten



60



Heubesstrasse 17
40597 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 69 82 15 31
Telefax 02 11 / 69 82 15 32
Mobil 01 73 / 2 55 80 94
E-Mail: becker@svbecker.eu

10.12.2025 Bk / hb
586E / 23

Gutachten über den **Verkehrswert**

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus
bebauten Erbbaurechts

Liebermannweg 4
40789 Monheim am Rhein

nebst Nutzungsrecht an einer Reihemittelgarage auf dem
angrenzenden Garagenhof (Miterbbaurechtsanteil)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft

- Az.: 37 K 56/24 -
angefertigt im Auftrag des
Amtsgerichts Langenfeld
- Abt. 37 -

Inhaltsverzeichnis:

I. Allgemeine Angaben

1. Auftrag
2. Ortsbesichtigung
3. Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag
4. Rechtsgrundlagen
5. Bewertungsunterlagen
6. Grundbuchinhalt
7. Sonstige Rechte und Belastungen
8. Art und Maß der baulichen Nutzung

II. Lagebeschreibung

III. Baubeschreibung

IV. Verkehrswertermittlung

1. Allgemeines
2. Bodenwertermittlung
3. Ermittlung des Erbbaurechtsvorteils / finanzmathematischen Bodenwertanteils
4. Sachwertermittlung
5. Ertragswertermittlung
6. Verkehrswert

V. Zusammenfassung

Anlagen:

- Grundrisse, Schnitt
- Flurkarte
- Stadtkarten
- Objektfotos
- Umgebungslärmkarten NRW

Vorbemerkungen

VORAUSSETZUNGEN / HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen und Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung. Gebäudeteile, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, konnten nicht inspiziert werden. Sofern im Gutachten nichts Anderes vermerkt ist, wird hierfür ein mangelfreier Zustand unterstellt. Es werden keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen, daher beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Des Weiteren erfolgen keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen. Es wird vorausgesetzt, dass sich derartige Einrichtungen in einem mangelfreien, dem Alter entsprechenden Zustand, befinden.

Auch wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten vorgenommen. Daher wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Hat der Auftraggeber Kenntnisse oder Vermutungen, die zum Stichtag eine Abweichung gegenüber den obigen Annahmen begründen, so hat er den Sachverständigen umgehend darüber zu informieren.

Seit dem 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) in der Fassung vom 8. August 2020 in Kraft. § 80 Abs. 3 GEG fordert:

„Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbstständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.“

Der Energieausweis kann u.a. bei den örtlichen Energieversorgern - bei eigenständiger Lieferung der notwendigen Informationen i.d.R. zu geringen Kosten - beauftragt werden. Die geringen Kosten haben im Rahmen der Wertermittlungsgenauigkeit keinen wertrelevanten Einfluss auf die Wertermittlung.

Eine eingehende Energieberatung erfolgt in diesem Verkehrswertgutachten nicht. Soweit einzelne Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese jedoch in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit kurz- bis mittelfristig anstehenden Maßnahmen betrachtet und im Gutachten beschrieben.

Aufgrund der Berücksichtigung der beschriebenen baulichen Ausstattung und Beschaffenheit des Gebäudes in den Wertermittlungsverfahren werden auch die energetischen Eigenschaften der jeweiligen Gebäudeteile berücksichtigt. Bei baualterstypisch errichteten Gebäuden werden die ursprünglichen Merkmale der entsprechenden Baualterklasse in den Wertansätzen hinreichend genau abgebildet. Sofern zwischenzeitliche Modernisierungen erfolgt sind, werden diese in geeigneter Weise durch angemessene Modifizierungen einzelner Wertermittlungsparameter berücksichtigt.

I.**Allgemeine Angaben****1. Auftrag**

Mit Schreiben vom 27. Juni 2025 des Amtsgerichts Langenfeld - Abteilung 37, erhielt ich den Auftrag in meiner Eigenschaft als von der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Grundbesitzes

Grundbuchbezeichnung:

Erbbaugrundbuch von Monheim Blatt 3477

Lfd. Nummer 1:

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Monheim Blatt 1056 unter Nr. 274 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks Gemarkung Monheim, Flur 13, Flurstück 3088, Gebäude- und Freifläche, Liebermannweg 4, Baumberger Chaussee, groß: 763 m²

Lfd. Nr. 2 / zu 1:

1/5 Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Monheim Blatt 1056 unter Nr. 276 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks Gemarkung Monheim, Flur 13, Flurstück 3090, Gebäude- und Freifläche, Schwindstraße, Liebermannweg, groß: 159 m²

das schriftliche Verkehrswertgutachten vom 8. Mai 2023 so zu überarbeiten, dass es den Anforderungen für ein Zwangsversteigerungsgutachten genügt.

Hierzu gehören insbesondere die Ermittlung von Einzelwerten sowie die Herstellung einer anonymisierten Version in Papierform sowie als PDF, welche der Veröffentlichung dient.

Das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht nebst dem mit Reihengaragen bebauten und einer Nutzungsregelung unterliegenden Miterbbaurechtsanteil sind aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung der vorliegenden Erbbaurechtsverträge als wirtschaftliche Einheit anzusehen; es erfolgt auftragsgemäß eine getrennte Bewertung der Einzelgrundstücke bzw. Erbbaurechte.

2. Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am 28. Februar 2023.

3. Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird im Zuge der Bewertung sachverständig der 28. Februar 2023, der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, festgesetzt.

4. Rechtsgrundlagen

Bewertungsgrundlage ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 in Verbindung mit den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA).

5. Bewertungsunterlagen

Folgende Unterlagen wurden dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt bzw. überlassen:

- a) Original-Baugenehmigung nebst Anlagen (u. a. Baubeschreibung, soweit vorhanden Flächenberechnungen, maßstäbliche Grundrisszeichnungen etc.)
- b) Änderungsvereinbarung zu Erbbauzinsreallasten, Wertsicherungsvereinbarung und Anpassung des Erbbauzinses mit der UR-Nr. 779/14 vom 9. Mai 2014 des Notars (anonymisiert)
- c) Kaufvertrag (Erbbaurechtsübertragungsvertrag) mit der UR-Nr. 942/79 vom 30. Juli 1979 des Notars (anonymisiert)
- d) Garagennutzungsvereinbarung UR-Nr. 1133/81 vom 21. August 1981 des Notars (anonymisiert)

Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen besorgt bzw. eingesehen:

- a) Erbbaurechts-Grundbuchauszug vom 21. Februar 2023
- b) Einsicht in die Bauakte / Fertigung von Kopien (u. a. Bauanträge nebst Anlagen; bauaufsichtlich genehmigte Grundrisse; soweit vorhanden Flächenberechnungen etc.)
- c) Erbbaurechtsvertrag UR-NR. 598/78 vom 22. Mai 1978 nebst Ergänzung / Änderung UR-Nr. 642/79 vom 18. Mai 1979 des Notars (anonymisiert)
- d) Anschreiben bezüglich der letzten Erbbauzinsanpassung der (anonymisiert) vom 3. August 2021
- e) Flurkarte
- f) (Online-) Auskunft Baurecht (Geoinformationssystem der Stadt Monheim am Rhein)
- g) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- h) (Online-) Auskunft über Erschließungsbeiträge

Weiterhin wurden behördliche Auskünfte bei der Stadt Monheim am Rhein und beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann eingeholt.

6. Grundbuchinhalt

Das zu bewertende Erbbaurecht ist eingetragen beim

Amtsgericht	Langenfeld
Erbbaugrundbuch von	Monheim
Blatt	3477

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Monheim Blatt 1056 unter Nr. 274 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück

Gemarkung Monheim

Flur 13

Flurstück 3088

Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche

Lage Liebermannweg 4

Größe 763 m²

in Abteilung II Nr. 123 für die Zeit vom Tage der Eintragung an - auf die Dauer von 99 Jahren -.

Zur Veräußerung des Erbbaurechtes oder zu seiner Belastung mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden oder Reallasten ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin erforderlich.

Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks ist eingetragen:

(anonymisiert) Mit Bezug auf die Bewilligung vom 18. Mai 1972 und 22. 1978 bei der Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 19. Juli 1979. Änderung der Bezeichnung des Grundstückseigentümers vermerkt am 01.09.2011.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 29. September 1966 bei der Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 15. März 1967.

Lfd. Nr. 2/ zu 1

$\frac{1}{5}$ Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Monheim Blatt 1056 unter Nr. 276 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks

Flurstück	3090
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Schwindstraße, Liebermannweg
Größe	159 m²

in Abteilung II Nr. 369 für die Zeit vom Tage der Eintragung an - auf die Dauer von 99 Jahren -.

Zur Veräußerung oder Übertragung des Erbbaurechtes oder zu seiner Belastung mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden oder Reallasten ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin erforderlich.

Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks ist eingetragen:
(anonymisiert) Mit Bezug auf die Bewilligung vom 18. Mai 1972 und 22. 1978 bei der Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 19. Juli 1979. Änderung der Bezeichnung des Grundstückseigentümers vermerkt am 01.09.2011

Abteilung I (Erbbauberechtigte / Erbbauberechtigter):

Lfd. Nr. 3 (anonymisiert)

Abt. II (Lasten und Beschränkungen):

Unter der laufenden Nummer 1 ist der Erbbauzins mit folgender Eintragung verzeichnet: Erbbauzins von jährlich 1.678,60 Deutsche Mark für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Monheim Blatt 1056 unter Nr. 274 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 18. Mai 1979 und 22. Mai 1978 eingetragen am 19. Juli 1979.

Ergänzend wurde nachträglich eingetragen: Das Recht ist umgestellt auf 858,25 EUR. Der Erbbauzins ist erhöht um 891,40 EUR auf 1.749,65 EUR jährlich. Es ist eine Wertsicherung vereinbart. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen. Gemäß Bewilligung vom 09.05.2014 (UR-Nr. 779/14, Notar - anonymisiert) eingetragen am 24.06.2014.

Unter der laufenden Nummer 2 ist ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer verzeichnet. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 18. Mai 1979 und 22. Mai 1978 eingetragen am 19. Juli 1979.

Unter der laufenden Nr. 4 ist für das unter Nr. 2/zu 1 verzeichnete Flurstück (Miterbbaurechtsanteil Garagenhof) ein jährlicher Erbbauzins mit Bezug auf die Erbbaurechtsurkunden verzeichnet.

Aus sachverständiger Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erbbauzinsänderung im Jahr 2014 der hier ausgewiesene Betrag dem Erbbaugrundstück (Flurstück Nr. 3088) zugeschlagen wurde.

Unter der laufenden Nr. 5 ist ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer des im Bestandsverzeichnis unter der Nr. 2/zu 1 aufgeführten Flurstücks verzeichnet. Es wird Bezug

genommen auf die Bewilligungen vom 18. Mai 1979 und 22. Mai 1978 eingetragen am 19. Juli 1979 in Monheim Blatt 3600 und hierher übertragen am 1. Dezember 1981.

Unter der laufenden Nr. 6 wird ausgeführt: Es ist eine Nutzungsregelung getroffen und die Aufhebung der Gemeinschaft darf nicht verlangt werden. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. August 1981 zugunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten der übrigen Anteile – eingetragen in Monheim Blatt 3478, 3479, 3480, 3499 am 1. Dezember 1981.

Die unter den Nummer 5 und 6 verzeichneten Eintragungen sind üblich im Rahmen der Bestellung von Erbbaurechten bzw. Miterbbaurechten unter Beachtung von Nutzungsregelungen und haben aus sachverständiger Sicht keinen Einfluss auf den zu ermittelnden Verkehrswert.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Eintragungen in Abteilung III haben in der Regel keinen Einfluss auf den zu ermittelnden Verkehrswert. Es sind keine Eintragungen verzeichnet.

7. Sonstige Rechte und Belastungen

Sonstige Lasten und Beschränkungen, insbesondere Eintragungen im Baulastenverzeichnis, sind nicht bekannt und wurden nicht mitgeteilt.

Das Grundstück liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht im Bereich einer Altablagerung; aufgrund der Vornutzung ist das Vorhandensein eines Altlastenstandortes unwahrscheinlich.

Weiterhin wird unterstellt, dass das Gebäude frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen ist. *Untersuchungen über die vorgenannten Kriterien gehörten nicht zum Auftrag und fallen nicht in das Bestellungsgebiet des unterzeichnenden Sachverständigen.*

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiv errichteten, freistehenden I - geschossigen Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung in offener Weise bebaut.

Zum Bewertungsobjekt gehört das Nutzungsrecht an einer massiv I – geschossig als Fertigelement errichteten Reihenmittelgarage auf dem Miterbbaurechtsanteil (separates Flurstück Nr. 3090) unmittelbar südwestlich zur Straßenseite im Bereich des Wendehammers.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 M (3. Änderung), der am 2. März 1998 rechtsverbindlich wurde.

Der Bereich ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen; das zu bewertende Grundstück darf innerhalb eines durch Baugrenzen vorgegebenen Baufensters mit einem I – geschossigen Wohnhaus bebaut werden.

Unmittelbar östlich grenzt zur Hauptverkehrsstraße eine Böschungskrone mit einer Höhe von 4,50 m an, die als Lärmschutzmaßnahme dient.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem Satteldach zu errichten, dass eine Neigung zwischen 25 und 38 Grad aufweisen darf.

Es sind textliche Festsetzungen vorhanden, von denen lediglich die für das Bewertungsobjekt relevanten aufgeführt werden:

1. Nebenanlagen (§§ 1 (4), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Schwimmbecken, Stellplätzen, Garagen, Balkonen und Terrassen, Stellplätzen für bewegliche Mülleimer, soweit sie nach dem Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2. Ausnahmen (§ 1 (5), BauNVO)

Die Ausnahmen der §§ 3 (3), 4 (3) 1. 2. und 2. BauNVO werden zugelassen.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO)

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind bei Gebäuden bis zu zwei Geschossen nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

4. Baugestaltung ...

Zur Erreichung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Vermeidung baulicher Missstände werden nachstehende Festlegungen getroffen:

4.1 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind zu verblenden, in Sicht- oder Waschbeton herzustellen, mit Schiefer zu verkleiden oder zu verputzen. Die Fassaden aneinandergebauter Anlagen sowie Hausgruppen und Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten.

4.2 Dachdeckung

In reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Kerngebieten sind die Satteldächer mit dunkelfarbigen Dachziegeln oder mit Schiefer einzudecken. Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Kieschüttung zu versehen.

4.3 Drempel

In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Drempel unzulässig. Dachaufbauten sind nach den zeichnerischen Maßgaben im Bebauungsplan zulässig. A) horizontale Gliederung: je Dachseite bis zu 0,5 der Firstlänge; b) vertikale Gliederung: max 40% zwischen Trauf- und Firstlinie.

4.5 Dachneigungen

In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Dachneigungen zulässig, die im Plan angegeben sind. Die Dächer aneinandergebauter Anlagen sowie Hausgruppen und Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten.

4.6 Antennen

Antennenanlagen sind nur auf dem Dach als Gemeinschaftsanlage zulässig.

4.7 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

4.7.1 Die Flächen für Stellplätze sind zu befestigen. Zulässig sind: Schwarzdecken, Verbundpflaster, Grasbetonsteine und bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen Kiesschüttungen.

4.7.2 Stellplatzanlagen mit über 10 Stellplätzen sind zu begrünen. Die Anlage ist allseitig mit Sträuchern bis 1,3 m Höhe zu bepflanzen und zu unterhalten. Nach mindestens je 10 Stellplätzen ist die Abpflanzung in einer Breite von mindestens 1,0 m bis zur Fahrbahn der Stellplatzfläche hineinzuziehen.

4.8 Garagen

4.8.1 Die Außenwandflächen von Garagen sind wie das dazugehörige Wohngebäude zu behandeln. Das gilt nicht für Sammelanlagen.

4.8.2 Garagen, die kein gemeinsames Dach mit dem Hauptbaukörper haben, sind mit einem Flachdach zu versehen. Nr. 4.2 letzter Satz gilt entsprechend.

4.8.3 Die Anlegung von Rampen, als Zufahrt zu Garagen, ist in Vorgärten unzulässig.

4.9 Einfriedigungen

4.9.1 In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedigungen vor der zur Erschließungsfläche ausgerichteten Gebäudekante unzulässig. Zulässig sind Rasenkantsteine und Kantenschutzmauern bis 20 cm Höhe. Erschließungsflächen sind die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlich-rechtlich gesicherten privaten Wohnwege.

4.9.2 Wenn im Plan nichts Anderes festgesetzt ist, ist ausnahmsweise auf der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsfläche zugewandt ist, eine Einfriedigung bis 1,0 m Höhe zulässig, wenn es sich – bedingt durch die Himmelsrichtung – beim Vorgarten um die Hauptgartenfläche handelt.

4.9.3 Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Einfriedigungen nur in Form von farbschwachen Maschendrahtzäunen an kleinprofilierten Metallstäben oder als naturfarbene Staketenzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

4.9.4 Ist eine Einfriedigung an einer Erschließungsfläche zulässig, so ist zwischen dieser und der Einfriedigung ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten.

4.9.5 ...

4.9.6 ...

4.9.7 Die Grundstücke sind entlang der Nord-Süd-Straße lückenlos einzufriedigen. Öffnungen in Form von Türen und Toren sind unzulässig.

4.10 Stellplätze für bewegliche Abfalleimer

Stellplätze für bewegliche Abfalleimer sind so dauerhaft abzuschirmen, dass die Behälter von den Erschließungsflächen aus nicht sichtbar sind. Nr. 4.9.1 letzter Satz gilt entsprechend.

5. Anrechenbare Grundstücksfläche ...

Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO dürfen die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgelegten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 12 und 13 BBauG hinzugerechnet werden.

6. Immissionsschutz ...

Entlang der Nord-Süd-Straße ist ein 4,50 m hoher Erdwall entsprechend dem Gutachten von (anonymisiert) anzulegen. Der Erdwall ist zur Nord-Süd-Straße mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Anhand der bestehenden Bebauung ergeben sich folgende Nutzungsverhältnisse (bezogen auf das Hausgrundstück):

$$\text{GRZ} = \frac{\text{bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{\text{ca. } 147 \text{ m}^2}{763 \text{ m}^2} = 0,19$$

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{\text{ca. } 147 \text{ m}^2}{763 \text{ m}^2} = 0,19$$

Die GFZ (Geschossflächenzahl) gibt das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Grundstücksgröße an.

II.

Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km nordöstlich des Stadtzentrums von Monheim in einem reinen Wohngebiet östlich des Waldfriedhofs.

Der Bereich wird im Norden von der Niederstraße sowie dem weitläufigen Gewerbegebiet „Am Kielsgraben“, im Osten unmittelbar angrenzend von der Baumberger Chaussee als durch den Stadtteil verlaufender Hauptverkehrsader, im Süden von der Opladener Straße und im Westen von der Krischerstraße bzw. Kapellenstraße sowie dem dahinter gelegenen Rhein begrenzt.

Die Erschließung erfolgt aus südwestlicher Richtung über die von einem Kreisverkehr abgehende Knipprather Straße als Durchgangs- und Erschließungsstraße des Wohngebiets, von der die Deusserstraße in nördlicher Richtung abzweigt und in die Schwindstraße übergeht. Die Schwindstraße verläuft als Tempo-30-Zone sowie reine Anlieger- und Erschließungsstraße in nordöstliche Richtung durch das Wohngebiet und endet als Sackgasse mit Wendehammer.

Der Liebermannweg geht als privater Fußweg vom Bereich des Wendehammers in nördliche Richtung ab; das zu bewertende Grundstück bzw. Erbbaurecht befindet sich am Anfang des Weges auf der östlichen Seite und wird über einen drei Meter breiten Bauwich mit einer Länge von rund 20 Metern erschlossen. Das Grundstück ist ähnlich wie ein Hinterliegergrundstück hinter dem Nachbargrundstück mit der Hausnummer 2 angeordnet; es besteht jedoch unmittelbare Erschließung über den Bauwich. Die ziergartenartig gestalteten Außenanlagen sind nach Osten und Süden ausgerichtet.

Die aufgrund eines Nutzungsrechtes an einem Miterbbaurecht zum Bewertungsgegenstand gehörende Reihenmittelgarage auf dem Flurstück Nr. 3090 liegt auf der östlichen Straßenseite im Bereich des Wendehammers.

Die Schwindstraße ist zweispurig asphaltiert; beidseitig sind schmal geschnittene und mit Betonsteinpflaster belegte Gehwege ebenerdig zur Fahrbahn angelegt. Straßenbeleuchtung ist auf der Seite des Bewertungsobjektes in Form von Standlampen installiert. Begrünung ist im Straßenbild in Form der Vor- und Hausgärten mit Rasenfläche, Bepflanzung und vereinzeltem Baumbestand sowie begrünten Einfriedungen (u. a. Sträucher und Hecken) gegeben.

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt im Bereich des Fahrbahnrandes bzw. Wendehammers vorhanden; im vorderen Straßenverlauf wird ein Teilbereich der Fahrbahn zum Parken genutzt. Im Bereich des Wendehammers sind mehrere Garagenhöfe bzw. Zeilen mit I – geschossigen Reihengaragen als Fertigelemente mit Flachdächern errichtet. Zum Bewertungsobjekt gehört eine I – geschossige Reihenmittelgarage mit Flachdach auf dem Flurstück Nr. 3090; die Zufahrt erfolgt unmittelbar vom Wendehammer abgehend.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist von überwiegend freistehenden I - geschossigen Ein-/ Zweifamilienhäusern mit zum Teil nachträglich ausgebauten Dachgeschossen in offener Bauweise geprägt. Westlich sind II – geschossige Einfamilien-Reihenhauszeilen mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen in offener Bauweise errichtet. Die Grundstücke verfügen nahezu sämtlich über Vor- und Hausgärten bzw. ziergartenartig gestaltete Außenanlagen.

Die Infrastruktur ist mit dem nahegelegenen Stadtzentrum gut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (u. a. Discounter LIDL,

ALDI SÜD) sind fußläufig ca. 1 km südlich entlang der Opladener Straße gegeben. Sonstige Fach- und Einzelhändler mit einem größeren Warensortiment für den mittel- und langfristigen Bedarf sowie ergänzendem Dienstleistungsangebot sind ca. 1,5 km südwestlich im Stadtzentrum (z. B. Einkaufszentrum „Rathaus-Center I und II“) gegeben.

Öffentliche Einrichtungen, Ärzte und Apotheken sowie verschiedene Schulformen und Kindergärten sind im Stadtgebiet vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist in Form der fußläufig ca. 150 m südlich an der Baumberger Chaussee gelegene Bushaltestelle „Ludwig-Richter-Weg“ sowie der ca. 250 m südwestlich an der Knipprather Straße gelegenen Bushaltestelle „Finkenweg“ gegeben. Von hier bestehen direkte Anbindungen an das Stadtzentrum und den Monheimer Busbahnhof am Rathausplatz mit weiteren Verbindungen in die umliegenden Nachbarstädte und Gemeinden. Im benachbarten Langenfeld sind mehrere S-Bahnhöfe vorhanden, über die die Hauptbahnhöfe der umliegenden Rhein-Ruhr-Metropolen Düsseldorf und Köln mit weiteren überregionalen Verbindungen zu erreichen sind. Überregionale Verbindungen in sämtliche Richtungen sind somit gegeben.

Die Anbindung des Individualverkehrs an das örtliche und überregionale Straßennetz ist mit den umliegenden Durchgangs- sowie Landes- und Kreisstraßen (u. a. Baumberger Chaussee, Opladener Straße, Berliner Ring) ebenfalls gut; die Stadt wird von einem dichten Autobahnnetz umgeben und liegt in der Nähe von zwei Großflughäfen (Düsseldorf und Köln / Bonn). Über die südlich gelegene Opladener Straße ist innerhalb weniger Minuten die ca. 2,5 km östlich gelegene Auffahrt zur Bundesautobahn 59 mit Anbindung an die Bundesautobahn A 542 erreichbar.

Es bestehen somit überregionale Verbindungen in sämtliche Richtungen.

Ein hoher Freizeit- und Erholungswert ist durch den fußläufig östlich gelegenen Knipprather Wald als weitläufige öffentliche Grünfläche und das westlich gelegene Sportzentrum „Rheinstadion“ mit den angrenzenden Auen gegeben.

In der Straße liegen Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Kanal; die Erschließung des Grundstücks ist somit vollständig erfolgt.

Das zu bewertende Grundstück bzw. Erbbaurecht ist ungleichmäßig geschnitten und besteht aus dem Flurstück Nr. 3088 (Hausgrundstück) mit einer Größe von 763 m² und einem Miterbbaurechtsanteil an dem Flurstück Nr. 3090 (Garagenhof) mit einer Größe von insgesamt 159 m². Das Gelände ist nahezu eben und steigt zur östlich gelegenen Baumberger Chaussee aufgrund der Ausgestaltung als Lärmschutzwall an.

Eine direkte Front zur Straße ist aufgrund der Lage an dem privaten Wohnweg nicht gegeben. Die Front zum Wohnweg beträgt ca. 3 Meter (Bauwich); die Tiefe des Grundstücks liegt bei bis zu rund 50 Metern und die Breite im hinteren Bereich liegt zwischen 25 und 27 Metern.

Während des Besichtigungstermins waren unter Berücksichtigung des unmittelbar angrenzenden Lärmschutzwalls keine störenden Immissionen oder Beeinträchtigungen wahrnehmbar. Die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen herausgegebene Umgebungslärmkarte NRW weist im Bereich des Bewertungsobjektes keine Immissionen aus.

III.**Baubeschreibung**

(Es werden die überwiegend zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausstattungsmerkmale beschrieben.)

Gebäudeart	I – geschossiges, freistehendes Einfamilienhaus mit einer Reihemittelgarage auf einem nahe gelegenen Flurstück
Geschlosszahl	KG, EG
Baujahr	1981 (Teil-Gebrauchsabnahmeschein vom 7. Juli 1981)
Unterkellerung	voll unterkellert
Bauart	
Fundamente	Massive Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Kelleraußenwände	Massives Mauerwerk
Außenwände	Massives Mauerwerk (hinterlüftet; mit Wärmedämmung)
Fassaden	rundum Verblendung mit Klinkersteinen
Innenwände	massives Mauerwerk
Abdichtung	Baualterstypische Abdichtung gegen aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit wird unterstellt
Geschossdecken	Decke über KG massiv Stahlbeton; über EG als Holzbalkenkonstruktion
Treppenkonstruktion	Massive Kellertreppe mit Handlauf im Wandbereich; Stufen ursprünglich mit Natursteinbelag; massive Außen-Kellertreppe gefliest mit Metallgeländer und Handlauf; Erschließung des Spitzbodens über Einschubtreppe aus Holz

Dachform	Walmdach als Holzkonstruktion; Kamin mit Schiefer verkleidet
Dachhaut	Ursprüngliche Ziegeleindeckung
Entwässerung	Regenrinne und Rohre aus Zink
Ausbau	
Wandbehandlung innen	Kellerbereich vereinzelt Sichtmauerwerk und überwiegend tapeziert / verputzt und gestrichen; Waschküche rundum decken- hoch gefliest; im Wohnbereich überwiegend altbelassen tapeziert oder verputzt und gestrichen; Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Badezimmer und Gäste- WC nachträglich rundum deckenhoch ge- fliest
Fußböden	Kellerbereich überwiegend gefliest; verein- zelt massiver Boden (Zement / Estrich), im EG überwiegend ursprünglich gefliest (Diele, Wohnen, Essen, Küche); Bad nach- träglich gefliest; Schlafzimmer mit älterbe- lassenem Teppichboden
Decken	Im KG verputzt und gestrichen; im EG rundum mit Holz verkleidet
Fenster	Rundum ursprüngliche Metallfenster (Alu- minium) mit Isolierverglasung (Datum Ver- glasung 1980), Fensterbänke, soweit vor- handen, aus Naturstein (Jura); rundum ma- nuell bedienbare Kunststoffrollläden; Kel- lerfenster als Metallelemente mit einfacher Verglasung als Oberlichter oder in Licht- schächten; im Hobbyraum Alufenster mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Rollläden

Türen	Ursprüngliches Hauseingangselement aus eloxiertem Aluminium mit isolierverglasten Ausschnitten, feststehendem Seitenteil mit Ornamentverglasung und Druckstange; Innentüren aus Holz in Futter und Bekleidung oder in Stahlzargen; zur Terrasse ursprüngliches Metallelement (Aluminium) mit Isolierverglasung (Datum Verglasung 1981)
Elektroinstallationen	Durchschnittliche Ausstattung für den Wohnbedarf; Klingelanlage ohne Sprechanlage im Eingangsbereich; Kabelanschluss liegt / SAT-Schüssel installiert
Sanitäre Installationen	Im KG Anschluss für Waschmaschine und Abfluss; im EG Badezimmer mit Fenster ausgestattet mit großzügiger Dusche, Hänge-WC mit Installationswand und Handwaschbecken; Gäste-WC mit Fenster ausgestattet mit Hänge-WC mit Installationswand und kleinteiligem Handwaschbecken; im Außenbereich Wasseranschluss vorhanden
Heizungsart	Zentrale, gasbefeuerte Fußbodenheizung (Brenner und Kessel erneuert in 1999)
Warmwasserversorgung	Zentral über Speicher bzw. Heizung (im KG installiert)
Sonstiges	Erschließung des überdachten Hauseingangsbereichs mit Beleuchtung über massive Differenzstufe mit Werksteinbelag; Nutzungsrecht an massiver Reihenmittel-

garage mit Flachdach auf separatem Flurstück (Miterbbaurechtsanteil); manuell bedienbares Metalltor;

Außenanlagen

Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen	Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden
Begrünung	Ziergarten mit Rasenfläche, Bepflanzung und vereinzelt Baumbestand
Einfriedung	Maschendraht- oder niedriger Metallzaun; teilweise offen gestaltet; zum Wohnweg Holzzaun mit eingelassenem Tor;
Befestigungen/Wege	Zuwegung und Weg im Außenbereich mit Betonsteinplatten belegt; entlang des Gebäudes Kiesschüttung angelegt; Terrasse nachträglich gefliest

Räumliche Aufteilung

Die Zuwegung erfolgt vom Wohnweg aus westlicher Richtung; der überdachte Hauseingangsbereich mit Beleuchtung ist auf der nördlichen bzw. nordwestlichen Seite des Gebäudes angelegt und wird über eine massive Differenzstufe erschlossen.

Beim Eintritt gelangt man in eine L-förmige Eingangs- und Verteiler-Diele mit offen integrierter Kellertreppe, von der rechts zur Eingangsseite gelegen ein Gäste-WC und die Küche abgehen. Geradeaus gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit offen integriertem Essbereich und vorgelagerter Terrasse zum Garten.

Auf der linken Seite gelangt man in einen Verteilerflur, von dem zur Eingangsseite ein Aufenthaltsraum (im Grundriss mit Kinderzimmer bezeichnet) und zur Giebelseite das Badezimmer abgehen. Zur Rückseite ist das (Eltern-) Schlafzimmer angeordnet.

Das Kellergeschoss ist unterteilt in L-förmige (Verteiler-) Diele, zur Eingangsseite gelegenen Abstell-/ Lagerraum, zur Rückseite gelegenen, großzügig geschnittenen Hobbyraum mit Außenkellertreppe zum Garten, einen weiteren Abstell-/ Lagerraum und einen Hausrat-/ Werkzeugkeller zur Eingangsseite und den zur Rückseite gelegenen Heizungs-, Wasch- und Trockenraum.

Die Aufteilung kann den bauaufsichtlich genehmigten und als Anlage beigefügten maßstäblichen Grundrissen vom 31. Oktober 1979 entnommen werden.

Flächenzusammenstellung

Die Wohnfläche gemäß den Bestimmungen der Wohnflächen- bzw. II. Berechnungsverordnung wurde der Aufstellung vom 31. Oktober 1979 entnommen. Die Terrasse wurde nachträglich errichtet und ist nicht in der angegebenen Fläche enthalten.

Wohnfläche:

EFH Erdgeschoss:

ca. 110,56 m²

BGF:

Die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277 wurde anhand der baurechtlich genehmigten Grundrisse gemäß den Ausweisungen und Erläuterungen zu den Normalherstellungskosten 2010 und den Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses zum angewandten Sachwertmodell ermittelt.

EFH:	ca. 293 m²
Reihenmittelgarage:	ca. 17 m²

Baulicher Zustand

Das Gebäude wurde mit Bauschein Nr. 245/79 vom 10. März 1980 („Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage“) massiv I – geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss („Speicher“) und Vollunterkellerung als freistehendes Einfamilienhaus in offener Bauweise errichtet.

Die Herstellung der Entwässerungsanlage mit Kanalanschluss erfolgte mit Bauschein Nr. 25/80 vom 20. März 1980.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 7. Juli 1980; die Bescheinigung über die (Teil-) Gebrauchsabnahme (ohne Garage) nach abschließender Fertigstellung der baulichen Anlagen und Bezugsfertigkeit der Wohnung datieren auf den 7. Juli 1981.

Das Badezimmer und das Gäste-WC wurden augenscheinlich zwischenzeitlich (vermutlich in den 90'ern) modernisiert bzw. neu gefliest.

Der Brenner und Kessel der Gas-Zentral-Fußbodenheizung wurden im Jahr 1999 erneuert. Die Ausstattung der sonstigen Gewerke und Kostengruppen ist nahezu sämtlich altbelassen bzw. ursprünglich.

Die Schönheitsreparaturen sind im Zuge der üblichen Instandhaltung nahezu rundum aufgrund altersüblicher Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen fällig.

Umfangreiche Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen sind augenscheinlich erkennbar nicht erfolgt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer des massiv errichteten Einfamilienhauses wird sachverständig gemäß den Ausweisungen des örtlichen Gutachterausschusses (Modellkonformität Sachwertverfahren) und den Bestimmungen der Sachwertrichtlinie mit 80 Jahren angesetzt.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell zurückgegriffen, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können (siehe beigegefügte Graphik).

Die Tabellenwerte der Anlage 4 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen bzw. als Punktzahl zu erfassen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Mit der Gesamtwertung von 0 Punkten (Modernisierung der Heizung liegt langfristig zurück) weist das Gebäude hinsichtlich des Modernisierungsgrades zum Wertermittlungsstichtag einen „nicht modernisierten“ Zustand auf.

In Teilbereichen bestehen Instandhaltungsrückstände (u. a. ursprüngliche Fenster; Oberböden und Wandbekleidungen altbelassen – Schönheitsreparaturen fällig); der Gesamt-/ Pflegezustand ist leicht unterdurchschnittlich. Die technische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

ergibt sich unter Berücksichtigung des Baujahres sowie des Modernisierungsgrades zum Wertermittlungstichtag zu rund 38 Jahren.

Im Kellergeschoss wurden in mehreren Bereichen des Außenmauerwerks zur Rückseite augenscheinlich Anzeichen für Feuchtigkeit in Form von zum Teil massiven Farb- und Putzabplatzungen festgestellt. Im Bereich des Kellerabgangs sind ebenfalls Anzeichen für Feuchtigkeit im Bereich der Fassade in Form von Salzablagerungen erkennbar.

Unter Berücksichtigung des nicht vorhandenen Modernisierungsgrades mit Instandhaltungsrückständen und darüber hinaus vereinzelt Instandsetzungsbedarf wird sachverständig ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.

Feststellungen über Ausmaß und Ursache der lediglich nachrichtlich wiedergegebenen Gebäudeschäden und Mängel fallen nicht in das Bestellungsgebiet des unterzeichnenden Sachverständigen. Es wird bei Bedarf empfohlen, einen entsprechenden Fachgutachter für Schäden an Gebäuden mit einer kompetenten Untersuchung zu beauftragen.

Sonstige Baumängel oder Schäden waren augenscheinlich im Zuge der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden zum Wertermittlungstichtag nicht mitgeteilt.

IV. Verkehrswertermittlung

1. Allgemeines

§ 194 Baugesetzbuch definiert den Verkehrswert wie folgt:

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

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind „zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen geeignet und bildet das Standardverfahren zur Bodenwertermittlung.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohngrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die vorläufigen Verfahrensergebnisse an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) anzupassen. Im Anschluss sind die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und die Merkmale nicht bereits in den zuvor eingegangenen Wertparametern berücksichtigt wurden.

2. Bodenwertermittlung

Gemäß § 14 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, es können auch geeignete vom Gutachterausschuss abgeleitete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss im Kreis Mettmann weist für das Stadtgebiet von Monheim am Rhein flächendeckend Bodenrichtwerte aus. In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätssteigerung durch eine kostenintensive Vergleichswertermittlung des Unterzeichners erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist zum 1. Januar 2023 für den Bereich des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertnummer 2025; Gemarkungsname Monheim) einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 570,- €/m² aus.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungs-/ kostenerstattungs- und kanalanschlussbeitragsfreies (nach KAG) Grundstück im reinen Wohngebiet, das lagetypisch mit einem bis zu II - geschossigen Reihenhauses bebaut ist. Die durchschnittliche Grundstückstiefe wird mit 35 m angegeben; Aufwuchs ist nicht vorhanden.

Der Bodenrichtwert vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend übereinstimmen. Abweichungen in Lage, Form, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung und des Erschließungszustandes sind durch Zu- und Abschläge zum / vom Richtwert zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, des Anschlusses an das überörtliche Straßennetz und der Infrastruktur stimmt das Wertermittlungsgrundstück mit dem Bodenrichtwertgrundstück hinreichend überein.

Die anteilige Grundstücks- bzw. Erbbaurechtsfläche (Miterbbaurechtsanteil) auf dem separaten Flurstück wird sachverständig unter Berücksichtigung der Nutzung als Verkehrsfläche mit einem Ansatz in Höhe von 25% des Wertes für Bauland berücksichtigt.

Es wird im Zuge der Bewertung davon ausgegangen, dass die Erschließungskostenbeiträge für den vorhandenen Ausbau der (Anlieger-)

Straße abgegolten sind. Da das Bodenrichtwertgrundstück erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurde, ist für die vorhandene Erschließung kein zusätzlicher Kostenansatz auszuweisen.

Aufgrund des Vergleichs mit dem Bodenrichtwertgrundstück und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag zu:

Bauland $763 \text{ m}^2 \times 570,- \text{ €/m}^2 = 434.910,00 \text{ €}$

Garagengrundstück bzw. Erbbaurecht (Miterbbaurechtsanteil)

$159 \text{ m}^2 \times 570,- \text{ €/m}^2 \times 0,25 \times \frac{1}{5} = \underline{4.531,50 \text{ €}}$

Bodenwert **439.441,50 €**

Bodenwert gerundet **440.000,00 €**

3. Ermittlung des Erbbaurechtsvorteils / finanzmathematischer Bodenwertanteil

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit dem belastbaren, vererbaren und veräußerlichen Recht, auf der Oberfläche des Grundstücks ein Gebäude zu errichten.

Das Erbbaurecht an einem Grundstück schließt den Wert der baulichen Anlagen zuzüglich des Nutzungsrechts an dem Grund und Boden ein, wofür ein Erbbauzins zu entrichten ist.

Der Wert des Erbbaurechts soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Stehen Vergleichskaufpreise nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung ist die finanzmathematische Methode anzuwenden. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund fehlender bzw. einer zu geringen Anzahl von Vergleichskaufpreisen die finanzmathematische Methode angewendet.

Der Wert des Erbbaurechts setzt sich aus dem finanzmathematischen Bodenwertanteil (Erbbaurechtsvorteil) und dem Gebäudewert zusammen. Dieser finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ist der aktuellen Marktlage anzupassen.

Der örtliche Gutachterausschuss weist keinen Marktanpassungsfaktor für mit Ein-/ Zweifamilienhäusern bebaute Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktor) aus. Im Rahmen der Ableitung der Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen wurden auch Erbbaurechte untersucht und ein Vergleichskoeffizient (Verhältnis des vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums) ermittelt. Dieser beläuft sich auf 0,85.

Hilfsweise wird im Zuge der Bewertung der Sachwertfaktor für Ein-/ Zweifamilienhäuser (Volleigentum) angehalten und anstatt des Bodenwertes der (geringere) Erbbaurechtsvorteil angesetzt.

Finanzmathematischer Bodenwert

- Erbbauzinssatz als Modellkomponente bei Ein-/ Zweifamilienhäusern bzw. Wohnnutzung (Eigentümer des belasteten Grundstücks ist die Katholische Kirche) mit 4%
- Erbbauzins gemäß Vertrag (zum Kaufzeitpunkt angepasst)
- Restlaufzeit gemäß Vertrag (Restlaufzeit des Erbbaurechtes länger als Restnutzungsdauer des Gebäudes, d. h. kein Heimfall)
- Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet

Gebäudewert

- Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV

Vertragsinhalte:

Im Folgenden werden die für die Wertermittlung wesentlichen Regelungen des Vertrages wiedergegeben:

Erbbaurechtsvertrag UR-Nr. 598/1978 vom 22. Mai 1978

- § 1 - Bestellung eines Erbbaurechts auf 99 Jahre beginnend mit der Eintragung im Grundbuch (datiert auf den 19. Juli 1979; somit Laufzeit bis zum 18. Juli 2078); Zweck der Bestellung - Bebauung mit Familienheimen zwecks Führung eines den christlichen Glaubensgrundsätzen entsprechenden Ehe- und Familienlebens
- § 2 – Festsetzung des ursprünglichen Erbbauzinses in Höhe von 4% des derzeitigen Wertes des Grundstückes (damals 55,- DM/m² somit Erbbauzins von 2,20 DM je m² für die Wohngrundstücke und für das Garagengrundstück; Fälligkeit des Erbbauzinses in zwei Raten (15. Januar und 15. Juli) im Voraus; Aufrechnungsverbot;
- § 3 – Wertsicherung des Erbbauzinses - schuldrechtliche Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel;
- § 4 - Errichtung und Unterhaltung von Wohngebäuden und zugehörigen Bauwerken; Zulässigkeit von Teilen der Erbbaurechte
- § 5 – Absicherung des Erbbauzinses durch Eintragung einer Reallast an erster Rangstelle des Erbbaugrundbuchs; Einräumung des Vorrangs einer Darlehenshypothek vor dem Erbbauzins
- § 6 – Verpflichtungen im Rahmen der zukünftigen Bebauung (u. a. Versicherungspflicht; Zustimmungspflicht der Grundstückseigentümerin bei Abbruch oder Veränderung der baulichen Anlagen; Wiederaufbauverpflichtung im Brandschadensfall; Übernahme der Erschließungskosten und Anliegerbeiträge durch die Erbbauberechtigte; Verbot des gewerbsmäßigen Verkaufs von Alkohol sowie störender gewerblicher und sonstiger Anlagen; Verbot von Handlungen im Sinne des Verstoßes gegen Grundsätze der katholischen Glaubens- und Sittenlehre und Vereinbarung eines diesbezüglichen Schiedsgutachterverfahrens);

- § 7 – Verpflichtung zur Übernahme der öffentlichen Lasten während der Laufzeit des Erbbaurechtes durch die Erbbauberechtigte
- § 8 – Schriftliche Zustimmungsverpflichtung der Grundstückseigentümerin im Falle jeder Veräußerung oder Übertragung des Erbbaurechtes sowie im Falle von Belastungen des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie Reallasten (vorab Genehmigung im Falle der Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung); Vereinbarung einer Belastungsgrenze – Belastungen des Erbbaurechts dürfen 90% der Gesamtkosten nicht überschreiten
- § 9 – Vereinbarung zu den Pfandrechten und Löschungsverpflichtung (Sicherung durch Eintragung einer Vormerkung)
- § 10 – Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts für den jeweiligen Eigentümer für jeden Fall der Veräußerung des Erbbaurechts
- § 11 – Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten für jeden Fall der Veräußerung des Erbbaugrundstücks (Rang nach dem Erbbaurecht)
- § 12 – Verpflichtungen / Bedingungen für den Heimfall
- § 13 – Vereinbarung einer Schiedsgutachterklausel
- § 14 – Vereinbarung zur Entschädigung / Vergütung bei Erlöschen des Erbbaurechtes durch Zeitablauf oder durch Geltendmachung eines Heimfallrechtes; Übergang aller baulichen Anlagen bei Erlöschen des Erbbaurechtes in das freie Eigentum der Grundstückseigentümerin
- § 15 – Ablehnung der Entschädigung / Bedingungen
- § 16 – Vereinbarungen zur Zahlung des Entschädigungsanspruchs (Nachweis der Lastenfreiheit)
- § 17 – Abwendung der Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf durch Verlängerung des Erbbaurechtes auf voraussichtliche Lebensdauer der Bauwerke
- § 18 - Vereinbarung zu öffentlichen Wohnungsbaumitteln bei Heimfall oder Ausübung des vertraglichen Vorkaufsrechtes – Übertrag auf

neuen Erwerber entsprechend den Sonderbestimmungen über die Förderung

- § 19 – Verpflichtung zur Übernahme der vertraglichen Vereinbarungen bei vorgesehener Übertragung der Erbbaurechte
- § 20 – Vorbehalt von Genehmigung
- § 21 – Salvatorische Klausel
- § 22 – Gerichtsstand
- § 23 – Kostentragung
- § 24 – Bewilligung und Beantragung der Erbbaurechte und Vorkaufsrechte; Eintragungen in den jeweiligen Erbbaugrundbüchern

Erbbaurechtsvertrag UR-Nr. 598/1978 vom 22. Mai 1978

- Parzellierung der einzelnen Erbbaurechte und Ausweisung des zu zahlenden jährlichen Erbbauzinses (in Höhe von 2,20 DM je m²)

Notarielle Änderungsvereinbarung zu Erbbauzinsreallasten, Wertsicherungsvereinbarung und Anpassung der Erbbauzinsen UR-Nr. 779/2014 vom 9. Mai 2014

- Änderung der Erbbauzinsen; Integration des für den Miterbbaurechtsanteil (Garagenhof) zu zahlenden Erbbauzinses zu einer Gesamtsumme
- Vereinbarung der Zwangsversteigerungsfestigkeit der Erbbauzinsreallast
- Vereinbarung einer Wertsicherung; Anpassung des verwendeten Index (VPI)

Die Definitionen im Rahmen des (finanzmathematischen) Erbbaurechts-Modells werden für das zu bewertende Erbbaurecht sämtlich erfüllt. Der finanzmathematische Bodenwert ergibt sich demnach zu:

Zur Ermittlung des Erbbaurechtsvorteils ist von der Differenz zwischen dem vertraglich erzielbaren bzw. angepassten Erbbauzins und dem

marktgerechten Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (gemäß Modell für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnnutzung 4%) des unbelasteten Grundstücks auszugehen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Grundstückseigentümerin bzw. Erbbaurechtsausgeberin vom 3. August 2021 beläuft sich der vertragliche Erbbauzins für das zu bewertende Erbbaurecht zum Wertermittlungstichtag auf einen Betrag von **1.928,11 € p a.**

Es wird im Zuge der Bewertung davon ausgegangen, dass der vertraglich vereinbarte Erbbauzins zum Wertermittlungstichtag dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins entspricht. Als marktüblicher Erbbauzinssatz für Wohnnutzung wird für das zu bewertende Erbbaurecht zum Wertermittlungstichtag als Modellkomponente einen Erbbauzinssatz in Höhe von 4% angesetzt.

Der Bodenwertverzinsungsbetrag des unbelasteten Grundstücks ermittelt sich somit zu:

$$440.000,00 \text{ €} \times 0,04 = 17.600,00 \text{ €}$$

abzüglich vertraglicher / gesetzlicher Erbbauzins	<u>- 1.928,11 €</u>
Differenz p. a. als Erbbaurechtsvorteil	<u>15.671,89 €</u>

Die Differenz ist mit dem entsprechenden Barwertfaktor (Vervielfältiger) über die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren. Bei einem Zinssatz von 4% und einer (abgerundeten) Restlaufzeit des Erbbaurechtes (bis zum 18. Juli 2078) von rund 55 Jahren ergibt sich der Vervielfältiger / Barwertfaktor zu 22,11.

$$15.671,89 \text{ €} \times 22,11 = 346.505,49 \text{ €}$$

Kapitalisierter Erbbaurechtsvorteil / finanzmathematischer Bodenwert gerundet

347.000,00 €

4. Sachwertermittlung

Für die marktgerechte Sachwertermittlung ist i.d.R. das vom Gutachterausschuss bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren verwendete Sachwertmodell heranzuziehen. Dies wird auf den Seiten 51 ff. und 83 des Grundstücksmarktberichts 2023 erläutert.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

In Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 werden die Normalherstellungskosten 2010 als Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) und Umsatzsteuer ausgewiesen.

Die Normalherstellungskosten 2010 enthalten für jeden Gebäudetyp eine Beschreibung des Gebäudestandards (Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie). Nach sachverständiger Würdigung werden die in der Beschreibung angegebenen Standardmerkmale den zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Anschließend wird der Kostenkennwert ermittelt.

Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land- und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind gemäß dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW nicht zu verwenden. Bei einzelnen Gebäudegruppen sind weitere Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung der Normalherstellungskosten an die speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Gemäß den vorliegenden bauaufsichtlich genehmigten Grundrissen beläuft sich die BGF des zu bewertenden Einfamilienhauses auf ca. 293 m² und die der Reihengarage in massiver Fertigbauweise auf ca. 17 m².

Anschließend sind die Normalherstellungskosten von 2010 auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag umzurechnen. Der Baupreisindex für Wohngebäude im Bundesgebiet auf Basis 2015 = 100 lag im Jahr 2010 bei 90,1 (Jahresdurchschnitt) und liegt am Wertermittlungstichtag (letzte Veröffentlichung November 2022) bei 154,7. Zwischenzeitliche Mehrwertsteuererhöhungen sind bereits in den Indexwerten enthalten und sind daher nicht separat zu berücksichtigen.

Für das massive errichtete Einfamilienhaus wird eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und für die massive Reihengarage als Fertigelement eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angesetzt; die technische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes ergibt sich gemäß den vorangegangenen Ausführungen und Erläuterungen zu rund 38 Jahren und die Restnutzungsdauer der Garage zu rund 18 Jahren. Der Neuherstellungswert wird unter Berücksichtigung vorgenannter Parameter wegen Alters im Wert gemindert.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, ob die Außenanlagen bereits durch den Bodenwert berücksichtigt werden oder ob der Herstellungswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr honoriert wird.

Für die Außenanlagen wird ein Erfahrungssatz für gleichwertige bauliche Anlagen angesetzt. In Anbetracht der Grundstücksgröße und des Werts des Gebäudes wird für die Außenanlagen inklusive der Hausanschlusskosten ein pauschaler Prozentsatz von 4% des Herstellungswertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen zuzüglich des Sachwerts der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ergibt den vorläufigen Grundstückssachwert, der in zwei weiteren Schritten um die Marktanpassung und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren ist.

Ermittlung der Normalherstellungskosten

In Anbetracht der realisierten Bebauung werden die folgenden Normalherstellungskosten angesetzt, dabei wird das Typenblatt eines vergleichbaren Gebäudetyps herangezogen:

Einfamilienhaus:

Gebäudetyp:	Typ 1.02
Gebäudeart:	freistehende Einfamilienhäuser
Geschosse:	KG; EG; nicht ausgebautes DG

Ermittelter Kostenkennwert NHK 2010

bei einer abgeleiteten Gebäudestandardkennzahl von 2,72:

Wertansatz je m ²	670,- €/m²
------------------------------	------------------------------

Garage:**Gebäudetyp: 14.1**

Gebäudeart: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Standardstufe: 4 (massive Bauweise)

Wertansatz (Preis pro m²):**485,- €/m²****Es ergibt sich somit folgende Berechnung:**

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus: ca. 293 m²

Preis pro m² (NHK 2010) 670,- €/m²

Bruttogrundfläche (BGF) Garage: ca. 17 m²

Preis pro m² (NHK 2010) 485,- €/m²

Normalherstellungskosten 2010:

Wohnhaus 293 m² x 773,- €/m² = 196.310,- €

Garage 17 m² x 485,- €/m² = 8.245,- €

Neuherstellungskosten bei Index 2015 = 90,1 204.555,- €

Indexstand November 2022 = 154,7 – Wohngebäude:

(196.310 € / 90,1) x 154,7 337.061 €

Indexstand November 2022 = 154,7 – Garage:

(8.245 € / 90,1) x 132,3 14.157 €

Alterswertminderung**Wohngebäude:****Lineares Abschreibungsmodell**

80 Jahre GND, 38 Jahre RND = 53% - 178.642,- €

Garage:**Lineares Abschreibungsmodell**60 Jahre GND, 18 Jahre RND = 70% - 9.910,- €

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	162.666,- €
Zeitwert Außenanlagen: 4% von 337.061,- € =	<u>13.482,- €</u>
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	176.148,- €
Bodenwert / Erbbaurechtsvorteil:	<u>347.000,- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert:	523.148,- €

Der vorläufige Sachwert ergibt sich zu 523.148 €. Das Ergebnis ist gemäß den Ausweisungen der ImmoWertV sachverständig an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung).

Der örtliche Gutachterausschuss weist keine speziellen Marktanpassungsfaktoren für mit Ein-/ Zweifamilienhäusern bebaute Erbbaurechte aus. Im Grundstücksmarktbericht 2023 werden Sachwertfaktoren ausgewiesen, deren Verwendung eine modellkonforme Sachwertermittlung voraussetzen. Für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Monheim am Rhein (Südkreis) ergibt sich der Marktanpassungsfaktor nach der Formel $y = 181,63 \times^{-0,378}$.

$$y = 181,63 \times 523.148^{-0,378} = 1,2527 \text{ gerundet } 1,25$$

Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes ergibt sich zu:

$$523.148,- € \times 1,25 = 653.935,00 €$$

Für bebaute Erbbaurechte wird im Vergleich zu Volleigentum des Grundstücks in der Regel ein geringerer Kaufpreis gezahlt. Da im Zuge der Sachwertermittlung abweichend von dem Modell sachverständig der im Vergleich zum (unbelasteten) Bodenwert geringere Erbbau-

rechtsvorteil berücksichtigt wurde, ist im Zuge der Bewertung für die Eigenschaft als Erbbaurecht sachverständig kein zusätzlicher Abschlag als Marktanpassung gerechtfertigt.

Somit ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von rund 654.000,- €.

Für die Abweichungen im Modernisierungstyp wird sachverständig unter Berücksichtigung der zum Teil bestehenden Instandhaltungsrückstände ein Abschlag in Höhe von 10% berücksichtigt.

653.935,00 € x 0,9

588.541,50 €

Marktangepasster Grundstückssachwert

gerundet:

590.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Grundsatz der nachträglichen subsidiären Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ist für alle zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren einschlägig.

Mit der in § 8 Abs. 2 ImmoWertV vorgeschriebenen Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wird die rechentechnische Abfolge (Reihenfolge) der boG geregelt; diese sind erst im Anschluss an die Marktanpassung zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können boG wie zum Beispiel Instandhaltungsrückstände im Bewertungsobjekt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Form berücksichtigt werden.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden, daher verbleibt es bei dem marktangepassten Grundstückssachwert in Höhe von rund 590.000,- €.

Marktangepasster Wert des Erbbaurechts**gerundet:****590.000,00 €****5. Ertragswertermittlung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, daher wird auf eine ausführliche Ertragswertermittlung verzichtet.

6. Verkehrswert

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein marktangepasster Wert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Erbbaurechts in Höhe von 590.000,- €. Das Ergebnis ist unter Berücksichtigung des Grundstücksmarktes zu würdigen.

Im Rahmen der Bewertung sind im Zuge der Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes und des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts die vom Gutachterausschuss im Kreis Mettmann im Grundstücksmarktbericht 2023 ausgewiesenen Sachwertfaktoren zwecks Marktanpassung sachverständig angewandt worden.

Objekte dieser Art werden üblicherweise zur Eigennutzung erworben, daher wird der Verkehrswert aus dem modellhaft ermittelten finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts abgeleitet.

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen und Erläuterungen sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag ermittelt zu

590.000,- €

(in Worten: fünfhundertfünfeunzigtausend Euro)

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen modellkonformen Sachwertermittlung, der Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge sowie des wirtschaftlichen Zusammenhangs des Erbbaurechts und des Miterbbaurechtsanteils ergeben sich die Einzelwerte zu:

Verkehrswert Erbbaurecht (Flurstück 3088):

578.200,00 €

Verkehrswert Miterbbaurechtsanteil (Flurstück 3099):

gerundet:

11.800,00 €

V.**Zusammenfassung**

Aktenzeichen: Amtsgericht Langenfeld; 37 K 56/24
Stichtag: 28. Februar 2023
Objekt:
Adresse: Liebermannweg 4 in Monheim am Rhein

Beurteilung der Lage:

Reines Wohngebiet mit aufgelockerter Umgebungsbebauung (überwiegend Ein-/ Zweifamilienhäuser; zum Teil als Reihenbebauung); keine wesentlichen (Verkehrs-) Lärmimmissionen

Flurstück Nr. 3088: voll unterkellertes, freistehendes I – geschossiges Einfamilienhaus mit flach geneigtem Walmdach und Terrasse mit ziergartenartig gestalteten Außenanlagen

Flurstück Nr. 3090: fünf Reihengaragen mit Zufahrtsbereich als Garagenhof im Bereich einer Sackgasse; Nutzungsregelung vorhanden

Aufteilung: 3 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Badezimmer im Erdgeschoss sowie Lager-/ Archivflächen, beheizter Hobbyraum, Waschküche und Trocken-/ Heizungsraum sowie Hauskeller im Untergeschoss

Die (Schlaf-) Zimmer und das Wohnzimmer sind großzügig geschnitten; die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind durchschnittlich bzw. ausreichend. Die Aufteilung ist insgesamt als zeitgemäß zu beurteilen.

Beurteilung des Gebäudes:

Das Gebäude weist zum Wertermittlungsstichtag einen insgesamt leicht unterdurchschnittlichen Gesamt-/ Pflegezustand mit Instandhaltungsrückständen bzw. darüber hinaus vereinzelter Instandsetzungsbedarf (u. a. Feuchtigkeit im Bereich des Außenmauerwerk im Kellergeschoss) auf.

Erbbaurecht Flurstück Nr. 3088:763 m²**¹/₅ Miterbbaurechtsanteil Flurstück Nr. 3090:**159 m²**Beurteilung des Grundstücks:**

Es handelt sich um ein großzügig geschnittenes Grundstück mit Erschließung über eine kleinteilige Zuwegung, die von einem öffentlichen Gehweg abzweigt. In topographischer Hinsicht ist das Grundstück nahezu eben; zur Baumberger Chaussee steigt das Gelände stark als Lärmschutzwall an.

Beurteilung des Bewertungsobjektes als wirtschaftlicher Einheit:

Das freistehende Einfamilienhaus in massiver Bauweise mit Nutzungsrecht an einer Reihengarage als Fertigelement wurde bisher eigengenutzt und weist eine gute Drittverwendungsfähigkeit auf. Es besteht aus sachverständiger Sicht entsprechende Nachfrage auf dem örtlichen Teilmarkt.

Vorstehendes (Ergänzungs-) Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen unter Bezugnahme auf den von mir geleisteten Sachverständigeneid erstattet.

Düsseldorf, den 10. Dezember 2025



Hendrik Becker

Hendrik Becker