Kurzbeschreibung

Doppelwohnhaus
Mühlgasse 12, 14
Reichelsheim

01.	Zwangsversteigerungsverfahren:	zur Aufhebung der Gemeinschaft M. Zang u.a.
02.	Art des Bewertungsobjekts/Nutzung:	Grundstück, bebaut mit einem Doppelwohnhaus, Nr. 12, 14 Das Objekt ist seit Jahren leer stehend
03.	Teilnehmer am Ortstermin:	[redacted]
04.	nicht mitgeschätzte Einrichtung/Zubehör:	/
05.	mitgeschätzte Einrichtung/ Zubehör:	/
06.	Energiepass:	liegt nicht vor
07.	Baulast:	keine
08.	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen etc.:	nicht bekannt
09.	Hausschwamm:	nicht erkennbar
10.	Altlasten:	nicht bekannt
11.	Abtlg. II im Grundbuch:	eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) außerhalb des Gutachtens ermittelt
12.	Sonstiges:	Überbau durch das Bewertungsgrundstück auf das Flst. 138/4, Werteinfluss außerhalb des Gutachtens ermittelt (vgl. beiliegende Ermittlung) und als Mehrwert in den bog`s (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) im Gutachten S. 30 enthalten

Zuzahlungswert/ Ersatzwert zur eingetragenen Grunddienstbarkeit, eingetragen im Grundbuch von Reichelsheim, Blatt 1880, Abtlg. II, lfd. Nr. 1 das Flurstück der lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis betreffend, Flur 1; Flst. 138/3; gemäß Bewilligung vom 12. November 1963; eingetragen am 03. Januar 1964.
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Nr. 138/2 (Blatt 1218) , jetzt das Grundstück , eingetragen im Grundbuch Blatt 2387, Flur 1, Flst. 138/4 begünstigend.

Wortlaut des Bewilligungsschreibens:
Frau Anna Regina Slamal geb. Hotz und Marie Elis. Holz räumen hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Reichelsheim Flur 1, Nr. 138/2 Hof- und Gebäudefläche Mühlgasse zu 12 das Recht ein, über das Grundstück Reichelsheim Flur 1, Nr. 138/1 Hof- und Gebäudefläche Mühlgasse 12 und 14 und zwar über die von der Mühlgasse aus gesehen linke Hälfte zu fahren und zu gehen.

Mit dem Geh- und Fahrrecht betroffene Fläche auf Flst. 138/3 ca. 14,0 x 2,0m = 28,0m²

Mittlere Intensität der beanspruchten Fläche		30%
Angepasster Bodenwert pro m²	=	226,-€/m²
28,0m² x 226,--€/m² 30%	=	rd. 1.900,--€

Zuzahlungswert / Ersatzwert
die eingetragene Grunddienstbarkeit betreffend: rd. **1.900,--€**

Werteinfluss durch den Überbau, Begünstigung für Flst. 138/3

b) Überbau

Die gesetzlichen Regelungen zum Überbau ergeben sich aus den §§ 912 bis 916 BGB[94]. Diese Regelungen muss der Sachverständige kennen, den Sachverhalt des Überbaus in der Örtlichkeit erkennen (siehe Kapitel B.VIII.3.) und den Werteinfluss im Gutachten berücksichtigen.

aa) Rechtmäßiger Überbau

Der rechtmäßige (schuldlose) Überbau entsteht, wenn bei der Errichtung eines einheitlichen Gebäudes ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit über die Grundstücksgrenze gebaut wurde. Nach den sonst geltenden Eigentumsvorschriften müsste auf Verlangen des Nachbarn der hinübergebaute Teil des Hauses abgebrochen werden (§ 1004 BGB). Da die Beseitigung des über die Grenze gebauten Bauwerkes für den Bauherrn, der im guten Glauben gehandelt hat, eine außerordentliche Härte bedeuten würde, hat der Gesetzgeber die Vorschriften über den sogenannten rechtmäßigen oder schuldlosen Überbau geschaffen, bei denen der Nachbar zur Duldung des Überbaus verpflichtet ist.

Der Nachbar hat den Überbau eines **Gebäudes** als gesetzliche Eigentumsbeschränkung zu dulden, jedoch besteht ein Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung durch eine Geldrente.

cc) Eigengrenzüberbau

Ein Eigengrenzüberbau liegt vor, wenn der Eigentümer zweier aneinander grenzender Grundstücke bei der Errichtung eines Gebäudes die Grenze zu seinem anderen Grundstück überschritten hat. Das einheitliche Gebäude ist als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (Stammgrundstück) anzusehen, von dem aus überbaut worden ist. Der über die Grenze hinaus gebaute Teil des Gebäudes wird nicht Bestandteil des übergebauten Grundstücks (siehe auch Kapitel B.VIII.3.).

Für die Zwangsversteigerung ergibt sich hieraus folgender Sachverhalt, der in der Wertermittlung zu beachten ist (Stöber, 2005, § 55, Rn. 6.3):

„Versteigert wird das Gesamtgebäude daher mit dem Einzelgrundstück, dem es als Stammgrundstück eigentumsmäßig zugeordnet ist; die Versteigerung des Grundstücks, auf das übergebaut worden ist, erstreckt sich nicht auf den darauf bestehenden Grundstücksteil."

„Wenn ein Stammgrundstück nicht bestimmbar ist, kann auch ein Überbau von einem Grundstück auf ein anderes nicht angenommen werden; das Eigentum am Gebäude wird dann auf der Grenzlinie real (vertikal) geteilt" (Stöber, 2005, § 55, Rn. 6.3).

Auszug aus Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Stumpe, Tillmann; Bundesanzeiger Verlag

C.1.1 Ermittlung der (Teil)Überbaurente aus der Verzinsung des (Boden)Werts der überbauten Fläche wegen entgangener Nutzung zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung[1)]

Der Verzinsungsbetrag wird analog den Ausführungen in Abschnitt 5.1.1 abgeleitet.

Zur Lösung des Problems werden Bodenrichtwerte für den Zeitpunkt des Überbaus oder örtlich abgeleitete Bodenpreisindexreihen zur Rückrechnung von stichtagsbezogenen Bodenwerten auf den Zeitpunkt des Überbaus benötigt. Sollte beides nicht zur Verfügung stehen, so wird empfohlen, zur Rückrechnung auf die Baulandstatistik des Bundesamtes für Statistik zurückzugreifen.[2)] Auch wenn diese Statistik nur **durchschnittliche** Kaufwerte enthält, so ist sie doch häufig die einzig verfügbare Date, um unterschiedliche Kaufzeitpunkte zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wirkt sich die „Ungenauigkeit" der Daten wegen günstiger Fehlerfortpflanzung auch nur geringfügig aus:

Ermittlung der (Teil)Überbaurente aus der Verzinsung des (Boden) Werts der überbauten Fläche wegen entgangener Nutzung zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung (vgl. Sprengnetter Band 12, Teil 10/ Kap. 15/ 6/6

Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag: **rd. 226,00 €**

Durchschnittlicher Kaufwert 1964
rd. 10,00 €

Durchschnittlicher Kaufwert für baureifes Land, Tab. 2020,
(angenommener Zeitpunkt des Überbaus, Quelle Statistisches Bundesamt)
rd. 198,96 €

Bodenwert $\frac{\text{226,- €}}{\text{198,96 €}}$ **x 10,00 = 11,36 €/m²**

Jährlich zu zahlende und über ihre Gesamtlaufzeit unverändert bestehen bleibende (Teil) Überbaurente (§913 BGB) ergibt sich bei einem angemessenen (Erbbau-) Zinssatz von 4% zu

Überbaute Fläche rd. 15 m² x 11,36 €/m² x 0,04 (Erbbauzins) = **6,82 €/m²**

Ermittlung des für das Sachwertverfahren maßgeblichen Bodenwerts des vom Überbau begünstigten Grundstücks

Bodenwert des Grundstücks ohne „Begünstigung" durch den Überbau		43.000,-- €
Barwert der vom Eigentümer zu zahlenden Überbaurente (11,36€/Jahr x 18,9771 (12J RND; 4% Erbbauzins + 4% jährl. Boden-Wertsteigerung) x 1,0423 Korrekturfaktor vorschüssige Zahlungsweise	-	225,--€
Angemessener Wertanteil der Fremdnutzung der überbauten Fläche auf die Dauer des Überbaus für den begünstigten Eigentümer (15m² x 226,--€/m² x 4% (Erbbauzins) x 18,9771 nachschüssige Zahlungsweise	+	2.573,--€
Bodenwert des über die Dauer des Überbaus Begünstigten Grundstücks		**45.348,--€**

Mehrwert für Flurstück 138/3 durch den Überbau
45.348,--€ - 43.000,--€ = 2.348,--€

Im Gutachten unter bog`s (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) enthalten, vgl. S. 30