



von der Industrie- und  
Handelskammer Oldenburg  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige  
für Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

## NACH § 194 BAUGB

zur Durchführung der Zwangsversteigerung

Geschäftsnummer	Amtsgericht Brake (Unterweser), 6 K 4/23
Bewertungsobjekt	26349 Jade, Grenzstr. 21 und 23 Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Einfamilienhäusern mit Nebenanlagen. <b>Es handelt sich um ein Erbbaurecht (Laufzeit bis 11.09.2061).</b>
Grundbuchangaben	Amtsgericht Brake (Unterweser) Erbbaugrundbuch von Jade, Blatt 4780 Gemarkung Jade, Flur 9, Flurstück 73/30
Grundstücksgröße	1.228 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag	22.08.2023
Datum des Gutachtens	04.10.2023

Wert gem. § 74a ZVG		Wert gem. § 194 BauGB	
Erbbauzinsfreies Erbbaurecht <b>Verkehrswert § 74a ZVG</b>	305.650,00 €	Verkehrswert	305.000,00 €
abzgl. Barwert Erbbauzins, rd.	- 650,00 €		
<b>"Barpreis"</b>	<b>305.000,00 €</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>305.000,00 €</b>

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin.  
Das Gutachten besteht aus 44 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit gesamt 15 Seiten.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Allgemeine Hinweise	5
1.2	Unterlagen	5
1.3	Weiterer Auftragsgegenstand	6
<b>2</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>7</b>
2.1	Allgemeine Angaben	7
2.2	Grundbuchangaben	8
2.3	Grundbuchlich gesicherte Rechte	9
2.4	Lagemerkmale	10
2.5	Demografische Entwicklung	11
2.6	Entwicklungszustand	11
2.7	Beitragsrechtlicher Zustand	12
2.8	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.9	Baulasten	13
2.10	Altlasten	13
2.11	Sonstige Schutzgebiete	14
2.12	Mietrechtliche Bindungen	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>15</b>
3.1	Baubeschreibung Wohnhaus Nr. 21	15
3.2	Baubeschreibung Wohnhaus Nr. 23	16
3.3	Flächen	17
3.4	Energetische Gebäudeeigenschaften	19
3.5	Außenanlagen	19
3.6	Restnutzungsdauer	20
3.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
3.7.1	Mängel/Reparaturstau Haus Nr. 21	21
3.7.2	Mängel/Reparaturstau Haus Nr. 23	22
<b>4</b>	<b>Erbbaurecht</b>	<b>23</b>
4.1	Inhalte Erbbaurechtsvertrag	23
4.2	Betrachtungen zur Laufzeit Erbbaurecht	25
4.3	Betrachtungen zum Erbbauzins	25
4.3.1	Angemessener Erbbauzins	26
4.3.2	Erzielbarer Erbbauzins	27
4.3.3	Vormerkung auf Erhöhung der Erbbauzinsen	28
4.3.4	Zusammenfassung Erbbauzins	28
<b>5</b>	<b>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Bodenwertermittlung des unbelasteten Grundstücks</b>	<b>32</b>

<b>8</b>	<b>Vergleichswert Erbbaurecht</b> .....	<b>33</b>
8.1	vorläufiger Sachwert (Volleigentum) .....	33
8.2	Werteinflüsse Erbbaurecht .....	37
8.2.1	Vergleichsfaktor Erbbaurecht .....	37
8.2.2	Einflüsse aus dem Erbbaurechtsvertrag .....	38
8.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	38
8.3	Vergleichswert Erbbaurecht .....	39
<b>9</b>	<b>Verkehrswert gem. § 194 BauGB</b> .....	<b>39</b>
<b>10</b>	<b>Verkehrswert gem. § 74a (5) ZVG</b> .....	<b>40</b>
10.1	Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts .....	40
10.2	Barwert der Erbbauzinsrealast .....	41
10.3	Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung .....	41
10.4	Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts/Verkehrswert gem. ZVG .....	42
<b>11</b>	<b>Zusammenstellung der Ergebnisse</b> .....	<b>42</b>
<b>12</b>	<b>Schlusserklärung</b> .....	<b>43</b>
<b>13</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>43</b>
<b>14</b>	<b>Grundlagen und Literatur</b> .....	<b>44</b>

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Brake (Unterweser) 26919 Brake, Sielstraße 3
Beschluss	10 K 4/23 vom 26.05.2023
Auftrag/Zweck	Auftrag vom 26.05.2023 Gutachten gem. § 74a Abs. 5 ZVG über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes
Erbbauberechtigter	s. gesonderte Übermittlung an den Auftraggeber (Datenschutz)
Erbbaurechtsausgeber	s. gesonderte Übermittlung an den Auftraggeber (Datenschutz)
Objektadresse	26349 Jade, Grenzstr. 21 und 23
Grundbuchangaben	Amtsgericht von Brake (Unterweser) Erbbaugrundbuch von Jade, Blatt 4780  Bestandsverzeichnis Nr. 1: Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch von Jade Blatt 4779 Gemarkung Jade, Flur 9, Flurstück 73/30 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße 1.228 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag <sup>1</sup>	22.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag <sup>2</sup>	22.08.2023
Ortsbesichtigung	Teilnehmer:  Erbbauberechtigte zu Abt. I Grundbuch Blatt 4780: Nr. 1b (bzw. 2.4/2.14) sowie 1h (bzw. 2.16)  Sachverständige Anja Möller

---

<sup>1</sup> Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021)  
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV): im Folgenden ImmoWertV 2021 bezeichnet

<sup>2</sup> Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021)

## 1.1 Allgemeine Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung der Sachverständigen.

Das Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes, zum Schall- oder Wärmeschutz und zum Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk durchgeführt. Es erfolgte keine Untersuchung nach schadstoffhaltigen Baustoffen und nach Bodenverunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialfachverständigen vorgenommen werden. Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon) vorgenommen.

Bei diesem Gutachten handelt es sich nicht um ein Mietwertgutachten, es dient nicht als Grundlage zur Mietwertermittlung. Für die Erstellung des Gutachtens wurden keine Hilfskräfte in Anspruch genommen, es erfolgte in vollständiger Eigenarbeit der Unterzeichnerin.

## 1.2 Unterlagen

Zur Gutachtenerstellung habe ich nachstehende Unterlagen erhalten bzw. beschafft:

- Grundbuchauszüge: Blatt 4780 v. 05.06.2023, Blatt 4779 v. 26.04.2023 (je ohne Abt. III)
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2023
- Liegenschaftskarte v. 11.07.2023
- Landkreis Wesermarsch: Baulastenauskunft v. 12.07.2023, Altlastenauskunft v. 11.07.2023
- Gemeinde Jade: Erschließungsbeitragsauskunft v. 08.08.2023, Bauleitplanungsauskunft v. 11.07.2023
- Bauunterlagen Haus Nr. 21:
  - 1963 (Errichtung Wohnhaus mit Stallgebäude): Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Flächenberechnungen, Grundriss-/Schnitt-/Ansichtszeichnungen, Bauschein
  - Zustimmungserklärung Grundstücksnachbar zur Grenzbebauung des Nebengebäudes v. 15.01.1964
  - 1964 (Nachtrag Stall): Grundriss-/Schnitt-/Ansichtszeichnung
- Bauunterlagen Haus Nr. 23:
  - 1991 (Errichtung Wohnhaus mit Garage): Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Flächenberechnungen, Grundriss-/Schnitt-/Ansichtszeichnungen, Baugenehmigung
- Erbbaurechtsvertrag v. 27.07.1962 (UR-Nr. 1073/1962 Notar Dr. Otto von Cölln, Varel) inkl. Eintragungsgrundlage Erbbauzins (Abt. II/1) und Vorkaufsrecht (Abt. II/2)
- Eintragungsurkunde Abt. II/3 und /4 (Nießbrauch, Reallast): UR-Nr. 192/1991 v. 12.09.1991, Notarin Brigitte Schiebelmann, Varel
- Sterbeurkunden Berechtigte zu Eintragungen Abt. II/3 und /4
- Übersichtskarte und Stadtplan (Falk Verlag)
- div. Marktauskünfte/Internetrecherchen

### 1.3 Weiterer Auftragsgegenstand

Das Gutachten soll gemäß Auftrag zum Gerichtsbeschluss folgende Angaben enthalten:

a) *Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind und wer ggf. WEG-Verwalter ist.*

Das Wohnhaus Nr. 21 steht leer, ist stark sanierungsbedürftig und in aktuellem Zustand nicht bewohnbar. Das Wohnhaus Nr. 23 wird durch den Erbbauberechtigten zu Abt. I/1b Blatt 4780 mit Familie genutzt.

Es handelt sich nicht um Wohnungseigentum, ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz existiert nicht.

b) *Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).*

Es ergab sich beim Ortstermin kein Hinweis auf einen Gewerbebetrieb.

c) *Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind.*

Es ergaben sich beim Ortstermin keine Hinweise auf Maschinen/Betriebseinrichtungen.

d) *Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.*

Im Wohnhaus Nr. 21 befindet sich z.T. erhebliche Feuchtigkeit, der Teilkeller und der Spitzboden konnten nicht besichtigt werden (angabegemäß erhebliche Feuchtigkeit/Nässe im Keller). Beim Ortstermin ergab sich in den besichtigten Gebäudeteilen kein akuter Verdacht auf Hausschwamm. Dieser kann aufgrund der Feuchteschäden jedoch nicht ausgeschlossen werden.

e) *Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.*

In den vom Bauamt zur Verfügung gestellten Bauunterlagen existieren keine Hinweise zu etwaigen Beanstandungen. Für das zu bewertende Grundstück liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor, der etwaige Zulässigkeiten der Bebauung regelt. Es handelt sich um eine Bebauung nach § 34 BauGB.<sup>3</sup> Baugenehmigungen der Wohnhäuser mit Nebengebäuden liegen vor.

Ich konnte keine über die genannten Regelungen hinausgehenden Beschränkungen ermitteln und gehe davon aus, dass die derzeitige Bebauung und Nutzung zulässig im Sinne des BauGB sind.

f) *Ob ein Energieausweis vorliegt.*

Energieausweise für die Wohnhäuser liegen nicht vor.

g) *Ob Altlasten bekannt sind.*

Altlasten sind nicht bekannt (s. Punkt 2.10 des Gutachtens).

---

<sup>3</sup> s. Punkt 2.8 des Gutachtens

## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Allgemeine Angaben

Art	Es handelt sich um ein <b>Erbbaurecht</b> , das Grundstück ist bebaut mit zwei Einfamilienhäusern und Nebengebäuden.
Wohnhaus Nr. 21	eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Teilkeller Nebengebäude: ehemaliges Stallgebäude mit Zwischenbau Baujahr 1963
Wohnhaus Nr. 23	eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (nicht unterkellert) Nebengebäude: separate Garage Baujahr 1991
Nutzung	wohnwirtschaftliche Nutzung
Grundstücksgröße <sup>4</sup>	1.228 m <sup>2</sup> (Erbbaurechtsgrundstück)
Zuschnitt <sup>5</sup>	Das unregelmäßig geschnittene Grundstück liegt südlich der Grenzstraße, die vor dem Grundstück in einem Wendehammer endet. Die Breite zur Straße beträgt rd. 32 m, im südlichen Bereich rd. 47 m, die Grundstückstiefe beträgt rd. 32 m.
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung des Nebengebäudes zu Haus Nr. 21 (Zustimmung Grundstücksnachbar aus dem Jahr 1964 liegt vor). Die westlich und südlich angrenzenden Flächen bilden die Grenzen zum Landkreis Ammerland und sind unbebaut (landwirtschaftlich genutzte Grünflächen). An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Grenzgraben, der zum Grundstück hin befestigt wurde. Einfriedungen: teilweise niedrige Hecken
Straßenart	reine Anliegerstraße/Sackgasse, Grenzstraße endet auf Höhe des Grundstücks
Topografie	leicht abfallend Richtung Süden (rd. 0,5 m)

---

<sup>4</sup> Angaben Grundbuch, plausibilisiert durch Liegenschaftskarte

<sup>5</sup> s. Anlage 3, Liegenschaftskarte

## 2.2 Grundbuchangaben

### Erbbaugrundbuch:

Amtsgericht Brake, Erbbaugrundbuch von Jade, Blatt 4780  
Bestandsverzeichnis (BV) - Gemarkung Jade

BV Nr.	Flur	Flurstk.	Wirtschaftsart/Lage	Größe
1	Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Jade Blatt 4779 Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragenen Grundstück			
	9	73/30	Gebäude- und Freifläche	1.228 m <sup>2</sup>
	in Abt. II Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung ab. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks. Zur Veräußerung und zu einer Belastung des Erbbaurechts oder zu Änderungen des Inhalts solcher Belastungen ist die Genehmigung des Grundstückseigentümers erforderlich. Im Übrigen wird auf die Eintragungsbewilligung vom 27.07.1962 Bezug genommen. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks sind ... <i>[Datenschutz]</i> ... eingetragen (am 25.01.1992). Ingetragen am 12.09.1962.			

### Grundbuch des belasteten Grundstücks (Erbbaurechtsausgeber):

Amtsgericht Brake, Grundbuch von Jade, Blatt 4779  
Bestandsverzeichnis (BV) - Gemarkung Jade

BV Nr.	Flur	Flurstk.	Wirtschaftsart/Lage	Größe
1	9	73/30	Gebäude- und Freifläche, Jaderberg	1.228 m <sup>2</sup>

### Abt. II

Ifd. Nr.	Ifd. Nr. BV	Lasten und Beschränkungen
1	1	Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung ab für ... <i>[Datenschutz, Eigentümer Erbbaurecht]</i> ... Wegen des näheren Inhalts wird Bezug genommen auf das für das Erbbaurecht angelegte Grundbuch Jade Blatt 4780. Ingetragen am 12.09.1962.

### 2.3 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Eintragungen in Abt. II des Erbbaugrundbuchs (Blatt 4780):

<i>Ifd. Nr.</i> <i>Abt. II</i>	<i>Ifd. Nr.</i> <i>BV</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
1	1	Erbbauzins von 73,68 DM [37,67 €] jährlich vom 01.10.1962 für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Jade Blatt 4779 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnis eingetragen Grundstücks. Bewilligung v. 27.07.1962, eingetragen am 12.09.1962 gleichrangig mit Abt. II/2
2	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer dieses Erbbaurechts für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaurechtsgrundstücks (Jade Blatt 4779) Bewilligung v. 27.07.1962, eingetragen am 12.09.1962 gleichrangig mit Abt. II/1
3	1	- nur lastend auf ... [Datenschutz] ... - Nießbrauchrecht für ... [Datenschutz] ... und ... [Datenschutz] ... als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Bewilligung v. 12.09.1991, eingetragen am 16.10.1992 gleichrangig mit Abt. II/4
4	1	- nur lastend auf ... [Datenschutz] ... - Reallast (Verpflichtung zur Pflege und Versorgung) für ... [Datenschutz] ... und ... [Datenschutz] ... als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Bewilligung v. 12.09.1991, eingetragen am 16.10.1992 gleichrangig mit Abt. II/3
5	1	- nur lastend auf ... [Datenschutz] ... - Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen am 02.05.2023

Der Werteinfluss aus dem Recht Ifd. Nr. 1 (Erbbauzinsreallast) wird unter Punkt 10.2 (Barwert der Eintragung) berücksichtigt.

Der Belastung Ifd. Nr. 2 messe ich keine wertbeeinflussende Eigenschaft über die eigentliche Tatsache hinaus, dass es sich um ein Erbbaurecht handelt, bei. Es handelt sich um eine bei Erbbaurechten übliche Eintragung. Der Grundstückseigentümer behält sich in der Regel das Vorkaufsrecht vor, welches in Abt. II nach bzw. im Gleichrang mit der Erbbauzinsreallast eingetragen und damit dinglich gesichert wird.

#### zu den Eintragungen Ifd. Nr. 3 und 4:

Die Berechtigten sind **zwischenzeitlich verstorben** (Todesstag 08.07.2020 und 09.12.2008), die Sterberkunden liegen in Kopie vor. Da die Rechte bei Nachweis des Todes der Berechtigten lösungsfähig sind, bleiben sie in diesem Gutachten **unberücksichtigt**.

Die Belastung Ifd. Nr. 5 sowie etwaige Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben für den Verkehrswert keine wertbeeinflussende Bedeutung.

## 2.4 Lagemerkmale

Das Objekt liegt in der Gemeinde Jade (Ortsteil Jaderberg) im Nordwesten Niedersachsens, Landkreis Wesermarsch (rd. 90.000 Einwohner<sup>6</sup>). Die Gemeinde Jade mit rd. 6.000 Einwohnern gehört zur Region Oldenburger Land und grenzt nördlich an den Jadebusen. Jaderberg ist der größte Ort der Gemeinde, die weiträumige Lage um Jaderberg ist ländliches Gebiet. Der Landkreis Wesermarsch hat eine leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 6,5 % (Deutschland 5,8 %).<sup>7</sup>

Die Bundesautobahn A29 (Wilhelmshaven – Oldenburg) ist über die Anschlussstelle Jaderberg in ca. 3,5 km Entfernung erreichbar. Die nächstgelegene Stadt Varel (Landkreis Friesland) liegt rd. 8 km nördlich von Jaderberg. Mit dem geplanten Bau der A22 würde die neue Küstenautobahn in Ost-West-Richtung durch das Gemeindegebiet verlaufen. Mehrere Kreisstraßen erschließen die Gemeinde verkehrstechnisch. Die Nordwestbahn (Wilhelmshaven – Varel – Oldenburg) führt durch Jaderberg, der Bahnhof befindet sich nördlich des Zentrums, rd. 3 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Ein ICE-Bahnhaltepunkt befindet sich in Oldenburg in ca. 25 km Entfernung. Der nächste internationale Flughafen ist der in Bremen in rd. 70 km Entfernung.

Jaderberg verfügt über eine ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und Geschäften/Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. In Jaderberg gibt es Kindergärten und eine Grund-, eine Haupt- und Realschule und das private Jade-Gymnasium. Das Strandbad Sehestedt, ein Naturschutzgebiet in Sehestedt ("Schwimmende Moor") und der Freizeitpark Jaderpark sind touristische Anziehungspunkte.

Das zu bewertende Grundstück liegt im südlichen Randbereich des Ortsteils Jaderberg, westlich und südlich befindet sich die Grenze zum Landkreis Ammerland. In rd. 200 m Luftlinie verläuft westlich die Bahnlinie der Nordwestbahn in Nord-Süd-Richtung. Eine Buslinie verkehrt an der Tiergartenstraße (200 m Entfernung). Die Nachbarschaft besteht aus ausschließlicher Wohnbebauung.

Das zu bewertende Grundstück liegt am Ende der Sackgasse mit Wendehammer, die Straße besitzt keine Geh-/Radwege. Die Lage an den angrenzenden Grünflächen ist gut mit leichten Beeinträchtigungen durch die Bahnlinie.

---

<sup>6</sup> *statista.com* (Stand 31.12.2022)

<sup>7</sup> *statistik.arbeitsagentur.de* (Stand August 2023)

## 2.5 Demografische Entwicklung

Der Landkreis Wesermarsch ist vom demografischen Wandel stark betroffen. Nach einer Studie<sup>8</sup> der FORUM GmbH leidet der strukturschwache ländliche Raum unter wachsendem Bevölkerungsrückgang und Überalterungstendenzen. Im Landkreis finden sich hohe Anteile hoch betagter Menschen und unterdurchschnittlich stark vertretene junge Erwachsene.

Auch die Bertelsmann Stiftung geht in ihrem Demografiebericht<sup>9</sup> zu Berne davon aus, dass in dem Zeitraum von 2020-2040 mit einem Bevölkerungsrückgang von rd. 3 % (LK Wesermarsch: 3,3 %) gerechnet werden muss (zum Vergleich Niedersachsen: 0,1 %).

Das Bundesinstitut BBSR<sup>10</sup> geht für den Landkreis Wesermarsch zwischen 2017 und 2040 von einem Bevölkerungsrückgang um 8,8 % aus. Nach deren Prognose werde sich der Anteil der Personen > 65 Jahre in dem Zeitraum von 23 % (2017) auf 31 % (2040) erhöhen. Zum Vergleich der Anteil der Personen > 65 Jahre für Niedersachsen: 22 % (2017), 28 % (2040).

## 2.6 Entwicklungszustand

Unter dem Entwicklungszustand wird allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe eines Grundstücks unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Kriterien verstanden. Der Wert eines Grundstücks hängt direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. Die Wertstufen reichen von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bau-erwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land. Nur baureifes Land kann direkt der planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind).

---

<sup>8</sup> Endbericht 'Demografischer Wandel in der Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten', FORUM GmbH, Oldenburg, März 2009 ([metropolregion-bremen-oldenburg.de](http://metropolregion-bremen-oldenburg.de))

<sup>9</sup> [wegweiser-kommune.de](http://wegweiser-kommune.de)

<sup>10</sup> Entwicklung Gesamtbevölkerung, Raumordnungsprognose 2040, Dashboard, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

## 2.7 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand eines Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Mit Beiträgen sind hier Ausgleichsbeträge nach dem BauGB sowie sonstige Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder für die Ver- und Entsorgung gemeint. Enthalten sind grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Die Gemeinde Jade<sup>11</sup> erteilt folgende Auskunft für das Bewertungsgrundstück:

*Rückständige oder ausstehende Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge sind nicht vorhanden. In näherer Zukunft sind aktuell keine Baumaßnahmen an der Straße „Grenzstraße“ geplant, welche Kosten für die Anlieger begründen würden.*

Für die Straße ist davon auszugehen, dass sie im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt ist. Das Grundstück wird demzufolge als erschließungsbeitragsfrei angesehen.

## 2.8 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für den Bereich "Wohnbauflächen" aus.

Im vorliegenden Fall kommt die Regelung des § 34 zur Anwendung, da sich das Bewertungsobjekt nach heutiger Sicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet.<sup>12</sup> Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind einzuhalten und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.<sup>13</sup>

Die Bebauung und Nutzungsart entspricht der Umgebungsbebauung. Die Baugenehmigungen für die beiden Wohnhäuser liegen vor. Im Folgenden gehe ich daher davon aus, dass die derzeitige Bebauung und Nutzung zulässig im Sinne des BauGB sind.

---

<sup>11</sup> Auskunft Gemeinde Jade, Bauverwaltung, v. 08.08.2023

<sup>12</sup> Auskunft Gemeinde Jade, Bauverwaltung, v. 11.07.2023

<sup>13</sup> vgl. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

## 2.9 Baulasten

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergeben. Die Rechtsgrundlagen für Baulasten finden sich in den Landesbauordnungen. Baulasten kommen insbesondere in den Fällen zur Anwendung, in denen eine rechtliche Sicherung einer bestimmten Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich ist. Mithilfe einer Baulast kann ein Bauvorhaben genehmigt werden, was ohne die Baulast unzulässig wäre.

Nach Auskunft des Landkreises<sup>14</sup> liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

## 2.10 Altlasten

Im Grund und Boden können sich Schadstoffbelastungen im Vergleich zu Luft und Wasser stärker ansammeln, da sich die Schadstoffe hier weniger verteilen können. Bei einer beträchtlichen Belastung des Grund und Bodens spricht man von Altlasten. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes können z.B. sein: stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen, Altablagerungen oder sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Nach Auskunft des Landkreises<sup>15</sup> wird folgender Sachverhalt mitgeteilt:

- „1. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch oder einer anderen vergleichbaren Datenbank aufgeführt.*
- 2. Es gibt hier keine Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf oder in unmittelbarer Nähe des oben aufgeführten Grundstückes.*
- 3. Der Standort liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes.“*

Auch die Internetrecherche ergab bei den durch das Landesamt<sup>16</sup> veröffentlichten Daten weder nachgewiesene Altablagerungen noch Gefahren durch Rüstungsaltlasten.

Für dieses Gutachten gehe ich von einem altlastenfreien Zustand aus. Um den Verdacht auf Altlasten definitiv ausschließen zu können, müsste ein diesbezügliches Fachgutachten eingeholt werden.

---

<sup>14</sup> LK Wesermarsch, Fachdienst 63 Planen und Bauaufsicht v. 12.07.2023

<sup>15</sup> LK Wesermarsch, Fachdienst 68 Altlasten v. 11.07.2023

<sup>16</sup> LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover. Karte mit untersuchten Altablagerungen, Rüstungsaltlasten und Schlammgrubenverdachtsfällen in Niedersachsen, abrufbar unter [nibis.lbeg.de](http://nibis.lbeg.de)

### ***2.11 Sonstige Schutzgebiete***

Die zu bewertenden Flächen liegen nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.<sup>17</sup>

### ***2.12 Mietrechtliche Bindungen***

Das Wohnhaus Nr. 21 ist unbewohnt und in aktuellem Zustand nicht bewohnbar. Das Wohnhaus Nr. 23 wird durch einen Erbbauberechtigten genutzt. Kenntnisse zu Mietverträgen liegen nicht vor.

---

<sup>17</sup> [umweltkarten-niedersachsen.de](http://umweltkarten-niedersachsen.de)

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Grundlagen der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen beim Ortstermin und die vorhandenen Objektunterlagen.

Die beiden Wohnhäuser konnten besichtigt werden. Die Ablichtung von Innenfotos des Hauses Nr. 23 wurde von den Bewohnern nicht gestattet. Die folgenden Beschreibungen erfolgen auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und den Beobachtungen bei der Besichtigung.

#### 3.1 Baubeschreibung Wohnhaus Nr. 21

Art	eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss	
Baujahr	1963	
Fundament	Sohlplatte auf Streifenfundamenten	
Keller	Teilkeller (1 Raum)	
Fassade	zweischalige Massivbauweise mit Verblendfassade, rd. 28 cm	
Dach	Satteldach ohne Dachgauben, Eindeckung mit Dachpfannen	
Decken	Stahlbetondecken	
Fenster	z.T. weiße Kunststofffenster (Herstellungsjahre rd. 1981), teilweise noch Holzfenster mit 1-Scheibenverglasung, 2 alte Dachflächenfenster im DG	
Treppe	Holztreppe mit einseitigem Handlauf, Teppichstufenbelag	
Türen	Holztüren/-zargen (veraltet)	
Heizung	unbekannt (im KG; gem. Baubeschreibung: Gaszentralheizung)	
Aufteilung	Erdgeschoss (EG): Flur mit Aufgang zum DG, 3 Zimmer, Bad (1 Zimmer Durchgangszimmer zur Küche (Zwischenbau)	
	Dachgeschoss (DG): Flur, 4 Zimmer	
	Spitzboden: konstruktionsbedingt geringe Fläche	
	Kellergeschoss: 1 Raum	
Ausstattung	Bodenbeläge:	nicht vorhanden/erneuerungsbedürftig
	Wände/Decken:	Tapeten/Anstrich erneuerungsbedürftig
	Bad EG:	Duschbereich nachträglich erneuert, 4 unterschiedliche Fliesenbeläge, WC mit hochhängendem Aufzugspülkasten
Modernisierungen	keine werthaltigen Modernisierungen	
Besondere Bauteile	keine	

Nebengebäude	<p><b>ehemaliger Stall (Baujahr 1963):</b> Verblendmauerwerk, Flachdach mit Eindeckung Metallplatten, Holztore.</p> <p><b>Zwischenbau</b> zwischen Wohnhaus und Stall (keine Bauunterlagen vorhanden, Baujahr unbekannt). Es erfolgte ein Durchbruch vom Wohnhaus zur Küche und von dort aus zu einem weiteren Raum (unbeheizt, einschaliges Mauerwerk, keine Wohnfläche).</p> <p>Richtung Südosten weiterer Anbau/Überdachung</p> <p>Die Nebengebäude besitzen insgesamt keinen aktuellen Zeitwert mehr.</p>
Außenbereich	hoher Baum im Vorgarten (Andentanne), rückwärtiger Bereich ungepflegt/verwildert
Gesamteindruck	gravierende Mängel mit hohem Instandhaltungsstau

### 3.2 Baubeschreibung Wohnhaus Nr. 23

Art	eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1991
Fundament	Sohlplatte auf Streifenfundamenten
Keller	nicht unterkellert
Fassade	Hohlschicht-Massivmauerwerk mit Verblendfassade, rd. 41 cm
Dach	Krüppelwalmdach, Eindeckung mit Dachpfannen, keine Dachgauben
Decken	Erdgeschoss: Stahlbeton, Dachgeschoss: Holzbalken
Fenster	weiße Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen aus dem Baujahr, manuelle Rollläden vorhanden, 1 Dachflächenfenster im DG
Treppe	Betontreppe, gefliest, teilweise Metallgeländer
Türen	Außentür: Kunststoff-Doppeltür mit Glasausschnitten Innentüren: Holztüren/-zargen
Heizung	Brötje Gasheizung (2022 erneuert) 2 Solarmodule (Warmwasserunterstützung)
Aufteilung	<p>Erdgeschoss (EG): großzügige Diele mit Aufgang zum DG, Gäste-WC, HWR, Heizungsraum, Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse (1), Küche, von der Küche Zugang zum Abstellraum und in den Garten/Terrasse (2)</p> <p>Dachgeschoss (DG): Flur, Bad, 3 Zimmer, davon 2 Zimmer mit Zugang zum Balkon (über Erker EG)</p> <p>Spitzboden: (Bodeneinschubtreppe im Flur DG) begehbar, Abstellfläche, sichtbare Dämmung zwischen den Sparren (verkleidet mit Spannplatten).</p>

Ausstattung	Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Teppichboden
	Wände:	helle Tapeten/heller Anstrich
	Decken:	heller Anstrich, tlw. Vertäfelungen
	WC EG:	beige/weiße Boden-/Wandfliesen, WC, Urinal, Handwaschbecken
	Bad DG:	weiße Boden-/Wandfliesen, WC, Badewanne, Waschbecken
	Sonstiges	gemauerte Kaminanlage mit Feuerschutz
Kamin	2022:	Erneuerung Gasheizung
Besondere Bauteile		Zwischentür zwischen Haus und Garage Erker im Wohnbereich, Balkon über Erker 2 Solarmodule (Warmwasserunterstützung)
Nebengebäude	<b>Garage:</b>	Baujahr 1991, Massivbau mit Verblendmauerwerk, Flachdach, Eindeckung mit Wellblechplatten, Sektionaltor.
	<b>Gartenhütte:</b>	Baujahr unbekannt, Holzhütte mit Dachüberstand (ohne aktuellen Zeitwert)
Außenbereich		nördlicher Bereich befestigt, rückwärtiger Bereich: überwiegend Rasenflächen, gepflegt
Gesamteindruck		Gebäude: baujahrestypischer, normaler Zustand

### 3.3 Flächen

Für die Wertermittlung ist das Maß der baulichen Nutzung entscheidend. Entsprechend werden die Grundfläche, Bruttogrundfläche und Wohn-/Nutzflächen herangezogen. Die Flächen habe den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und dem tatsächlichen Zustand leicht angepasst.

#### Grundfläche

Die Grundfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln. Flächen für Befestigungen bleiben dabei unberücksichtigt. Grundfläche Haus Nr. 21 mit Nebengebäude: rd. 130 m<sup>2</sup>, Haus Nr. 23 mit Garage: 138 m<sup>2</sup>.

Die Grundflächenzahl<sup>18</sup> (GRZ) gibt das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße an und ergibt sich aus dem Quotienten von Grundfläche und Grundstücksfläche.

$$\text{Grundfläche rd. 268 m}^2 / \text{Grundstücksgröße 1.228 m}^2 = \underline{\text{Grundflächenzahl (GRZ) rd. 0,2}}$$

<sup>18</sup> gem. § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche stellt nach DIN 277 die Summe der Grundflächen inklusive der konstruktiven Umschließungen aller Grundrissebenen dar.

BGF	Haus Nr. 21		Haus Nr. 23	
	Wohnhaus rd.	Nebengeb. rd.	Wohnhaus rd.	Garage rd.
Erdgeschoss (EG)	70 m <sup>2</sup>	-	102 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss (DG)	70 m <sup>2</sup>	-	102 m <sup>2</sup>	-
Kellergeschoss (KG)	-	-	-	-
<b>Bruttogrundfläche</b>	<b>140 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>204 m<sup>2</sup></b>	<b>36 m<sup>2</sup></b>

**Haus Nr. 21:** Der ehemalige Stall, Zwischenbau und Teilkeller sind nicht in dieser Aufstellung nicht enthalten. Für den Stall mit Zwischenbau berücksichtige ich aufgrund des schlechten Zustands keinen Zeitwert. Nach meiner Einschätzung heben sich die marginalen Restwerte mit den Rückbaukosten gegenseitig auf. Der Teilkeller besitzt ebenfalls aufgrund der geringen Größe und gravierenden Feuchteschäden keinen Zeitwert mehr.

### Wohn- und Nutzflächen

<u>Wohnhaus Nr. 21</u>		
	Wohnfläche rd.	Nutzfläche rd.
Erdgeschoss	56 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	42 m <sup>2</sup>	
Kellergeschoss		6 m <sup>2</sup>
<i>Summe Wohnhaus, rd.</i>	<i>98 m<sup>2</sup></i>	<i>6 m<sup>2</sup></i>
<u>Nebenanlagen (ohne aktuellen Zeitwert)</u>		
Stallgebäude		36 m <sup>2</sup>
Zwischenbau		25 m <sup>2</sup>
Anbau Stall		6 m <sup>2</sup>
<i>Summe Nebenanlagen, rd.</i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>67 m<sup>2</sup></i>
<i>Gesamt Haus Nr. 21</i>	<i>98 m<sup>2</sup></i>	<i>73 m<sup>2</sup></i>

<u>Wohnhaus Nr. 23</u>		
	Wohnfläche rd.	Nutzfläche rd.
Erdgeschoss	74 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	56 m <sup>2</sup>	
<i>Summe Wohnhaus, rd.</i>	<i>130 m<sup>2</sup></i>	<i>2 m<sup>2</sup></i>
<u>Nebenanlagen</u>		
Garage		29 m <sup>2</sup>
<i>Summe Nebenanlagen, rd.</i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>29 m<sup>2</sup></i>
<i>Gesamt Haus Nr. 23</i>	<i>130 m<sup>2</sup></i>	<i>31 m<sup>2</sup></i>

### 3.4 Energetische Gebäudeeigenschaften

Energieausweise gemäß §§ 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) oder Aussagen zur Energieeffizienz der zu bewertenden Gebäude, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, liegen nicht vor. Gemäß GEG ist für das zu bewertende Objekt bei Verkauf/Vermietung ein Energieausweis vorzulegen.

**Haus Nr. 21:** Das Gebäude wurde bereits 1963 errichtet, zu diesem Zeitpunkt waren die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz keineswegs an den heutigen Maßstäben orientiert. Es wurden keine aktuell wirksamen energetischen Verbesserungen/Modernisierungen am Gebäude durchgeführt. Es ist augenscheinlich, dass die energetische Bilanz im Vergleich zum heutigen Standard deutlich unterdurchschnittlich ist.

**Haus Nr. 23:** Das Gebäude wurde 1991 errichtet. Die energetische Qualität wurde nach dem Ursprungsbaujahr bis auf die Erneuerung der Heizungsanlage nicht durchgreifend verbessert. Die energetische Bilanz ist im Vergleich zum heutigen Standard baujahresbedingt entsprechend ungünstiger.

Der regionale Grundstücksmarkt reagiert zunehmend sensibel auf die energetische Situation von älteren Bestandsimmobilien, auch im Hinblick auf das anstehende neue Gebäudeenergiegesetz. Ohne geeignete Maßnahmen ist der Wohnkomfort nicht mehr zeitgemäß und die Nebenkosten erfordern einen beträchtlichen finanziellen Aufwand für Heizkosten, der in der Kauf- bzw. Mietpreisfindung Berücksichtigung findet.

### 3.5 Außenanlagen

An wesentlichen, wertrelevanten baulichen Außenanlagen sind vorhanden:

- Befestigungen/Zufahrten
- Einfriedungen: teilweise Pflanzen
- Ver- und Entsorgungsleitungen (öffentlicher Anschluss bis Hausanschluss)

### 3.6 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. In der Regel wird die Restnutzungsdauer mittels der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters der baulichen Anlage ermittelt. Hierbei können individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, z.B. durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen oder Modernisierungen, die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.<sup>19</sup>

Demzufolge ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage zu schätzen. Die technische Lebensdauer von Bauteilen ist nicht von Bedeutung.

Für die Immobilienart Einfamilienwohnhäuser wird eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren als verbindlicher Modellansatz angegeben.<sup>20</sup> Die Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses der erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren) basieren jedoch auf der abweichenden Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.<sup>21</sup>

Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität<sup>22</sup> lege ich der Bewertung daher bis zur Umsetzung der aktualisierten ImmoWertV 2021 eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde.

**Haus Nr. 21:** Das Wohnhaus ist 60 Jahre alt (Baujahr 1963); bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich eine **rechnerische** Restnutzungsdauer von 10 Jahren ( $GND (70) - \text{Alter} (30) = RND (40)$ ). Erfahrungsgemäß ist für vergleichbare Immobilien bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine längere Gesamtnutzungsdauer erreichbar.

Erkenntnisse zu erfolgten Maßnahmen, die die Lebensdauer des Gebäudes verlängern, liegen nicht vor. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist in diesem Fall sachverständig zu schätzen. Einzubeziehen sind hier auch jene Maßnahmen, für die in dieser Bewertung ein Abschlag bezüglich der erforderlichen Beseitigung der vorgefundenen Mängel berücksichtigt wird.<sup>23</sup>

Ich schätze die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** des Bewertungsobjektes (Haus Nr. 21) unter Berücksichtigung der angenommenen **Instandhaltungsaufwendungen** auf 25 Jahre.

**Haus Nr. 23:** Das Wohnhaus ist 32 Jahre alt (Baujahr 1991); bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich eine **rechnerische** Restnutzungsdauer von 38 Jahren ( $GND (70) - \text{Alter} (32) = RND (38)$ ).

Modernisierungsmaßnahmen wurden bisher folgende durchgeführt: Erneuerung Heizungsanlage. Diese Einzelmaßnahme führt nicht zu einer Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV 2021.<sup>24</sup>

Ich schätze die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** des Bewertungsobjektes (Haus Nr. 23) auf 38 Jahre.

---

<sup>19</sup> § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021

<sup>20</sup> Anlage 1 ImmoWertV 2021

<sup>21</sup> Grundstücksmarktdaten 2023, s. [gag.niedersachsen.de/grundstücksmarktinformationen](http://gag.niedersachsen.de/grundstücksmarktinformationen)

<sup>22</sup> § 10 ImmoWertV 2021

<sup>23</sup> s. Punkt 3.7.1 des Gutachtens

<sup>24</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 2

### 3.7 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale zu verstehen, die nach Art oder Umfang erheblich von dem üblichen Grundstücksmarktgeschehen oder von den zugrunde gelegten Modellen abweichen. Dies können z.B. sein: Baumängel und Bauschäden, Abweichungen in den Ertragsverhältnissen (Vermietung über bzw. unter den marktüblichen Mieten), Werteeinfluss aus Rechten und Belastungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig angerechnet worden sind, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Die Merkmale sind somit in marktkonformer Weise bei der Wertermittlung zu erfassen und in allen Wertermittlungsverfahren, soweit möglich, identisch anzusetzen. Dabei ist zu beachten, dass durch die Alterswertminderung bereits ein baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Mängel und Schäden sind wertmindernd anzusetzen.

Bei der Ortsbesichtigung habe ich nachstehende Mängel bzw. Reparaturstau festgestellt. Diese betreffen im Wesentlichen das Wohnhaus Nr. 21.

#### 3.7.1 *Mängel/Reparaturstau Haus Nr. 21*

- Fassadenschäden Westgiebel (deutliche Fugenauslösungen)
- deutliche Feuchteschäden, vor allem nordwestliches Gebäudedeck, komplettes Dachgeschoss und Nebengebäude; im DG in einem Zimmer Decke inklusiv Wandputz abgängig
- Dacheindeckung zeitnah erneuerungsbedürftig, Regenrinnen defekt
- Erneuerung Heizungsanlage inklusive Heizkörper
- Elektrik ist zu prüfen, ggf. zu erneuern
- Zugangstüren, Fenster und Bodenbeläge komplett erneuerungsbedürftig
- umfassende Renovierungsarbeiten (Decken, Wände, Fußleisten) erforderlich
- EG: gravierende Schäden Fußbodenkonstruktion, z.T. Durchbrüche
- DG: Bad erneuerungsbedürftig, Türen überwiegend erneuerungsbedürftig
- DG nordöstliches Zimmer: abgängiger Deckenbereich zum Spitzboden (Durchbruch)
- DG: Bodeneinschubtreppe erneuerungsbedürftig
- Spitzboden: keine sichtbaren Dämmmaßnahmen
- Teilkeller: erhebliche Feuchteschäden, Leitertreppe nicht begehbar
- Nebengebäude abgängig (inklusive Anbau mit Küche und Zimmer), Durchfeuchtungen, nicht dichtschießend errichtet, eindringende Pflanzen, gravierende Mauerwerks-/Fassadenschäden)
- Außenbereich: Entfernung Überwucherungen, Pflege erforderlich

Die vorstehend genannten Mängel sind bei der Wertermittlung mit einem Pauschalbetrag zu berücksichtigen, soweit sie vom Üblichen abweichen. Für die Berücksichtigung der Mängel werden nicht die konkreten Instandhaltungskosten beziffert, sondern der geschätzte Wert, den ein kaufbereiter Käufer für die Übernahme der oben genannten Mängel ansetzen würde.

Aufgrund der **gravierenden Mängel** ist eine Aufsummierung von Einzelmaßnahmen im Bewertungsfall nicht zielführend. Das Wohnhaus ist im aktuellen Zustand nicht wohnlich nutzbar. Aufgrund der insgesamt gravierenden Feuchteschäden kann ein Befall durch Hausschwamm/Holzschädlinge nicht ausgeschlossen werden (Spitzboden und Teilkeller waren nicht begehbar).

Zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit ist eine Grundsanierung mit Beseitigung der Feuchteproblematik erforderlich.

Den marktkonformen Abschlag (nicht tatsächliche Kosten) wegen vorhandener Schäden und dem Reparaturstau schätze ich auf

Grundsanierung inkl. Fenster (600,00 €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche, 98 m <sup>2</sup> ), rd.	59.000,00 €
Installation Heizung/Heizkörper - pauschal	15.000,00 €
Rückbau Nebengebäude	5.000,00 €
Außenbereich/Dach/Regenrinnen	10.000,00 €
<b>marktkonformer Abschlag Haus Nr. 21</b>	<b>89.000,00 €</b>

Mit den angenommenen Instandhaltungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem normalen Ausstattungszustand. Zur Herstellung von den heutigen Anforderungen entsprechenden Wohnverhältnissen wären wesentlich höhere Investitionen erforderlich. Da es sich bei diesen Kosten mehrheitlich um unabweisbare Kosten handelt, die jeder Eigentümer zur angemessenen Erzielung eines adäquaten Mietertrages aufbringen muss, werden diese in voller Höhe von dem fiktiven Wert des instand gehaltenen Gebäudes abgezogen.

An dieser Stelle weise ich darauf hin, dass möglicherweise **asbesthaltige Baumaterialien** sowie **weitere Schadstoffe** (z.B. Welleternitplatten, Kleber, Verkleidungen) vorhanden sind/sein können und bei einem Rückbau als Sondermüll zu entsorgen sind. Die Beseitigung von etwaigen asbesthaltigen Baustoffen ist ausschließlich von Spezialunternehmen durchzuführen.

### 3.7.2 Mängel/Reparaturstau Haus Nr. 23

- HWR: Bohrloch in Bodenfliese nach früherem Wasserschaden (Ø rd. 8 cm, Entfeuchtung)
- Treppenraum: Wanddurchbruch zum WC (rd. 40 x 50 cm) früherer Wasserschaden)
- Treppenraum/DG: freitragender Flurbereich nicht verschalt/Verschmutzungen
- teilweise Rissbildungen in gefliesten Bereichen (EG Flur, DG Bad)
- Balkon: Boden mit Dachpappe bedeckt, erneuerungsbedürftig
- Spitzboden: Dämmung zwischen den Sparren unvollständig
- Garage: Dacheindeckung defekt, Durchfeuchtung der Decke im nordwestlichen Gebäudeeck (dort abgängige Deckenkonstruktion)

Für die Berücksichtigung der Mängel werden nicht die konkreten Instandhaltungskosten beziffert, sondern der geschätzte Wert, den ein kaufbereiter Käufer für die Übernahme der oben genannten Mängel ansetzen würde.

Für den genannten Reparaturbedarf berücksichtige ich einen Abschlag in Höhe von 10.000,00 €.

<b>marktkonformer Abschlag Haus Nr. 23</b>	<b>10.000,00 €</b>
--	--------------------

## 4 Erbbaurecht

Der Erbbauberechtigte erhält mit dem Erbbaurecht das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben (§ 1 ErbbauRG). Der Erbbauberechtigte ist somit nur Eigentümer der auf dem Grundstück stehenden Gebäude, der Erbbaurechtsausgeber ist Eigentümer des Grundstücks. Beim Erbbaurecht wird also von dem Grundsatz abgewichen, dass das Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist (hier ist das Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts).

Für die Ausübung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte dem Erbbaurechtsausgeber (Grundstückseigentümer) über die Laufzeit des Erbbaurechts einen Erbbauzins zu zahlen. Die Laufzeit des Erbbaurechts und die Höhe des Erbbauzinses werden im Erbbaurechtsvertrag vereinbart.

### 4.1 Inhalte Erbbaurechtsvertrag

Nachfolgend fasse ich die wertrelevanten Inhalte des Erbbaurechts zusammen. Einzelheiten sind dem Erbbaurechtsvertrag sowie etwaigen Nachträgen zu entnehmen.<sup>25</sup>

Erbbaurechtsvertrag vom	27.07.1962
Grundbucheintrag vom	12.09.1962
Grundstückseigentümer	... [Datenschutz] ...
Umfang	Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Gebäude nicht erforderlichen Grundstücksteil
Nutzung	Wohnnutzung
Vorkaufsrecht/e	Grundstückseigentümer hat Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle Erbbauberechtigte haben <b>kein</b> Vorkaufsrecht an dem Grundstück

#### Laufzeit

Beginn des Erbbaurechts am	12.09.1962
Ablauf des Erbbaurechts am	11.09.2061
Gesamtlaufzeit	rd. 99 Jahre
Restlaufzeit	rd. 38 Jahre
Verlängerung	Erbbauberechtigter hat Vorrecht auf Erneuerung bei Ablauf des Erbbaurechts. <sup>26</sup> Das Vorrecht entfällt, wenn sich die Gebäude bei Ablauf in einem verwahrlosten Zustand befinden.

---

<sup>25</sup> Zu meiner Aufgabe als Sachverständige zur Verkehrswertermittlung gehört **nicht** die Überprüfung der im Erbbaurechtsvertrag getroffenen Vereinbarungen auf Rechtmäßigkeit.

<sup>26</sup> Das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts stellt einen dem Vorkaufsrecht entsprechenden Anspruch für den Fall dar, dass der Grundstückseigentümer nach Ablauf der Erbbaurechtszeit innerhalb der folgenden drei Jahre an demselben Grundstück einem Dritten wiederum ein Erbbaurecht bestellt (§ 31 ErbbauRG).

### **Erbbauzins/Jahr**

Erbbauzins gem. Vertrag 37,67 €

Tatsächlicher Erbbauzins 0,00 €

Fälligkeit Erbbauzins zahlbar im Voraus in halbjährlichen Raten zum 01.10. und 1.4. eines jeden Jahres

Anpassung Anpassungsvereinbarung:  
„Alle 10 Jahre findet eine Nachprüfung des Erbbaurechtsvertrages wegen der Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses statt, bei der eine den jeweiligen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechende Veränderung des Erbbauzinses erfolgen kann.“  
Eine Anpassung des Erbbauzinses hat angabegemäß nie stattgefunden.

Vormerkung Zinsanpassung nicht grundbuchlich vereinbart

### **Sonstige vertragliche Regelungen**

Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich bei  
- wesentlichen Veränderung der Gebäude  
- Abbruch der Gebäude (auch teilweise)  
- Veräußerung/Übertragung des Erbbaurechts  
- jeglicher Belastung des Erbbaurechts

öffentliche Lasten und Abgaben trägt der Erbbauberechtigte

private Lasten keine Vereinbarung

Heimfall Heimfall kann vom Grundstückseigentümer verlangt werden bei:  
- Konkurs des jeweiligen Erbbauberechtigten  
- Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung des Erbbaurechts  
- Rückstand Erbbauzins von zwei Jahresraten  
- Nichterfüllung vertraglicher Verpflichtungen

Entschädigung bei Heimfall 2/3 des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Übertragung

Entschädigung bei Zeitablauf 2/3 des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Ablaufs

Es bestehen die besonderen vertraglichen Verpflichtungen des/der Erbbauberechtigten,

- die Gebäude in gutem Zustand zu erhalten.
- das Grundstück und die Gebäude zu jeder angemessenen Tageszeit durch Beauftragte des Grundstückseigentümers besichtigen und untersuchen zu lassen.
- die Gebäude bei Zerstörung wieder herzustellen.

#### 4.2 *Betrachtungen zur Laufzeit Erbbaurecht*

Im Standardfall übersteigt die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Demzufolge steht dem Grundstückseigentümer am Ende der Restlaufzeit der Boden wieder zur Verfügung, ohne dass dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für ein noch vorhandenes Bauwerk zu zahlen ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht die Restlaufzeit des Erbbaurechts (38 Jahre; s. Punkt 4.1) der Restnutzungsdauer des jüngeren Gebäudes (Wohnhaus Nr. 23: 38 Jahre; s. Punkt 3.6). Theoretisch fällt somit der Zeitablauf des Erbbaurechts mit dem wirtschaftlichen Abgang der Gebäude zusammen.

#### 4.3 *Betrachtungen zum Erbbauzins*

Der Erbbauzins ist das auf Dauer zu zahlende Entgelt, dass der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer zu zahlen hat.

Der Wert eines Erbbaugrundstücks ist abhängig von den Bedingungen des Erbbaurechtsvertrags. Die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses hat neben der Restlaufzeit des Erbbaurechts wesentlichen Einfluss auf den Wert des Erbbaurechts.

Im Rahmen der Bewertung eines Erbbaugrundstücks ist beim Erbbauzins zu unterscheiden zwischen

- **dem angemessenen Erbbauzins;** Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart ergibt<sup>27</sup>
- **dem erzielbaren Erbbauzins;** Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt<sup>28</sup>
- **dem dinglich gesicherten Erbbauzins;** gemäß Eintragung in Abt. II des Grundbuchs sowie (nachrichtlich)
- **dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins;** aktuell vom Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer gezahlter Erbbauzins

Die Beträge können zum Teil erheblich voneinander abweichen. Erbbauzinsen können während der Laufzeit des Erbbaurechts durch eine vertragliche Anpassungsklausel an die wirtschaftliche Entwicklung angepasst werden.

Im Bewertungsfall wurde eine entsprechende Anpassungsklausel für den Erbbauzins vereinbart. Eine Anpassung wurde seitens des Erbbaurechtsausgebers jedoch nicht vorgenommen. Entsprechend existiert auch keine dingliche (grundbuchliche) Sicherung von Erbbauzinsanpassungen.

---

<sup>27</sup> § 50 Abs. 3 ImmoWertV 2021

<sup>28</sup> § 50 Abs. 4 ImmoWertV 2021

#### 4.3.1 Angemessener Erbbauzins

In der Fachliteratur<sup>29</sup> werden Durchschnittswerte für bundesweite Erbbaurechte von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit 2,0-3,0 % angegeben. Der regionale Gutachterausschuss trifft keine Aussagen zu örtlichen Erbbauzinssätzen.<sup>30</sup>

Aufgrund der geringen Vergleichsdaten verhält sich der Erbbauzinssatz im Vergleich zum Liegenschaftszinssatz träge und passt sich damit nur langsam dem Grundstücksmarkt an. Die zurückliegende Niedrigzinsphase hat sich nur schleppend auf die Erbbauzinssätze ausgewirkt. In großen Städten wurden die Erbbauzinssätze zwar in der Vergangenheit nach unten korrigiert (z.B. Hamburg 1,5 %, Frankfurt/M. 2-2,5 %), jedoch vereinbarten nach einer Studie von JLL aus dem Jahr 2020 noch immer 40 % aller Erbbaurechtsausgeber einen Erbbauzins von 5-6 % und 30 % einen Zins von 3-4 %. Der durchschnittliche Zins lag nach dieser bundesweiten Studie bei 3,7%.<sup>31</sup>

Nach einer Untersuchung des Deutschen Erbbaurechtsverbands betrug der durchschnittliche Erbbauzins im Jahr 2022 bundesweit 2,7 % (2017: 3,1 %).<sup>32</sup> Zu beobachten ist ein Gefälle zwischen Großstädten und ländlichen Regionen. In ländlichen Regionen liegt der Zins deutlich über dem in Großstädten. Ursächlich sind hier insbesondere die niedrigeren Bodenwerte.

Die *städtische Grundstücksgesellschaft der Stadt Wilhelmshaven* verwaltet die von der Stadt Wilhelmshaven herausgegebenen Erbbaurechte. Der Regelerbbauzins der Stadt Wilhelmshaven für Neugründung von Erbbaurechten beträgt seit Jahren unverändert 5 % für wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke.<sup>33</sup>

Aufgrund der ländlich geprägten Region lege ich dieser Wertermittlung 5 % als **angemessenen Erbbauzinssatz** zugrunde.

5 % vom Bodenwert 122.800,00 € (s. Punkt 7.1) = **6.140,00 € (angemessener Erbbauzins)**,

bei der Grundstücksgröße von 1.228 m<sup>2</sup> entspricht dies 5,00 €/m<sup>2</sup>.

---

<sup>29</sup> vgl. KLEIBER (2023: 3034)

<sup>30</sup> [gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/erbbaurechte](https://gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/erbbaurechte)

<sup>31</sup> Studie JLL (Jones Lang LaSalle SE) Erbbaurechte im Wohnungsmarkt, 2020

<sup>32</sup> Deutscher Erbbaurechtsverband, Studie Erbbaurecht 2023

<sup>33</sup> Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven (GGS), telefonische Auskunft v. 02.10.2023

### 4.3.2 Erzielbarer Erbbauzins

Der erzielbare Erbbauzins ist der vertraglich vereinbarte Erbbauzins einschließlich aller sich aus dem Vertrag und Gesetz ergebenden Anpassungsmöglichkeiten.

Der vertragliche Erbbauzins wurde 1962 vereinbart mit **37,67 €/p.a.**

Im Erbbaurechtsvertrag vom 27.07.1962 wurde zur Anpassung der Erbbauzinsen Folgendes vereinbart:

*„Alle 10 Jahre findet eine Nachprüfung des Erbbaurechtsvertrages wegen der Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses statt, bei der eine den jeweiligen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechende Veränderung des Erbbauzinses erfolgen kann.“*

**Eine Anpassung des Erbbauzinses hat angabegemäß seit Vertragsbeginn nicht stattgefunden.**

Aufgrund der Regelungen im Erbbaurechtsvertrag kann der Erbbauzins alle 10 Jahre angepasst werden. Da bisher keine Anpassungen erfolgt sind, dient der **August 1972** (10 Jahre nach Vertragsbeginn) als Zeitpunkt zur Ermittlung der Höhe der Anpassung bis zum Wertermittlungsstichtag. Bei vor 1999 geschlossenen Erbbaurechtsverträgen/Zinsvereinbarungen ist eine Verkettung der Indices erforderlich.<sup>34</sup>

Die Berechnung kann mithilfe des Wertsicherungsrechners von DESTATIS<sup>35</sup> durchgeführt werden:

**Wertsicherungsrechner**

**Berechnung der prozentualen Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Früheres Bundesgebiet (ab 1962).**

**246,4 %** Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats August 1972 bis zum gewählten Indexstand des Monats August 2022

Dieser Berechnung liegt bis Dezember 1999 der von Ihnen gewählte Index zu Grunde. Ab Dezember 1999 wird die Indexreihe des Verbraucherpreisindex für Deutschland zu Grunde gelegt.

**Ihre Angaben zur Berechnung:**

- Veränderungsrate in Prozent ✓
- Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Früheres Bundesgebiet (ab 1962) ✓
- Berechnung bezogen auf Prozent ✓
- Berechnung mit Monatsindizes ✓
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: August 1972 ✓
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: August 2022 ✓

Da die Anpassung vertragsgemäß nur alle 10 Jahre erfolgen kann, ist der Zeitpunkt für das Ende der Berechnung der **August 2022**.

Der erzielbare Erbbauzins beträgt:

$$37,67 \text{ €} + 92,82 \text{ € (246,4 \%)} = 130,49 \text{ € p.a.}$$

<sup>34</sup> Vgl. TILLMANN (2009: 143)

<sup>35</sup> [destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html)

#### 4.3.3 Vormerkung auf Erhöhung der Erbbauzinsen

In der Regel erfolgt im Erbbaugrundbuch in Abt. II neben der erstrangigen Erbbauzinsreallast eine weitere Eintragung zur Sicherung der Anpassungsbeträge zur Erhöhung der Erbbauzinsen (**Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung**).

Durch diese Vormerkung können schuldrechtlich vereinbarte Erhöhungsbeträge des Erbbauzinses im Zwangsversteigerungsverfahren durchgesetzt werden. Der durch die Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung schuldrechtlich gesicherte Erbbauzins steht demzufolge einer dinglichen Sicherung gleich und ist dann auch als gesonderter Wert auszuweisen.<sup>36</sup>

Im vorliegenden Bewertungsfall existiert keine solche Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung. Insofern handelt es sich bei der oben dargestellten Anpassungsmöglichkeit um eine **schuldrechtliche Vereinbarung**, die **nicht dinglich gesichert** ist und daher bei der Bewertung unberücksichtigt bleibt.

#### 4.3.4 Zusammenfassung Erbbauzins

Erbbauzins p.a.

Angemessener Erbbauzins	6.140,00 €
Erzielbarer Erbbauzins	130,49 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins	37,67 €
Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag (Differenz zwischen dinglich gesichertem und erzielbarem Erbbauzins)	92,82 €
Tatsächlicher Erbbauzins	0,00 €

---

<sup>36</sup> vgl. TILLMANN (2009: 273f)

## 5 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

*„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 ... ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es also, einen marktgerechten Preis für das jeweilige Bewertungsobjekt zu ermitteln. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).<sup>37</sup>

Das Wertermittlungsverfahren bestimmt sich nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter der Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Überlegungen, die im Grundstücksverkehr für die Preisbemessung des jeweiligen Bewertungsobjektes maßgebend sind, sowie nach der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.<sup>38</sup>

In der Praxis kommen in der Regel drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes zur Anwendung: das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren (§ 24ff. ImmoWertV 2021) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr, Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Das Verfahren kann vor allem bei der Bewertung von Eigentumswohnungen oder gleichartigen Reihenhäusern angewendet werden, da hier in der Regel gute Vergleichsdaten vorliegen. Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt keine ausreichende Anzahl derartiger Vergleichsobjekte vor. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Im Ertragswertverfahren (§ 27ff. ImmoWertV 2021) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist und nicht deren Eigennutzung. Dieses trifft z.B. bei Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35ff. ImmoWertV 2021). Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Das ist im Wesentlichen bei eigengenutzten wohnwirtschaftlichen Grundstücken (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) der Fall.

Als wertbestimmendes Verfahren wende ich das **Sachwertverfahren** an, da Substanzgesichtspunkte beim Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern regelmäßig im Vordergrund stehen. Auf die Ermittlung des Ertragswertes als „Kontrollrechnung“ wird bewusst verzichtet, da Sach- und Ertragswert auf völlig unterschiedlichen Gedankenansätzen basieren.

---

<sup>37</sup> § 10 ImmoWertV 2021

<sup>38</sup> § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021

## Wertermittlungsverfahren für Erbbaurechte

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ist nach aktueller ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.<sup>39</sup> Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann mithilfe des **Vergleichswertverfahrens** (§ 49 ImmoWertV) bzw. der **finanzmathematischen Methode** (§ 50) oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Aufgrund der in der Regel nur geringen Datenlage ist somit zunächst zu prüfen, ob und welche Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses vorliegen. Im vorliegenden Fall wurden durch den Gutachterausschuss ausschließlich **Erbbaurechtskoeffizienten** veröffentlicht.<sup>40</sup> Weitere Vergleichswerte zur Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens liegen aufgrund der wenige Kauffälle von Erbbaurechten nicht vor.

Es wurden Vergleichsfaktoren, die das Verhältnis der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern im Volleigentum zu denen im Erbbaurecht darstellen, abgeleitet. Diese Vergleichsfaktoren entsprechen den in der ImmoWertV (§ 23 Abs. 2 S. 1) genannten Erbbaurechtskoeffizienten.

Demzufolge wird der Wert des Erbbaurechts wie folgt ermittelt:

1. Wertermittlung des **fiktiven Volleigentums**; Das fiktive Volleigentum ist der unbelastete (also ohne Erbbaurecht „belastet“), marktangepasste vorläufige Sachwert **ohne** Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.  
§ 49 Abs. 1 Punkt 3 ImmoWertV 2021
2. Multiplikation des fiktiven Volleigentums mit dem objektspezifisch angepassten **Erbbaurechtskoeffizienten**. Objektspezifisch angepasst bedeutet unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und der Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts.  
§ 49 Abs. 2 Punkt 3 ImmoWertV 2021
3. Das Ergebnis ist der **vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts**.  
§ 49 Abs. 3 ImmoWertV 2021
4. Der **Vergleichswert des Erbbaurechts** ergibt sich dann durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.  
§ 49 Abs. 4 ImmoWertV 2021

---

<sup>39</sup> § 48 ImmoWertV 2021

<sup>40</sup> [gag.niedersachsen.de/grundstücksmarktinformationen/erbbaurecht](http://gag.niedersachsen.de/grundstücksmarktinformationen/erbbaurecht)

## 6 Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren

Die Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren weist einige Besonderheiten auf.<sup>41</sup> Zunächst gilt der Grundsatz, dass in allen Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren stets ein lastenfreier Verkehrswert ermittelt wird - die Eintragungen in Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs bleiben daher vorerst unbeachtet. Im zweiten Schritt werden die Einzelwerte der jeweiligen Lasten generell gesondert ausgewiesen, so auch die erbaurechtlichen Werteeinflüsse.

Im Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren müssen sogenannte *Ersatzwerte* für die Belastungen festgelegt werden, da im Vorfeld des Verfahrens nicht beurteilt werden kann, welches Recht bestehen bleibt und welches im Zwangsversteigerungsverfahren untergeht (erlischt).

Falls also die Erbbauzinsreallast im Verfahren bestehen bleibt und vom Ersteher übernommen wird, ist vom Gericht ein Ersatzwert festzulegen, der dem Barwert der Erbbauzinsreallast entspricht.

Die Notwendigkeit, im Zwangsversteigerungsverfahren den *lastenfreien Verkehrswert* zu bestimmen, führt dazu, **dass für ein Bewertungsobjekt der Verkehrswert des Erbbaurechts nach BauGB von dem nach ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) abweicht.**

Dennoch muss der *objektive Wert* des Bewertungsobjektes identisch sein. Dies geschieht durch die getrennte Bewertung aller Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs. Die so ermittelten Einzelwerte ergeben zusammengefasst anschließend den *Barpreis*. Dieser *Barpreis* ist dann identisch mit dem Verkehrswert nach BauGB.

---

<sup>41</sup> vgl. TILLMANN (2009: 266ff.); KLEIBER (2023: 3092)

## 7 Bodenwertermittlung des unbelasteten Grundstücks

Nach § 40ff. ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert vorrangig anhand von Vergleichspreisen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert Grundlage der Bodenwertermittlung sein.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustands und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Bodenrichtwerts. Das Bodenrichtwertverfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.<sup>42</sup> Die Bodenrichtwerte müssen auf Eignung geprüft werden und bei etwaigen Abweichungen an die Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden. Nach Anpassung spricht man von dem „objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert“.<sup>43</sup>

Der regionale Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert in Höhe von 110,00 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.<sup>44</sup> Dieser Richtwert bezieht sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen im allgemeinen Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup>. Das Niveau des Bodenrichtwertes muss anhand der Lagequalität, der baulichen Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts mit dem Bewertungsgrundstück verglichen werden.

Die vorliegende Abweichung bezüglich der tatsächlichen Grundstücksgröße (1.228 m<sup>2</sup>) zur durchschnittlichen Bodenrichtwertgröße (800 m<sup>2</sup>) bleibt unberücksichtigt, da auf dem Grundstück zwei Wohnhäuser mit entsprechender Umrissfläche errichtet wurden. Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2023 festgestellt, eine Korrektur ist zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

Es ergibt sich folgender Bodenwert:

$$1.228 \text{ m}^2 \quad \times \quad 110,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 122.800,00 \text{ €}$$

**Der Bodenwert des unbelasteten Erbbaugrundstücks beträgt 122.800,00 €.**

---

<sup>42</sup> vgl. KLEIBER (2022: 1.099ff.)

<sup>43</sup> § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021

<sup>44</sup> [immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte)

## 8 Vergleichswert Erbbaurecht

Wie dargestellt, wird zunächst der **Wert des fiktiven Volleigentums** im Sachwertverfahren dargestellt.

Der Sachwert ist die Summe aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 2021), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 2021) sowie dem Bodenwert.

Für das Sachwertverfahren ist die Bestimmung der Herstellungskosten die wesentliche Einflussgröße. Der Herstellungswert wird anhand der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bemessen und an die tatsächliche Ausführung/Ausstattung des Bauwerks und dessen Zeitpunkt der Erstellung angepasst. Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf den Preis pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF).

### 8.1 vorläufiger Sachwert (Volleigentum)

Die Begründungen zu den nachstehenden Wertansätzen befinden sich auf den Folgeseiten.

Bruttogrundfläche Wohnhaus Nr. 21	140 m <sup>2</sup>		
durchschnittliche Herstellungskosten	920,00 €/m <sup>2</sup>		
Baupreisindex II/2023	1,778		
Regionalfaktor	1,0		
Gebäudeherstellungskosten			229.006,40 €
abzgl. Alterwertminderung; Faktor	0,64	-	146.564,10 €
<b>Gebäudeherstellungskosten Haus Nr. 21 (nach Alterswertminderung)</b>		=	<b>82.442,30 €</b>
Bruttogrundfläche Wohnhaus Nr. 23	204 m <sup>2</sup>		
durchschnittliche Herstellungskosten	1.020,00 €/m <sup>2</sup>		
Baupreisindex I/2022	1,778		
Regionalfaktor	1,0		
Gebäudeherstellungskosten			369.966,24 €
abzgl. Alterwertminderung; Faktor	0,46	-	170.184,47 €
<b>Gebäudeherstellungskosten Haus Nr. 23 (nach Alterswertminderung)</b>		=	<b>199.781,77 €</b>
<b>Gebäudeherstellungskosten gesamt</b>			<b>282.224,07 €</b>
Wertanteil Garage zu Haus Nr. 23		+	16.800,00 €
Wertanteil Außenanlagen		+	10.000,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		=	<b>309.024,07 €</b>
Bodenwert		+	122.800,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		=	<b>431.824,07 €</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung Volleigentum)		x	1,1
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>		=	<b>475.006,48 €</b>

**Der vorläufige Sachwert des Volleigentums beträgt rd. 475.000,00 €**

## Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

### Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) der baulichen Anlagen sind die Kosten, die sich für ein mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag ergeben würden (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Hier verweist die ImmoWertV explizit darauf, dass es sich bei den durchschnittlichen Herstellungskosten um **modellhafte Kostenkennwerte** zur Sachwertermittlung handelt, die sich somit deutlich von realen Baukosten unterscheiden.

Die ImmoWertV schreibt zur Ermittlung der Herstellungskosten verbindlich die Nutzung der dort in der Anlage 4 veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) vor. Es ist der Kostenkennwert zugrunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF), die BGF ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Geschossebenen.

Es wird bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Gebäude-Standardstufen unterschieden, in die das Wertermittlungsobjekt entsprechend seinen individuellen Eigenschaften und Merkmalen einzustufen ist. Nach Würdigung der Ausstattungsmerkmale und Zuordnung in die in den NHK 2010 angegebenen Standardstufen ergeben sich die unten genannten Kostenkennwerte. Die je nach Objektart unterschiedlich hohen Baunebenkosten sind bereits in den Kostenkennwerten der NHK 2010 enthalten.<sup>45</sup>

Gebäudearten und Kostenkennwerte der NHK 2010 (Werte gerundet):

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert
Wohnhaus Nr. 21	1.21	2,4	920,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Wohnhaus Nr. 23	1.21	3,1	1.020,00 €/m <sup>2</sup> BGF

Typ 1.21: freistehendes EFH, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 (2010 = 100) an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes. Der Baupreisindex wird vierteljährlich vom Statistischen Bundesamt<sup>46</sup> ermittelt. Der Index für Wohngebäude zum Bewertungstichtag (Stand II/2023) beträgt 160,2 (Basis 2015 = 100).

Um diesen Index für die NHK 2010 verwenden zu können, muss er auf das Jahr 2010 umbasiert werden. Dieses geschieht mit nachstehender Formel: relevanter Baupreisindex 160,2 ./ durchschnittlicher Baupreisindex 2010 (Basis 2015 = 100) 90,1 = rd. **1,778**.

### Regionalfaktor

Mit der ImmoWertV 2021 wurde zum 01.01.2022 der Regionalfaktor erneut eingeführt (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Der Regionalfaktor wird von dem regionalen Gutachterausschuss festgelegt und ist ein **Modellparameter** zur Anpassung der durchschnittlichen, bundeseinheitlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor ist nicht zwingend vorgeschrieben, kann aber von den Gutachterausschüssen in begründeten Fällen eingeführt werden (z.B. Insellage/erhöhte Transportkosten).

In Niedersachsen (Festland) wurde keine Regionalisierung festgestellt (Regionalfaktor = 1).<sup>47</sup>

<sup>45</sup> ImmoWertV 2021 Anl. 4, I.1. Abs. 3

<sup>46</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de) (Statistisches Bundesamt, Themenbereich 61261)

<sup>47</sup> [gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/Sachwertfaktoren/Erlaeuterungen](http://gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/Sachwertfaktoren/Erlaeuterungen)

### Alterswertminderung

Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV 2021). Dies entspricht der **linearen Alterswertminderung**. Hierbei wird unterstellt, dass alle Gebäude während Ihrer Nutzungsdauer in jedem Jahr den gleichen Anteil am Wertverlust haben.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren wurden ebenfalls auf der Grundlage der linearen Abschreibung hergeleitet, so dass die notwendige Modellkonformität besteht, um die Sachwertfaktoren nutzen zu können. Die Formel für den Alterswertminderungsfaktor ist:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{Restnutzungsdauer} / \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

### Wertanteil Garage zu Haus Nr. 23

Für die Garage wurde der Typ 14.1 (Einzelgaragen in Massivbauweise) entsprechend der oben dargestellten durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt, es ergibt sich ein Zeitwert in Höhe von rd. 16.800 €.

Bruttogrundfläche Garage mit Geräteraum	36 m <sup>2</sup>		
durchschnittliche Herstellungskosten	485,00 €/m <sup>2</sup>		
Baupreisindex II/2023	1,778		
Regionalfaktor	1,0		
Gebäudeherstellungskosten			31.043,88 €
abzgl. Alterwertminderung; Faktor	0,46	-	14.280,18 €
<b>Gebäudeherstellungskosten Garage (nach Alterswertminderung)</b>		=	<b>16.763,70 €</b>

### Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach durchschnittlichen Herstellungskosten nach Alterswertminderung, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt (§ 37 ImmoWertV 2021). Nach dem Modell des Gutachterausschusses sind durchschnittliche Anlagen der Vergleichsgrundstücke in dem Sachwertfaktor berücksichtigt. Daher sind, um im Modell für den Sachwertfaktor zu bleiben, die Abgaben des regionalen Gutachterausschusses zu nutzen.

In der regionalen Wertermittlungspraxis wird ein pauschaler Zuschlag in der Größenordnung von 5.000,00 € bis 20.000,00 € als sachgerecht angesehen.<sup>48</sup> Im vorliegenden Fall halte ich einen Wert in Höhe von insgesamt **10.000,00 €** für angemessen, da es sich z.T. um unterdurchschnittliche (Haus Nr. 21) bzw. durchschnittliche (Haus Nr. 23) Anlagen handelt.

<sup>48</sup> [gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/Sachwertfaktoren/Erlaeuterungen](http://gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/Sachwertfaktoren/Erlaeuterungen)

## Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse werden mit Sachwertfaktoren erfasst. Der Sachwertfaktor ist also ein Korrekturfaktor, der die Marktsituation und die modellhaften Normalherstellungskosten in dem Sachwert abbildet. Diese Sachwertfaktoren sind auf das jeweilige Bewertungsobjekt anzupassen, um den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§§ 35 Abs. 3 und 39 ImmoWertV 2021) zu erhalten.

Hierfür sind vorzugsweise die von den Gutachterausschüssen aus den Kaufpreissammlungen abgeleiteten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Der zuständige Gutachterausschuss hat für den regionalen Grundstücksmarkt Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser **im Volleigentum** in Abhängigkeit der wertbildenden Parameter (vorläufiger Sachwert, Stadt/Gemeinde) abgeleitet.<sup>49</sup>

Der Marktanpassungsfaktor bezieht sich auf Auswertungen zum **Stand 07/2023**.

Bei jeweils vergleichbaren Wohnhäusern ergeben sich aus den vom Gutachterausschuss ermittelten Auswertungen Sachwertfaktor zur Marktanpassung von 1,23 (Haus Nr. 21) und 1,01 (Haus Nr. 23). Für diese Bewertung habe ich die genannten Sachwertfaktoren der beiden Gebäude in Relation zu den Anteilen am Gesamtherstellungswert gewichtet (Haus 21 rd. 33 % Wertanteil, Haus 23 rd. 67 %).

Somit ergibt sich ein Sachwertfaktor zur Marktanpassung im Volleigentum von rd. 1,1.

---

<sup>49</sup> [gag.niedersachsen.de/grundstücksmarktdaten/2023/sachwertfaktoren](https://gag.niedersachsen.de/grundstücksmarktdaten/2023/sachwertfaktoren) (Stand 07/2022)

## 8.2 Werteeinflüsse Erbbaurecht

Der vorläufige Sachwert (Punkt 8.1 des Gutachtens) stellt den Wert noch ohne Berücksichtigung nachstehender Werteeinflüsse dar. Folgende Einflüsse werden nachstehend untersucht:

- Vergleichsfaktor Erbbaurecht
- Einflüsse aus dem Erbbaurechtsvertrag
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 8.2.1 Vergleichsfaktor Erbbaurecht

Wie unter Punkt 5 des Gutachtens dargestellt, wurden durch den regionalen Gutachterausschuss **Erbbaurechtskoeffizienten** veröffentlicht, die das Verhältnis des Volleigentums zum Erbbaurecht darstellen.<sup>50</sup> Ausgewertet werden konnten aus den Jahren 2021/2022 im Raum Oldenburg/Cloppenburg insgesamt 84 Kauffälle von Erbbaurechten im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser. Davon entfielen auf den Landkreis Wesermarsch 14 Kauffälle.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen im Landkreis Wesermarsch werden auch die angrenzenden Landkreise Ammerland und Friesland einbezogen. Für Friesland hat der Gutachterausschuss Aurich einen Gesamtfaktor für alle zugehörigen Landkreise/Städte<sup>51</sup> abgeleitet. Für die Landkreise östlich der Weser hat der zuständige Gutachterausschuss Otterdorf keine derartigen Vergleichsfaktoren veröffentlicht.

Die Auswertungen ergaben folgende Ergebnisse:

Landkreis/Gebiet	Anzahl Kauffälle	Vergleichsfaktor Median (Spanne)	Restlaufzeit Erbbaurecht (Spanne)
LK Wesermarsch	14	0,84 (0,27-1,10)	47 Jahre (30-99 Jahre)
LK Ammerland	9	0,84 (0,34-1,18)	50 Jahre (26-81 Jahre)
Gebiet Aurich, ges.	47	0,85 (0,43-1,08)	k.A. <sup>52</sup>

Die weiten Spannen der Vergleichsfaktoren der untersuchten Kauffälle belegen die Unsicherheiten der Daten aufgrund der geringen Anzahl der vorliegenden Kauffälle und Unterschieden in den objektspezifischen Eigenschaften. Dennoch ist der Medianwert der Stichproben sehr ähnlich und dadurch insgesamt aussagekräftig.

Auch in den hier nicht dargestellten Landkreisen Vechta und Cloppenburg, in denen 31 bzw. 23 Kauffälle ausgewertet werden konnten, liegt der mittlere Faktor bei 0,81 (Vechta) und 0,85 (Cloppenburg).

Ich lege der Bewertung einen Vergleichsfaktor (Erbbaurechtskoeffizient) von 0,85 zugrunde.

$$\text{Abschlag Vergleichsfaktor Erbbaurecht: } 475.000,00 \times 0,15 = - 71.250,00 \text{ €}$$

<sup>50</sup> [gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/erbbaurecht](http://gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/erbbaurecht)

<sup>51</sup> Landkreise Aurich, Friesland, Leer, Wittmund sowie Städte Emden und Wilhelmshaven

<sup>52</sup> Eine Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Restlaufzeit konnte nicht nachgewiesen werden.

### 8.2.2 Einflüsse aus dem Erbbaurechtsvertrag

Vertragliche Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen sind nach ImmoWertV<sup>53</sup> als Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Bei als gering zu beurteilenden Einschränkungen für den Erbbauberechtigten kann ein Zuschlag, bei bedeutenden Einschränkungen ein Abschlag erforderlich sein. Grundsätzlich gilt, dass der Abschlag umso größer ist, je größer die Einschränkungen sind.<sup>54</sup>

Die unter Punkt 4.1 des Gutachtens (Inhalte Erbbaurechtsvertrag) dargestellten wertrelevanten Vertragsinhalte sind im Wesentlichen üblich. Dennoch schränkt jedes Erbbaurecht den Erbbauberechtigten in nicht unerheblichem Maße ein (Anpassungsvereinbarung, umfangreiches Zustimmungserfordernis bei Verkauf/Beleihung, Nutzungseinschränkungen, Entschädigungsregelung bei Heimfall/Ablauf).

Der hier zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrag ist als generell als üblich einzustufen.

Folgende außergewöhnliche vertragliche Regelungen sind zu erwähnen:

- Der Erbbauberechtigte besitzt kein vertraglich geregeltes Vorkaufsrecht. Dies wird üblicherweise eingeräumt, da der Erbbauberechtigte in der Regel vorrangiges Interesse an einem etwaigen Grundstücksankauf hat. Diese Regelung ist nachteilig für den Erbbauberechtigten.
- Für den Erbbauberechtigten hat die vertraglich geregelte Anpassungsvereinbarung zum Erbbauzins eine positive Wirkung, da der Erbbauzins nur begrenzt angepasst werden kann. Die Bodenwerte entwickeln sich deutlich schneller, als dies durch die Zinsanpassung auszugleichen wäre. Für den vergangenen Zeitraum wurde dieser Vorteil in der bisherigen Wertableitung berücksichtigt (niedriger Barwert der Erbbauzinsreallast). Die begrenzte Erhöhungsmöglichkeit wirkt sich auch zukünftig aus.

Vor- und Nachteil aus dem Vertrag für den Erbbauberechtigten heben sich ungefähr gegenseitig auf. Ich berücksichtige keine Ab-/Zuschlag wegen vertraglicher Regelungen.

**Einflüsse aus dem Erbbaurechtsvertrag: 0,00 €**

### 8.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit dies dem regionalen Grundstücksmarkt entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Nach den obigen Ausführungen unter Punkt 3.7 des Gutachtens ergibt sich im Bewertungsfall ein zu berücksichtigender Abschlag von insgesamt - 99.000,00 €.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - 99.000,00 €**

---

<sup>53</sup> § 48 ImmoWertV

<sup>54</sup> vgl. TILLMANN (2009: 271)

### 8.3 Vergleichswert Erbbaurecht

Aus den vorstehenden Werteeinflüssen (Punkt 8.2) ergibt sich folgender Vergleichswert:

vorläufiger marktangepasster Sachwert (s. Punkt 8.1)		475.000,00 €
Abschlag Vergleichsfaktor Erbbaurecht	-	71.250,00 €
Einflüsse aus Erbbaurechtsvertrag	+/-	0,00 €
<b>vorläufiger Vergleichswert des Erbaurechts</b>		<b>403.750,00 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	99.000,00 €
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts</b>		<b>304.750,00 €</b>

Der Vergleichswert des Erbbaurechts beträgt rd. 305.000,00 €.

Dieses entspricht einem m<sup>2</sup>-Wohnflächenpreis von rd. 1.340,00 €/m<sup>2</sup>.

## 9 Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Wie dargestellt, dient im Bewertungsfall das Sachwertverfahren als Grundlage zur Wertfindung des Volleigentums. Die Marktlage wurde im vorliegenden Fall durch die Marktanpassung (Sachwertfaktor) und die Einflüsse aus dem Erbbaurecht im Vergleichswertverfahren berücksichtigt, so dass der marktangepasste Vergleichswert Grundlage des Verkehrswertes ist.

Der Vergleichswert des Erbbaurechts beträgt 305.000,00 €.

Den Verkehrswert für das Erbbaurecht schätze ich unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023 auf

305.000,00 €

(in Worten: dreihundertfünftausend €)

Bei dem oben dargestellten **Verkehrswert des Erbbaurechtes** handelt es sich lediglich um einen **Zwischenwert** des Gutachtens **im Zwangsversteigerungsverfahren**.

Des Weiteren werden dargestellt:

- **Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)** (s. Punkt 10)
- **Zusammenstellung der Ergebnisse** (s. Punkt 11)

## 10 Verkehrswert gem. § 74a (5) ZVG

Wie unter Punkt 6 des Gutachtens (Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren) dargelegt, weichen die Verkehrswerte eines Erbbaurechtes nach BauGB (Baugesetzbuch) und ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) voneinander ab.

In der Zwangsversteigerung wird grundsätzlich lastenfrei zugeschlagen, so muss der Fall berücksichtigt werden, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergeht und die Erbbauzinsreallast erlischt. Demzufolge ist der Wert darzustellen, der berücksichtigt, dass vom Ersteher kein Erbbauzins mehr gezahlt werden würde (erbbauzinsfreies Erbbaurecht).

Dann wären alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwerte im Verkehrswert des Erbbaurechts enthalten. Sofern also ein Erbbauzins vereinbart wurde, muss der Verkehrswert nach ZVG höher sein als der Verkehrswert nach BauGB.<sup>55</sup>

Für die nachfolgenden Betrachtungen wird der kalkulatorische Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen benötigt, dieser ergibt sich wie folgt:

vorläufiger marktangepasster Sachwert (s. Punkt 8.1)		475.000,00 €
Bodenwert (s. Punkt 7)	-	122.800,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	99.000,00 €
Auf-/Abrundung Vergleichswert (s. Punkt 8.3)	+	250,00 €
<b>kalkulatorischer Wert baulicher Anlagen</b>		<b>253.450,00 €</b>

### 10.1 Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts

Bodenwert des Grundstücks, unbelastet (s. Punkt 7.1)	122.800,00 €
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen (s. Punkt 8.3)	253.450,00 €
Angemessener Erbbauzins p.a.	6.140,00 €
Erzielbarer Erbbauzins p.a.	130,49 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins p.a.	37,67 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts, rd.	38 Jahre
Bodenwert Volleigentum (s. Punkt 7.1)	122.800,00 €
Vergleichsfaktor Erbbaurecht (s. Punkt 8.2.1)	- 71.250,00 €
Vertragliche Einflüsse aus dem Erbbaurecht (s. Punkt 8.2.2)	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Punkt 3.7/8.2.3)	- 99.000,00 €
Werteinfluss aus Rechten und Lasten	0,00 €

<sup>55</sup> vgl. TILLMANN (2009: 266ff.); SCHÄFER (2011: 51ff.)

### 10.2 Barwert der Erbbauzinsreallast

Der Erbbauzins wird regelmäßig für die Dauer des Erbbaurechts in Form von wiederkehrenden Leistungen vereinbart, es handelt sich somit um eine Rentenreallast von bestimmter Dauer. Demzufolge wird der Barwert des Rechtes mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors ermittelt.

Dinglich gesicherter Erbbauzins p.a.			37,67 €	
Kapitalisierung des Erbbauzinses	37,67 €	x	16,87 *	635,49 €
	* Rentenbarwertfaktor bei		38 Jahren Restlaufzeit	
	und		5,0 % Erbbauzinssatz	
<b>Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses, rd.</b>				<b><u>650,00 €</u></b>

Der Barwert der Erbbauzinsreallast beträgt rd. 650,00 €.

### 10.3 Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung

Die im Grundbuch unter lfd. Nr. 3 eingetragene Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung (dingliche Sicherung) ist für die Zwecke der Zwangsversteigerung ebenfalls als gesonderter Wert auszuweisen, sofern bereits Erbbauzinserhöhungen vereinbart, jedoch noch nicht im Grundbuch eingetragen wurden.

Durch die Vormerkung können schuldrechtlich vereinbarte Erhöhungsbeträge des Erbbauzinses im Zwangsversteigerungsverfahren durchgesetzt werden. Der durch die Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung schuldrechtlich gesicherte Erbbauzins steht demzufolge einer dinglichen Sicherung gleich und ist als gesonderter Wert auszuweisen.<sup>56</sup>

Im Bewertungsfall ist kein Barwert der Vormerkung wertmindernd zu berücksichtigen, da keine Erhöhung nach der letzten grundbuchlichen Eintragung möglich ist.

Der Barwert der Vormerkung beträgt 0,00 €.

---

<sup>56</sup> vgl. TILLMANN (2009: 273f)

#### 10.4 Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts/Verkehrswert gem. ZVG

Unter der Annahme, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung ausfallen kann, stelle ich nachstehend den Wert des **erbbauzinsfreien Erbbaurechts** dar. Der Wert berücksichtigt den Vorteil, den der Erbbaurechtnehmer durch Nichtzahlung des Erbbauzinses haben würde (37,67 € p.a.).

kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen (s. Punkt 8.3)	253.450,00 €
zzgl. Bodenwert	+ 122.800,00 €
Vergleichsfaktor Erbbaurecht (s. Punkt 8.2.1)	- 71.250,00 €
Einflüsse aus Erbbaurechtsvertrag (s. Punkt 8.2.2)	+ 0,00 €
zzgl. Barwert der Erbbauzinsreallast (s. Punkt 10.2)	+ 650,00 €
zzgl. Barwert der Vormerkung (s. Punkt 10.3)	+ 0,00 €
<b>Vergleichswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	<b>305.650,00 €</b>

Der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts beträgt 305.650,00 €.

### 11 Zusammenstellung der Ergebnisse

Wert gem. § 74a ZVG		Wert gem. § 194 BauGB	
Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	305.650,00 €	Verkehrswert	305.000,00 €
<b>Verkehrswert gem. § 74a ZVG</b>	<b>305.650,00 €</b>		
Zahlungsbetrag §§50/51 ZVG Barwert Erbbauzinsreallast, rd.	- 650,00 €		
Zahlungsbetrag §§50/51 ZVG Barwert Vormerkung	0,00 €		
<b>"Barpreis" (s. Punkt 6)</b>	<b>305.000,00 €</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>305.000,00 €</b>

## 12 Schlusserklärung

Ich versichere, dass ich am Ergebnis dieser Wertermittlung in keiner Weise persönlich interessiert bin, dass zu den Beteiligten keinerlei persönliche oder wirtschaftliche Bindung besteht und dass ich das Gutachten aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Oldenburg, 04.10.2023

**ANJA MÖLLER**  
DIPL.-SACHVERSTÄNDIGE (DIA)  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
FÜR MIETEN UND PACTEN  
VON DER **IHK OLDENBURG**  
ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

## 13 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Stadtplan
Anlage 3	Liegenschaftskarte
Anlage 4	Grundrisszeichnungen
Anlage 5	Fotodokumentation

Aufgrund der z.T. elektronischen Übermittlung und Einbindung der Karten und der Bauzeichnungen können die angegebenen Maßstäbe von der tatsächlichen Darstellung abweichen.

Die beigefügten Karten wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert. Jede anderweitige Verwendung der Karten, auch die Erstellung von Kopien, ist nicht gestattet.

## 14 Grundlagen und Literatur

### *Gesetze, Verordnungen und Richtlinien*

**Baugesetzbuch (BauGB) 2021** Textausgabe, Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht mit **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 15. Auflage. Bonn: vhw-Verlag

**Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)** vom 15.01.1919 (BGBl. III/FNA 403-6), zul. geänd. durch Artikel 57 FGG-ReformG v. 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586). In: BGB. 76. Aufl. 2015, Beck-Texte. München: Deutscher Taschenbuch Verlag

**Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten. Fassung vom 14.07.2021

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)

### *Literatur*

**BATTIS, DR. DR.H.C. ULRICH/KRAUTZBERGER, DR. MICHAEL/LÖHR, DR. ROLF-PETER (2009):** Baugesetzbuch Kommentar. 11. Auflage. München: Verlag C.H. Beck

**BISCHOFF, BERNHARD (2021):** ImmoWertV 2021 – Immobilienbewertung. Kulmbach: Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG

**KLEIBER, WOLFGANG (2022):** Marktwertermittlung nach ImmoWertV. Praxiskommentar und Handbuch. 9. Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH

**KLEIBER, WOLFGANG (2023):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag

**Landesgrundstücksmarktdaten Niedersachsen:** Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, ([s. gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen](https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen))

**NETSCHER, HANS/BLEUTGE, KATHARINA (2011):** Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung. Kompendium zu rechtlichen Grundlagen mit Praxishinweisen. Köln: IfS GmbH

**PETERSEN, HAUKE/SCHNOOR, JÜRGEN/SEITZ, WOLFGANG/VOGEL, ROLAND R. (2013):** Verkehrswertermittlung von Immobilien. Praxisorientierte Bewertung. 2. Auflage. Stuttgart u.a.: Richard Boorberg Verlag

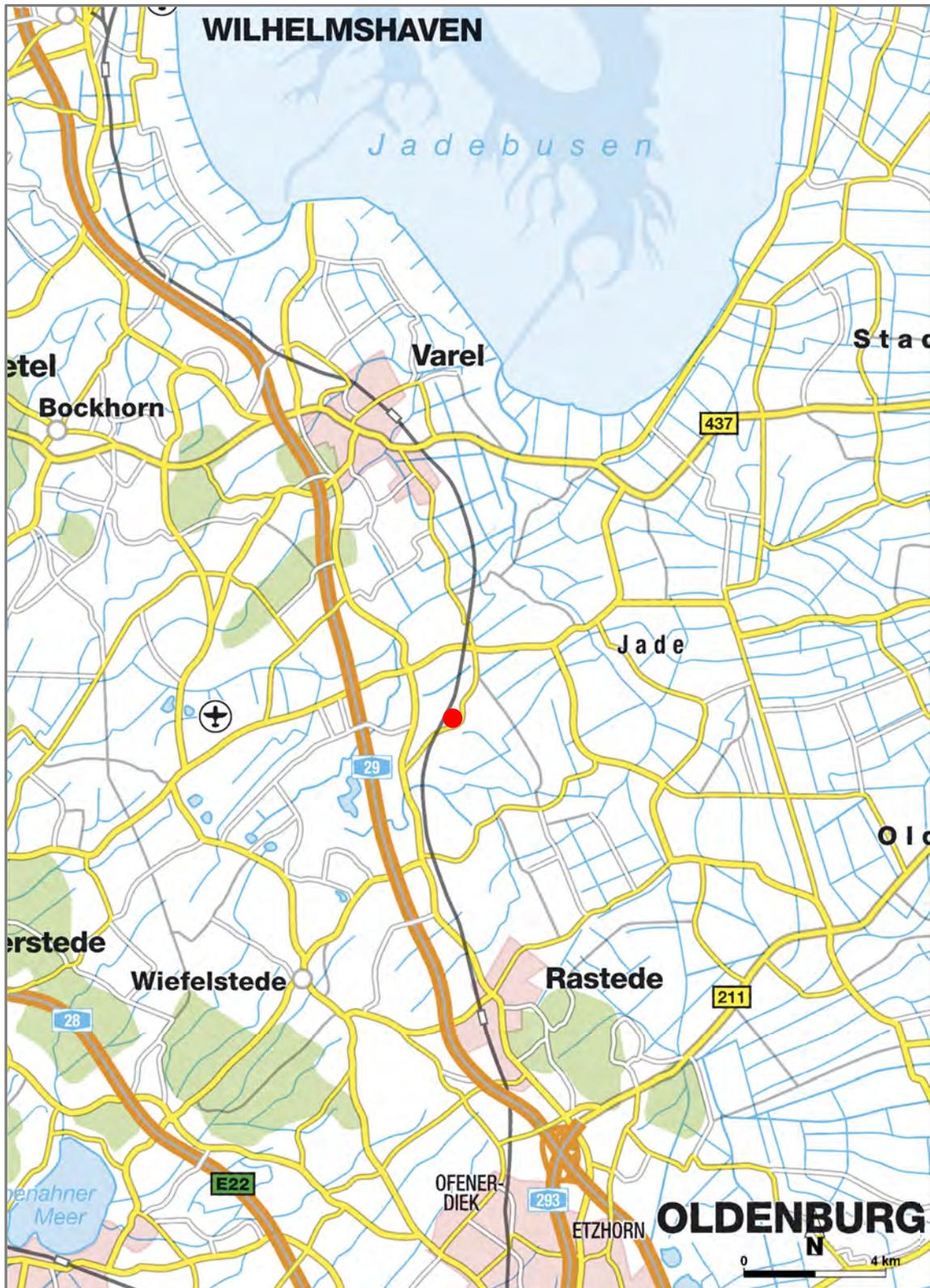
**SCHÄFER, BERND-PETER (2011):** Anforderung an Gutachter und Gutachten in der Zwangsversteigerung (Seminarskript), Hieraus: Die Bewertung des Erbbaurechts in der Zwangsversteigerung S. 51-72

**STUMPE, BERND/TILLMANN, HANS-GEORG (2009):** Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. Köln: Bundesanzeiger Verlag

**Tillmann, Hans-Georg (2009):** Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten. Teile 1 und 2. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert. 3/2009, S. 136-146 und 5/2009, S. 266-279

**Tillmann, Hans-Georg (2015):** Sondereinflüsse auf die Immobilien und ihre Auswirkungen auf die Wertermittlung. 4. aktualisierte Auflage. Berlin: Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp)

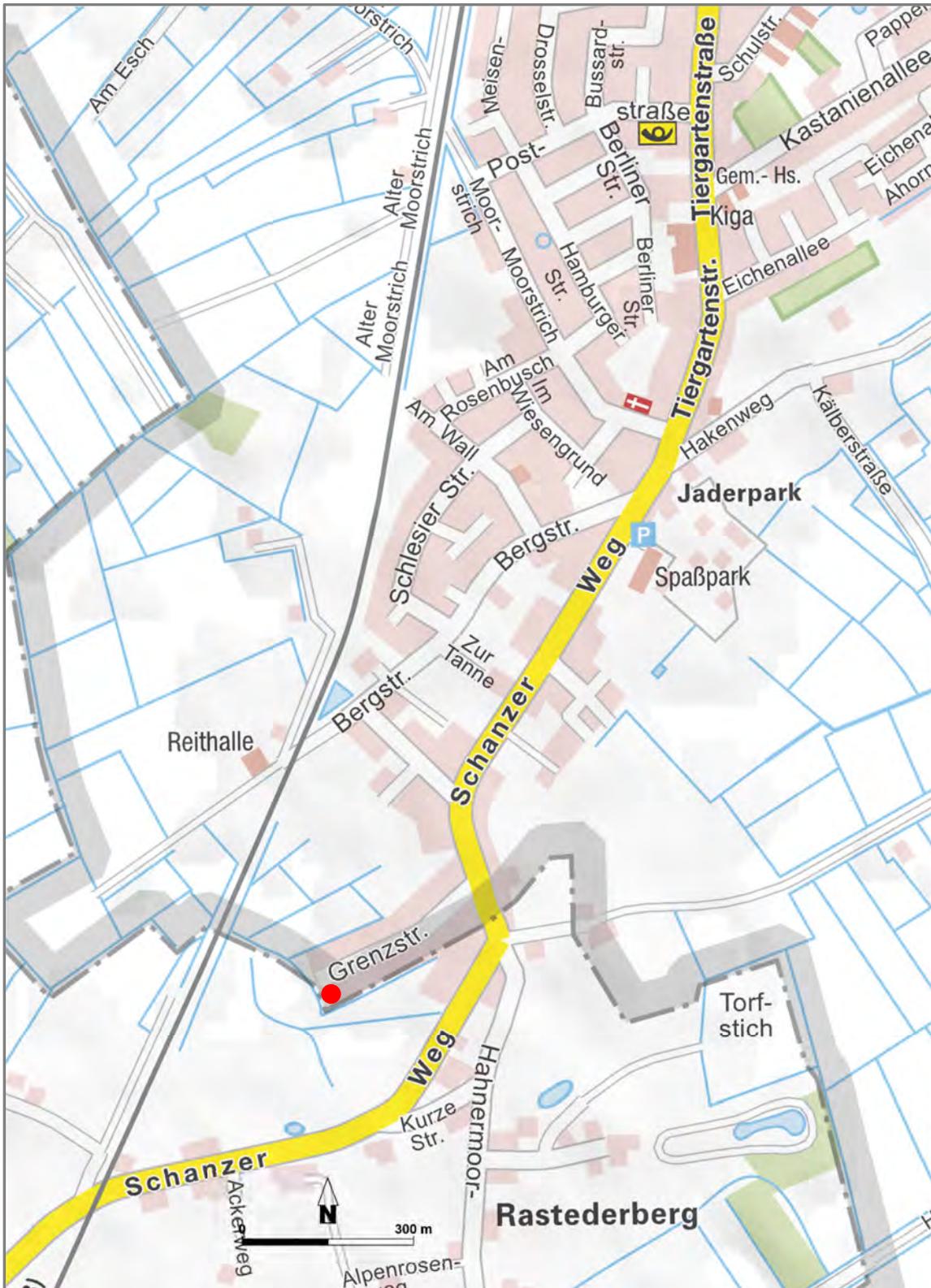
## Übersichtskarte



© Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Die Karte ist ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert, die Erstellung von Kopien/Vervielfältigungen ist nicht gestattet.

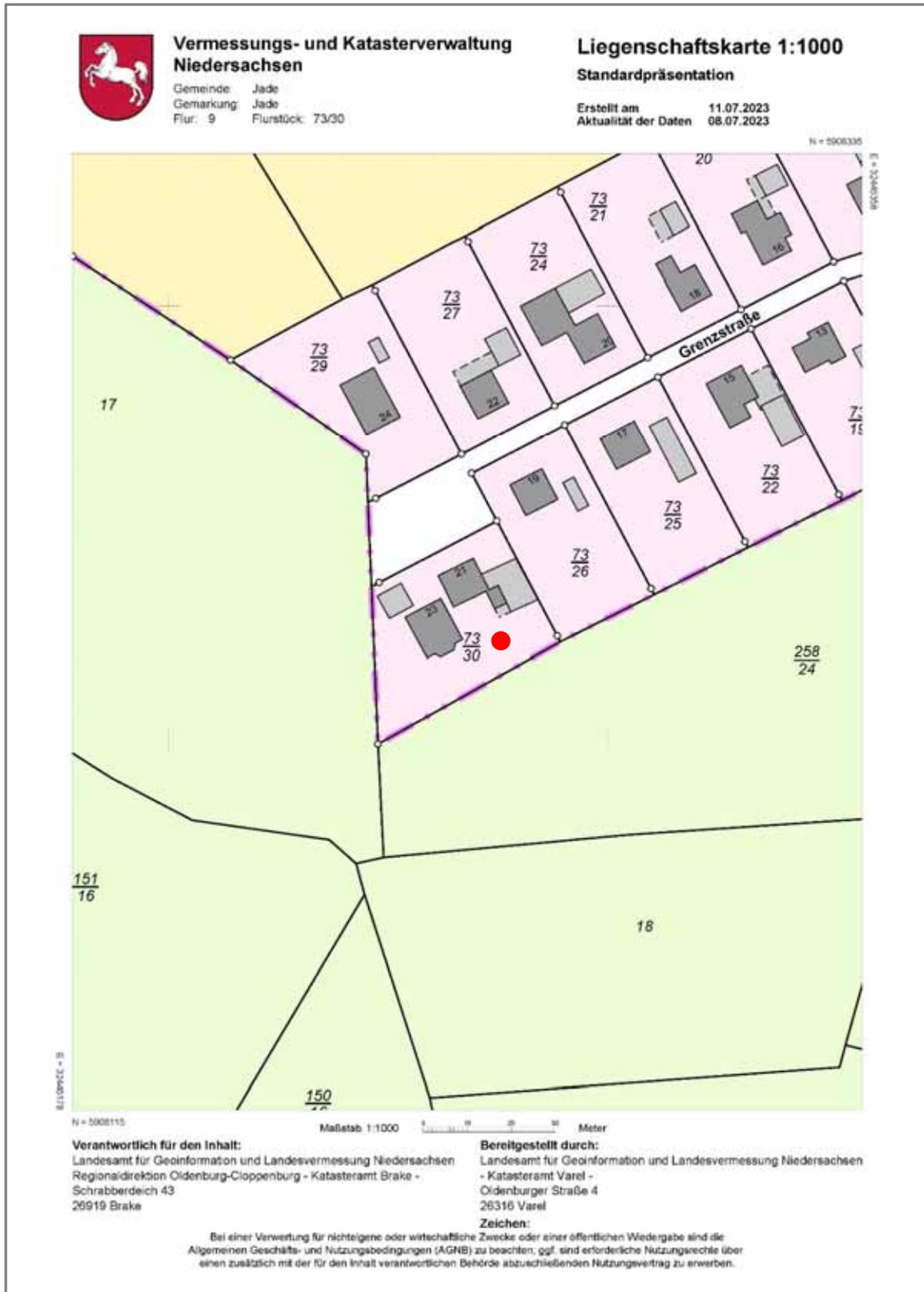
## Stadtplan



© Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Die Karte ist ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert. Die Erstellung von Kopien/Vervielfältigungen ist nicht gestattet.

## Liegenschaftskarte



bereitgestellt durch: Katasteramt Varel (Einfügung in Rot durch die Sachverständige)

Die Karte ist ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert!  
Die Erstellung von Kopien bzw. anderweitige Vervielfältigungen sind nicht gestattet.

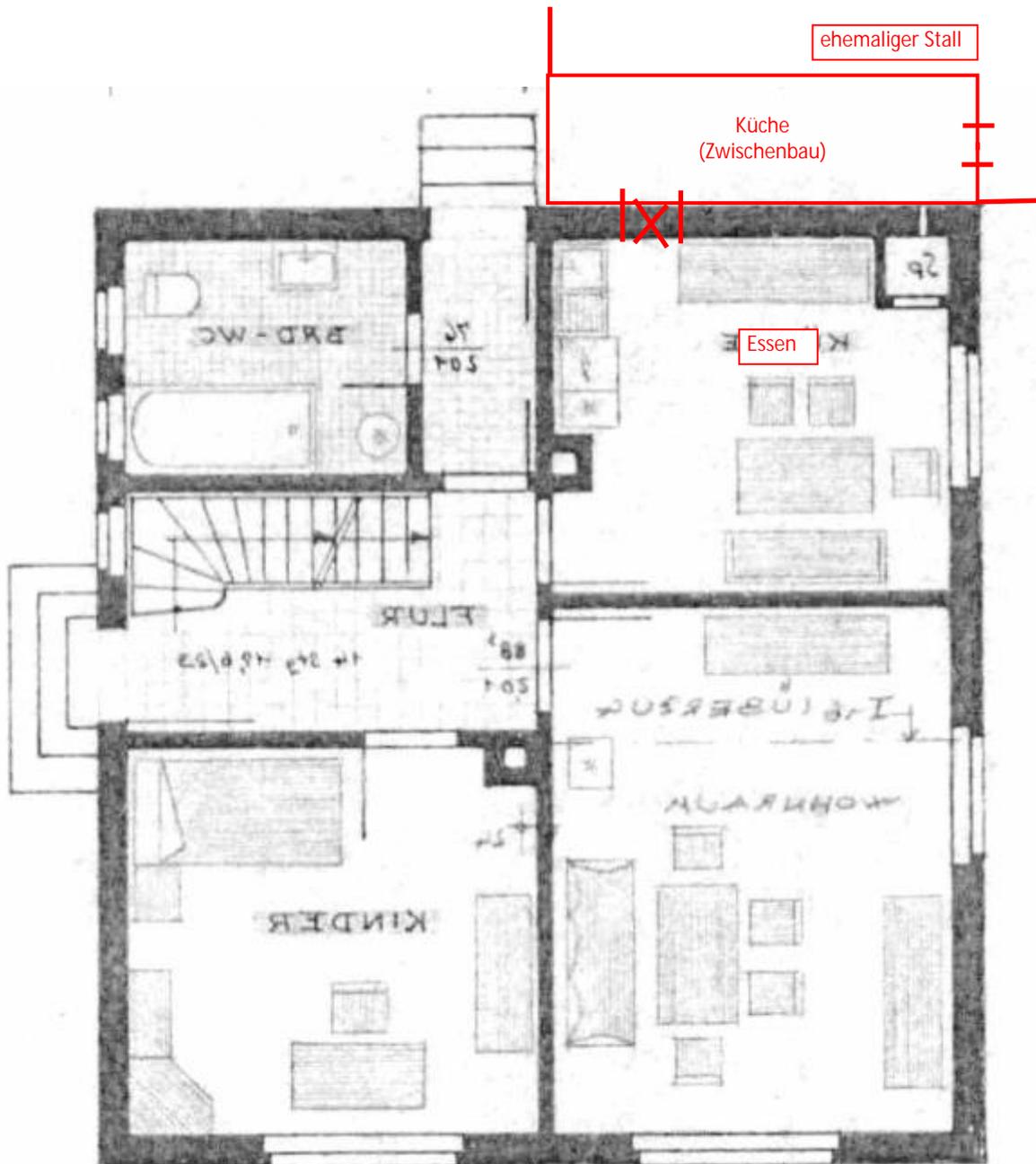


### Grundrisszeichnungen Haus Nr. 21

Zeichnungen: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Wesermarsch m.b.H., Brake, 1962

Hinweis: Zeichnungen Haus Nr. 21 wurden **gespiegelt entsprechend des tatsächlichen Zustands** abgebildet.

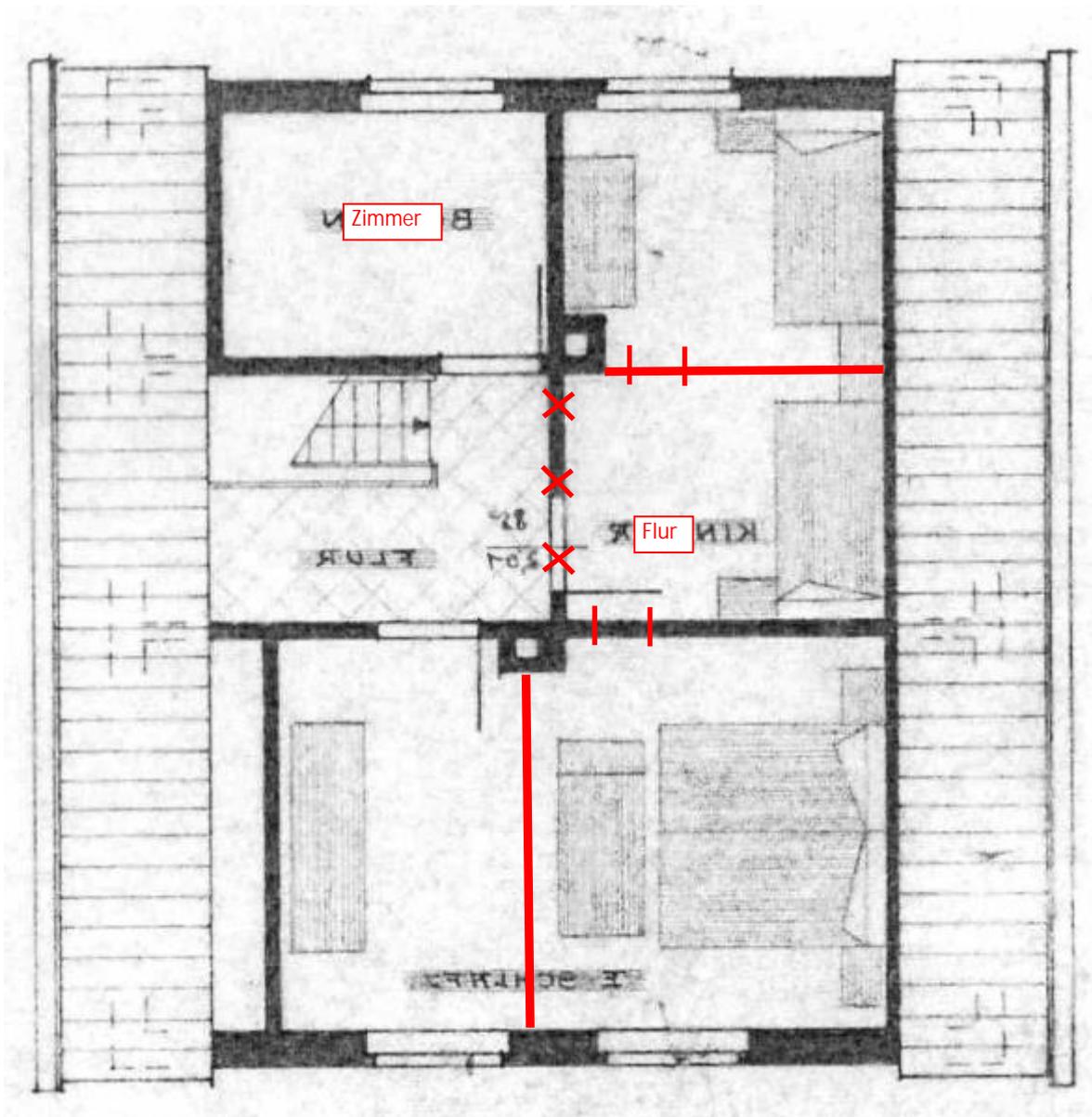
Einfügungen in Rot durch die Sachverständige



Erdgeschoss



Forts. Grundrisszeichnungen  
Haus Nr. 21



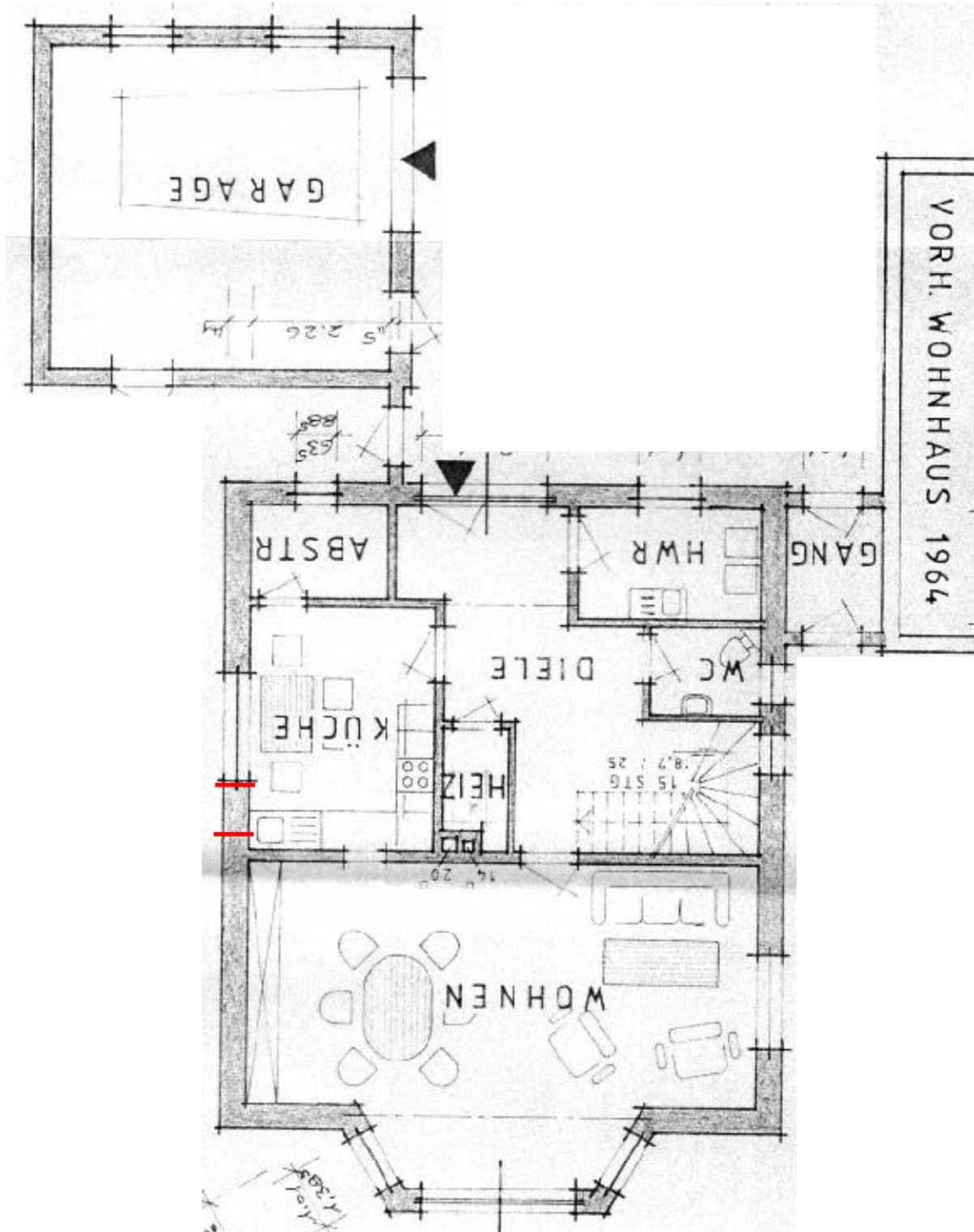
Dachgeschoss



### Grundrisszeichnungen Haus Nr. 23

Zeichnungen: Hans-Gerd Duhm, Jade, 1990

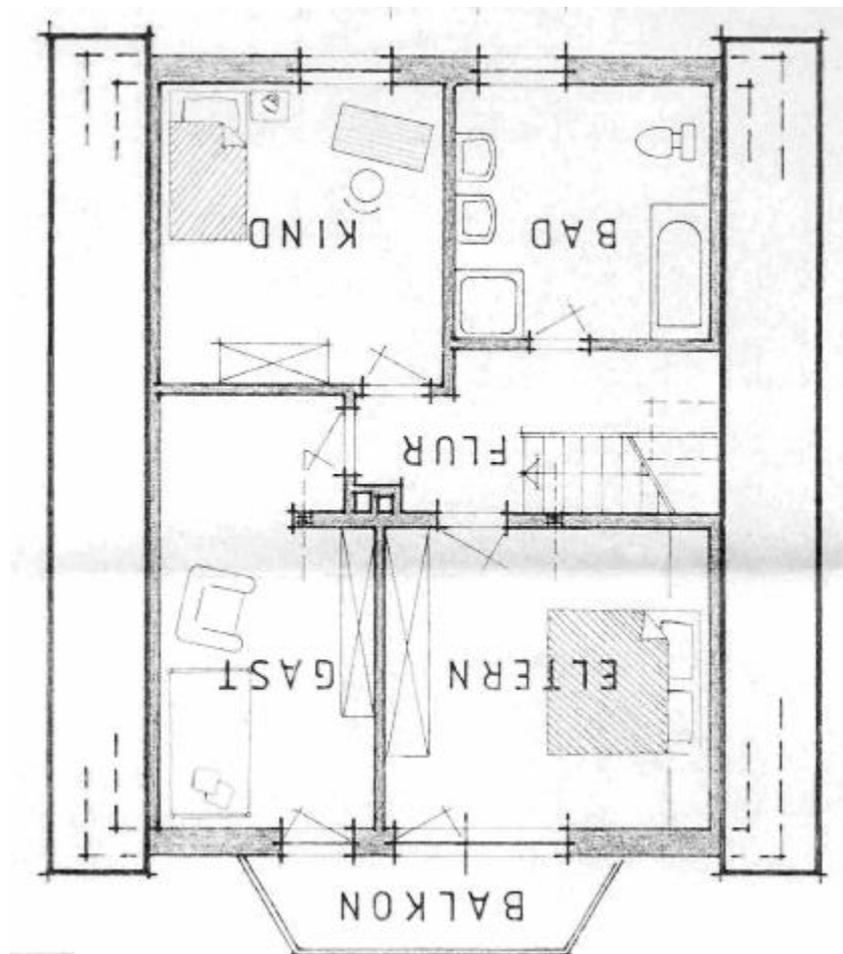
Einfügungen in Rot durch die Sachverständige



Erdgeschoss



Forts. Grundrisszeichnungen  
Haus Nr. 23



Dachgeschoss

## Fotodokumentation Haus Nr. 21

Ansicht Nord  
Wohnhaus Nr. 21 mit Anbauten  
von der öffentlichen Straße



Ansicht Nordost



Ansicht Süd  
vom Garten  
links: Wohnhaus Nr. 23



Ansicht Süd  
zugewachsener Durchgang zwischen den  
Wohnhäusern



**Forts. Fotodokumentation**  
**Forts. Haus Nr. 21**

Ansicht West  
Anbau (ohne Zeitwert)



Ansicht West  
Anbau (ohne Zeitwert)



Ansicht West  
südöstlicher Gartenbereich verwildert



Westgiebel

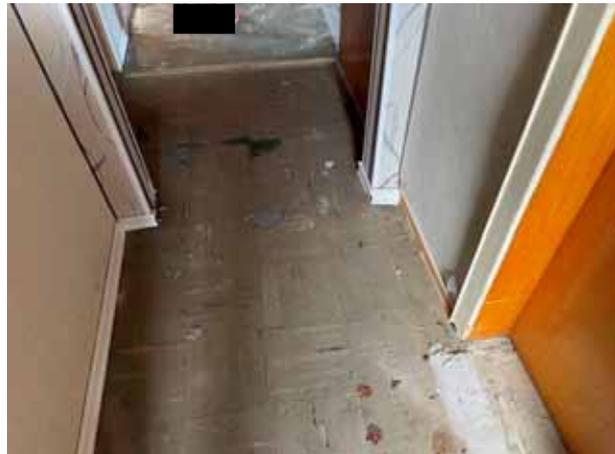


**Forts. Fotodokumentation**  
**Forts. Haus Nr. 21**

nördlicher Eingangsbereich  
mit Treppe zum DG



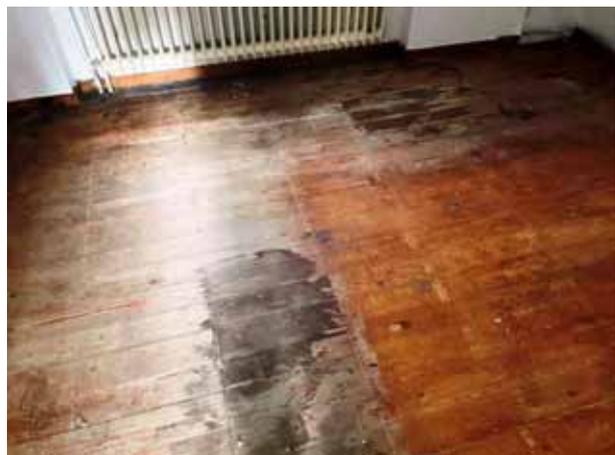
östlicher Eingangsbereich



exemplarisch Zimmer EG



exemplarisch  
Zustand Holzboden/Feuchteschäden



**Forts. Fotodokumentation**  
**Forts. Haus Nr. 21**

Zustand Holzboden/Feuchteschäden  
Durchbruch



Bad EG



Treppenaufgang EG/DG



exemplarisch DG  
Feuchteschäden  
Fenster erneuerungsbedürftig



Forts. Fotodokumentation  
Forts. Haus Nr. 21

exemplarisch DG  
Fenster erneuerungsbedürftig



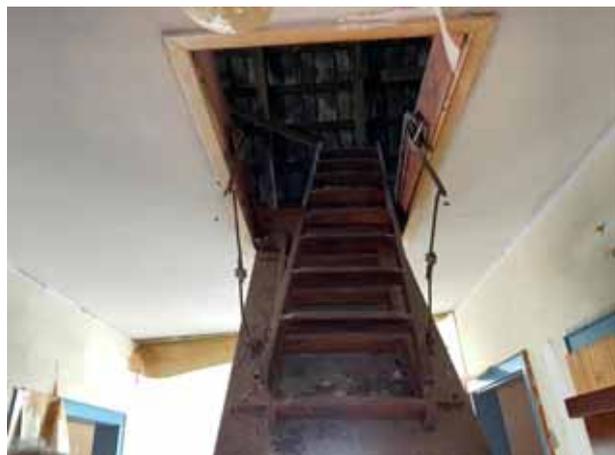
Bad DG



nordöstliches Zimmer  
abgängiger Deckenbereich zum  
Spitzboden



Zustand Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden



**Forts. Fotodokumentation**  
**Forts. Haus Nr. 21**

Zwischenbau, Küche



Zimmer im Zwischenbau neben Küche  
Holztür zum ehemaligen Stall



Anbauzimmer  
abgängige Deckenvertäfelungen  
deutliche Feuchteschäden



Anbauzimmer  
Spalt zum Stallgebäude



**Forts. Fotodokumentation**  
**Forts. Haus Nr. 21**



Stallgebäude



Stallgebäude

**Haus Nr. 23**



Ansicht Nord  
Wohnhaus Nr. 23 mit Garage



Ansicht West

**Forts. Fotodokumentation**  
**Forts. Haus Nr. 23**

Ansicht Süd



Ansicht West  
Garten/Freizeit



Ansicht Südost  
Terrasse



Ansicht Nord  
Gartenhütte

