

# NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



NOCKEMANN  
INGENIEURE



Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

58540 Meinerzhagen

Kirchstraße 11

Tel.: 0 23 54 / 709 48-0

Fax: 0 23 54 / 709 48-48

info@nockemann-ingenieure.de

## Wertermittlung

Stichtag: 03.09.2024

AZ.: 02 24 034/0009-1107

03.12.2024

## Wohnhaus - Erbbaurecht

### Objekt/Ort:

Büscherweg 26  
58566 Kierspe

### Auftraggeber:

Amtsgericht Meinerzhagen  
002 K 003/24  
Gerichtsstraße 14  
58540 Meinerzhagen

Beschluss vom 02.05.2024

Objektansicht von  
Norden



**W E R T E R M I T T L U N G**

**AZ.: 02 24 034 / 0009 - 1107**  
**03.12.2024**

**Zwangsversteigerungssache:**

**Geschäfts-Nr. 002 K 003/24**  
**Amtsgericht: Meinerzhagen**  
**Beschluss vom: 02.05.2024**

---

1. VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 13
3. GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	14 - 16
4. BODENWERT	SEITE	17 - 19
5. GEBÄUDEBESTAND	SEITE	20
6. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES	SEITE	21 - 26
7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)	SEITE	27 - 28
8. GEBÄUDESACHWERT	SEITE	29
9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE	30
10. SACHWERT	SEITE	31 - 32
11. VERGLEICHSWERT DES ERBBAURECHTS	SEITE	33 - 35
12. VERKEHRSWERT DES ERBBAURECHTS	SEITE	36

**ANLAGEN:**

- Anlage 1: BERECHNUNG:  
BEBAUTE FLÄCHE /  
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE /
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISSE U. SCHNITT M. 1:200
- Anlage 6: LICHTBILDER

## **1. VORBEMERKUNG**

### **1.10 ALLGEMEINES**

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wird vorausgesetzt, da sie nur stichprobenartig überprüft werden konnte.

Inwiefern bei älteren Gebäuden die Elektro-Installation, Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung den heutigen Anforderungen entsprechen, kann nur nach dem äußeren Anschein beurteilt werden.

Minderungen oder Steigerungen, die aus nicht vorgelegten Unterlagen hervorgehen, sind nicht berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden können nur soweit angegeben und berücksichtigt werden als die Konstruktionen nicht verstellt bzw. verkleidet und einsehbar waren.

Die Baubeschreibung und Mängelaufstellung dienen vordringlich als Unterlage für die Wertfindung und sind nicht als solche für die Verwendung bei Verträgen bestimmt.

Eingesetzte Beträge für Bauschäden und -mängel sowie Restarbeiten sind wirtschaftliche Werte zur Wertfindung. Sie wurden überschlägig ermittelt und müssen nicht identisch mit der Summe von Reparaturarbeiten sein.

Eine Untersuchung des Grund und Bodens hinsichtlich Güte, Beschaffenheit, Tragfähigkeit und Altlasten sowie auf Altlasten des Gebäudes ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Ein evtl. Einfluss von denkmal- bzw. bestandsgeschützten Nachbargrundstücken sowie Denkmal- bzw. Bestandsschutz des zu bewertenden Grundstückes wurde nicht untersucht.

Die Grundleitungen des Gebäudes wurden nicht untersucht. Eine technisch einwandfreie Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Sofern keine Entwurfs-/Ausführungspläne und Baubeschreibung, aus denen die verwendeten Baustoffe ersichtlich sind, zur Verfügung stehen, werden in der Baubeschreibung bauzeittypische Konstruktionen unterstellt, da die Feststellung von Baustoffen nicht ohne Zerstörung der Baukonstruktion möglich ist.

Hinsichtlich Bewertungsumfang erfolgt die Erstellung der nachstehenden Wertermittlung auftragsgemäß.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zu Grunde gelegt werden.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

**Wertermittlung**

**AZ.: 02 24 034 / 0009 - 1107**

**Wohnhaus - Erbbaurecht**

**2. ALLGEMEINE ANGABEN**

**2.10 Grundstück**

Kreis	Märkischer Kreis
Straße	Büscherweg 26
Ort	58566 Kierspe

**2.11 Eigentümerin**

Name und Anschrift des Eigentümers dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt werden.

**2.12 Erbbauberechtigte**

Name und Anschrift des Eigentümers dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt werden.

**2.13 Grundbuchbezeichnung**

Amtsgericht	Meinerzhagen
Grundbuch von	Kierspe
Blatt	06336

**2.14 Katasterbezeichnung**

Gemarkung:	Kierspe
Flur:	29

Flurstück-Nr. 2047

**2.15 Grundstücksgröße**

Größe	244 m <sup>2</sup>
	244 m <sup>2</sup>

## **2.16 Rechte u. Belastungen / Grundstück**

### **2.161 Grundbuch**

#### Bestandsverzeichnis:

*Laufende Nummer der Grundstücke: 1*

*Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Kierspe 1817 unter Nr. 113 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück:*

*Gemarkung: Kierspe  
Flur: 29  
Flurstück: 2047  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Büscherweg 26  
Größe: 244 m<sup>2</sup>  
in Abteilung II Nr. 11, bis zum 31. Dezember 2103.*

*Zur Veräußerung des Erbbaurechts, zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Rentenschuld, Reallast, einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz und zur Inhaltsänderung solcher Rechte ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.*

*Als Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist die [REDACTED] eingetragen.*

*Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 11. Dezember 2003 und 17. Juni 2004 (Notar [REDACTED] in Kierspe, UR 445/03 u. 146/04) Bezug genommen.*

*Bei Anlegung des Erbbaugrundbuchs hier vermerkt am 25. Oktober 2004.*

#### Abteilung I:

*Die Daten dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt werden.*

#### Abteilung II:

*Laufende Nummer der Eintragungen: 1*

*Laufende Nummer der Grundstücke: 1*

*Wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von jährlich 3,47 EUR (drei 47/100 Euro) je Quadratmeter für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten in Kierspe Blatt 1817 z.Zt. unter Bestandsverzeichnis Nr. 113 eingetragenen Grundstücks. Das Recht bleibt abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit seinem Hauptanspruch bestehen, wenn der Grundstückseigentümer aus dem Recht oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt. Bezug: Bewilligung vom 11. Dezember 2003 und 17. Juni 2004 (Notar [REDACTED] in Kierspe, UR 445/03 u. 146/04). Eingetragen am 25. Oktober 2004. [REDACTED]*

*Laufende Nummer der Eintragungen: 2*

*Laufende Nummer der Grundstücke: 1*

*Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten in Kierspe Blatt 1817 z.Zt. unter Bestandsverzeichnis Nr. 113 eingetragenen Grundstücks. Bezug: Bewilligung vom 11. Dezember 2003 und 17. Juni 2004 (Notar [REDACTED] in Kierspe, UR 445/03 und 146/04). Eingetragen am 25. Oktober 2004. [REDACTED]*

*Laufende Nummer der Eintragungen: 3*

*Laufende Nummer der Grundstücke: 1*

*Die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts ist angeordnet (Amtsgericht Meinerzhagen, 2 K 3/24). Eingetragen am 02.05.2024. [REDACTED]*

Abteilung III: *Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.*

## **2.162 Baulasten**

Das Baulastenverzeichnis wurde telefonisch erfragt.  
Zuständiges Baulastenverzeichnis: Märkischer Kreis

*Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis*

## **2.163 Verträge / Vereinbarungen:**

*Mietverhältnisse, Existenz, Dauer und Inhalt evtl. Mietverträge  
nicht bekannt,*

*Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.*

*gemäß Schreiben vom Amt für Wohnungswesen vom  
25.07.2024 besteht keine Wohnungsbindung,*

*sonst nichts bekannt*

## **2.164 Altlastenkataster**

Das Altlastenkataster wurde schriftlich angefragt.  
Zuständiges Altlastenkataster: Märkischer Kreis

Gemäß Bescheid des Märkischen Kreises ist das Grundstück zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

## **2.165 Beitrags- und Abgabensituation**

Nach Auskunft der Stadt Kierspe 26.07.2024 gilt folgendes:

- *Erschließungsbeiträge im Sinne des §§ 127 bis 135 Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr anfallen,*
- *Straßenbaubeiträge im Sinne des § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) nach aktuellem Planungsstand in absehbarer Zeit nicht anfallen,*
- *Kanalanschlussbeiträge im Sinne des § 8 KAG NW nicht mehr anfallen.*

*Zahlungsrückstände auf eine der genannten Beitragsarten bestehen nicht.*

## **2.17 Investitionen Dritter**

nichts bekannt

## **2.18 Zweck der Wertermittlung**

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung unter Berücksichtigung der Bestimmungen in 1.20

## **2.19 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag**

03.09.2024

## **2.20 Baukostenindex**

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)  
Ausgabe: August 2024, Index = 184 % (2010 = 100)

## **2.21 Auftraggeberin**

Name	Amtsgericht Meinerzhagen
Straße	Gerichtsstraße 14
Ort	58540 Meinerzhagen
Auftrag vom:	11.07.2024
	Beschluss vom 02.05.2024

## **2.22 Ortsbesichtigung**

Datum: 03.09.2024

## **2.23 Teilnehmer**

Namen der Teilnehmer dürfen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden und werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt.  
weitere Teilnehmer siehe externe Anlage 7



## **2.24 Benutzte Unterlagen**

Abzeichnung der Flurkarte vom 25.11.2024

Grundbuchauszug vom 11.07.2024

Erbbaurechtsvertrag vom 11.02.2003

Bewilligung vom 17.06.2004

Auskünfte Behörden / Ämter:

- tel. Auskunft über Baulasten vom 22.07.2024

- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss

- Auskunft Altlastenkataster vom 23.07.2024

- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 26.07.2024

- Auskunft Amt für Wohnungswesen vom 25.07.2024

Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung  
aus der Bauakte,

Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 03.09.2024

## **2.25 Bewohner**

Bewohner ist namentlich bekannt  
und wird dem Auftraggeber in Anlage 7 mitgeteilt.

## **2.26 Hausschwamm**

Wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

## **2.27 Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen**

Bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache  
mit dem zuständigen Bauamt halten.

Die Bauakten wurden eingesehen.

Baugenehmigung vom 11.12.2003

Der Ausbau des Spitzbodens ist gemäß Bauakte des Märkischen Kreises  
nicht genehmigt.

## **2.28 Sonstiges**

Zitierte Behördenauskünfte sind aus Gründen des Urheberschutzes in der Wertermittlung nicht enthalten.

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber/Eigentümer als Original vor.

---

Mithaftendes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Das Gebäude trägt in der Örtlichkeit die Haus-Nr. 26, dies stimmt mit Grundbuch und Liegenschaftskataster überein.

#### 4. BODENWERT

##### 4.10 Allgemeines

Die Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 besagt, dass Bodenwerte in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln sind, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Für das zu bewertende Grundstück liegen geeignete Kaufpreise in genügender Anzahl nicht vor.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung räumt für diesen Fall ein, dass anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können.

Die Richtwerte sind nur dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Sofern diese Bodenrichtwerte vorliegen, werden sie zur Beurteilung des zu bewertenden Grundstückes herangezogen.

##### 4.20 Grundlagen

Der folgende Bodenrichtwert wurde von dem Gutachterausschuss des Märkischen Kreises, mitgeteilt.

Stichtag:	<b>01.01. 2024</b>
Grundstücksart:	<b>Wohnbaufläche</b>
Richtwertgrundstücksbreite:	<b>20,00 m</b>
Richtwertgrundstückstiefe:	<b>35,00 m</b>
Richtwertgrundstücksgröße:	keine Festlegung
Erschließungskosten:	<b>beitragsfrei</b>
Geschossigkeit:	<b>I - II-geschossig</b>
Grundflächenzahl [GRZ]:	keine Festlegung
Geschossflächenzahl [GFZ]:	keine Festlegung
Bauweise:	<b>offene Bauweise</b>
Bodenrichtwert:	<b>€ / m<sup>2</sup> 120,00</b>

#### 4.40 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = 244 m<sup>2</sup>

	Größe	Bodenwert	Bauland
	[ m <sup>2</sup> ]	€ / m <sup>2</sup>	€
Bauland	244	128,00	31.232,00
			<b>31.232,00</b>

***Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !***

## 5. GEBÄUDEBESTAND

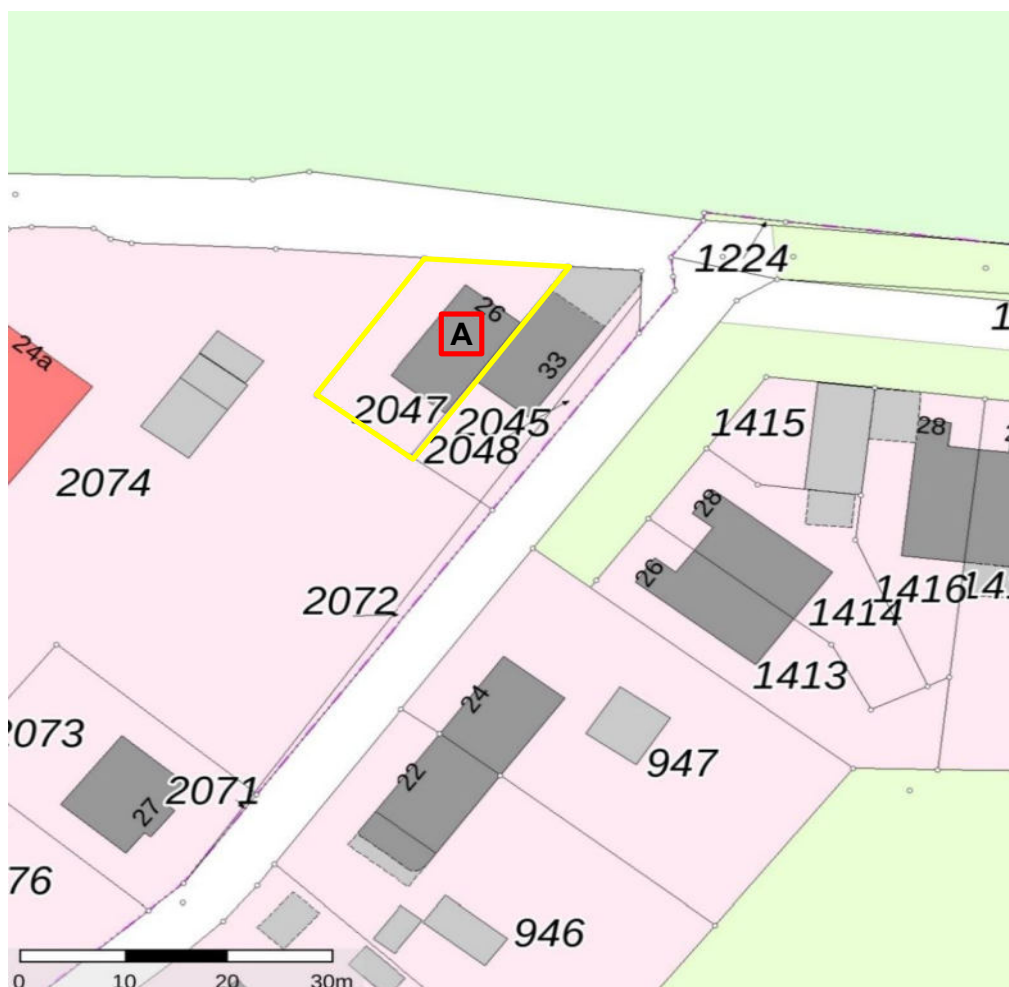
Gebäudebezeichnung

Gebäudegliederung der Wertermittlung

[A] Wohnhaus

### Übersichtsplan

Lizenz: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)



### 5.1 Allgemeines

Das Gebäude wurde am 03.09.2024 besichtigt und tlw. aufgemessen.

Grundrisse und Schnitt sind in Anlage 5 dargestellt.

Die Außenfassaden sind aus den beigehefteten Lichtbildern ersichtlich.

Die Fotos wurden am 03.09.2024 aufgenommen.

## 6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

**6.01 Gebäudebezeichnung** [A] Wohnhaus  
Typ: 1-Familienwohnhaus

**6.02 Nutzungsart** [A] Wohnen

**6.03 Baujahr** [A] 2004

### **6.04 Gesamtnutzungsdauer [ GND ]**

Gemäß § 4 Absatz 2 ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. In den Modellbeschreibungen für den Sachwertfaktor sowie für den Liegenschaftszins wird die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer: [A] 80 Jahre

### **6.05 Restnutzungsdauer [ RND ]**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die individuellen Gegebenheiten werden entsprechend des Modells des Gutachterausschusses nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Modellansätze für die Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Bei dem zu bewertenden Objekt wurde im Jahr 2020 die Heizung ausgetauscht. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und der zu vergebenen Punkte, wird gemäß ImmoWert A zu Anlage 2 Tabelle b eine modifizierte Restnutzungsdauer von 60 gewählt.

### 6.07 Bauweise

[A] Wohnhaus

konventionelle massive Bauweise als Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, 2- geschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach

### 6.08 Raumaufteilung

Angaben zu Raumangebot u. -größe sind der Anlage 2 zu entnehmen. Raumzuschnitt u. -anordnung gehen aus der Anlagenzeichnung hervor.

Wohnfläche: 114,93 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 27,03 m<sup>2</sup>

---

**Gesamt:** 141,97 m<sup>2</sup>

---

---

## 6.12 Baulicher Zustand

Die Untersuchungen beschränken sich auf den äußeren Anschein ohne Öffnung und Zerstörung der Baukonstruktionen.

### **Renovierungen und werterhöhende Investitionen**

[A] Die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöhende Maßnahmen siehe Punkt 6.05.

### **Instandhaltung**

[A] mittelmäßig/verwohnt

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]**

Beschreibung und Wertansatz der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel, -schäden und Restarbeiten siehe Anlage 4.

## 6.13 Wirtschaftliche Einflüsse

### **Grundrisse**

dem Baujahr entsprechend

### **Geschosshöhen**

[A] EG: 2,80 m  
OG: 2,70 m  
DG: 3,22 m

### **Nachteile/Vorteile**



**8. ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES**

1	Gebäudeart Gebäudeteil	Herstellungskosten					Wertminderung		Gebäudesachwert am Stichtag 03.09.2024 EUR [ 7 + 9 ]
		Regional faktor	Fläche BGF m <sup>2</sup>	NHK2010 €/ m <sup>2</sup> 2010=100	Index Stichtag 184,0 % €/m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> [5 x Index]	Neuwert EUR [ 4 x 6 x 3 ]	Alter		
							lineare Absch.(s.Pkt.6.06 [ % ] [von 7]	EUR	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	
[A]	Wohnhaus Sonst. Bauteile: Dachgaube	1,00	160	1.141,00	2.099,00	335.071,00	-25,0	-83.768,00	<b>251.303,00</b> <b>11.025,00</b>
[A]	<b>Wertansatz in Spalte 5:</b> In Anlehnung an NHK 2010: Typ: 1.11, Standardstufe 3 incl. Baunebenkosten								
					Summen:	335.071,00		-83.768,00	<b>262.328,00</b>

**8.10 Summe der Gebäudesachwerte:** = **262.328,00 €**

**8.11 Baunebenkosten**

Baunebenkosten  
für:  
Architekten-, Ingenieur-, Behörden-, Ver-  
waltungsleistungen und Bereitstellungs-  
gebühren für Finanzierungsmittel

Die Baunebenkosten sind im Kostenansatz,  
NHK 2010, Punkt 8, Spalte 5 enthalten.

---

**8.12 Gebäudesachwert** = **262.328,00 €**

Internetversion gekürzt

**9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN**

Den Sachwert der Außenanlagen,  
bestehend aus:

- den Anschlüssen für
- Wasser, Gas und Strom,
- Kanalisation

sowie den Außenanlagen:

- Bodenbefestigungen der Hoffläche,
- 2 Gartenhäuser,
- Einfriedungen,
- Rasen-/Kanteneinfassungen sowie  
sonstige nicht erfasste Kleinanlagen

schätze ich pauschal auf ca. 5,5 % des  
Gebäudezeitwertes.

ca. 5,5 %      von    € 262.328,00      =      14.428,00 €

**Zeitwert der Außenanlagen**

---

=      **14.428,00 €**

---

---

**10. VORLÄUFIGER SACHWERT**

<b>10.01 Bodenwert</b>	(4.40)	=	31.232,00
<b>10.02 Gebäudesachwert</b>	( 8.12)	=	262.328,00 €
<b>10.03 Sachwert der Außenanlagen</b>	( 9. )	=	14.428,00 €
<b>10.04 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes</b>		=	<b>307.988,00 €</b>
<b>10.05 Marktanpassungsfaktor</b>			
Abschlag - Begründung			
In Anlehnung an die Kaufpreisauswertung des Märkischen Kreises, Ausgabe: 2024 und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage ist bei der vorliegenden Sachwertgrößenordnung der folgende Abschlag vorzunehmen.			
Abschlag: -5,0 %			
-5,0 % von € 307.988,00		= -€	15.399,00
<b>10.06 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes</b>		=	<b>292.589,00 €</b>
<b>10.07 Bodenwert, selbstständig verwertbarer Anteil</b>		=	- - -
<b>10.08 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert</b>		=	292.589,00 €

**10.09 Werteinfluss besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV.**

**10.091 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile**

aus Anlage 4

Summe Zu-/Abschläge techn. Art =

**10.092 Abzug für "Wirtschaftliche Wertminderung"**

Gebäudeart / Gebäudeteil	Sachwert aus 8., Sp. 13 [ € ]	Abschlag [ % ]
[A] Wohnhaus	262.328,00	
	262.328,00	

=

**10.10 Marktangepasster Sachwert**  
(fiktives Volleigentum ohne BoG)

= 292.589,00 €

**11. VERGLEICHSWERT DES ERBBAURECHTS**

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben, d. h. ein Grundstück wird mit einem Erbbaurecht zu Gunsten eines Erbbauberechtigten belastet. Die Bestellung eines Erbbaurechtes erfolgt durch einen notariellen Vertrag über eine Laufzeit von in der Regel 99 Jahre gegen Zahlung eines regelmäßigen Entgelts (Erbbauzins). Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten. Der bei Bestellung eines Erbbaurechtes vereinbarte Erbbauzins ist vorrangig abhängig von Größe, Nutzbarkeit und Lage (Bodenwert) des Grundstücks.

**11.01 Allgemeine Angaben**

Erbbaurechtsvertrag:	Nummer 445 der Urkundenrolle für 2003 vom 11.12.2003 Nummer 146 der Urkundenrolle für 2004 vom 17.06.2004
Vertragsende:	2103
Restlaufzeit:	79 Jahre > RND Gebäude = 60 Jahre i.M.
Anfänglicher Erbbauzins:	3,47 €/m <sup>2</sup> 846,68 €/m <sup>2</sup>
Tatsächlicher Erbbauzins:	5,14 €/m <sup>2</sup> 1.254,16 € Aufgrund der vertraglich vereinbarten Erhöhungen
Erbbauzinssatz:	4,50% Marktbericht Gutachterausschuss des Märkischen Kreis, Ausgabe 2024
Resnutzungsdauer des Gebäudes:	60 Jahre i.M. (gemäß Punkt 6.05)
Entschädigung:	2/3 des Verkehrswertes der Bauwerke und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Ablaufs.

### Wertsicherungsklausel:

Erbbaurechtsvertrag vom 11.12.2003:

§ 11 Erbbauzins und Anpassungsklausel

1. Der jährliche Erbbauzins beträgt 3,47 Euro / qm der endgültigen Grundstücksfläche. Der Erbbauzins ist jeweils am 02.01. eines jeden Jahres im voraus zur Zahlung fällig und bis zu dieser Frist auf das [REDACTED]

[REDACTED] zu überweisen. Dem Erbbauberechtigten können jederzeit wiedererruflich Teilzahlungen von monatlichen, viertel oder halbjährlichen Raten bewilligt werden. Die Zahlung ist dann jeweils zu Beginn des zu Beginn des Teilzahlungszeitraumes fällig.

2. Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Preisindex, der am 01.01.2004 oder am 1. Januar des Jahres der letzten Änderung des Erbbauzinses maßgebend war, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins zu dem jeweiligen Fälligkeitstermin in Höhe der prozentualen Veränderung des Preisindexes. § 9a ErbbauVO bleibt unberührt. Die erste Anpassung erfolgt zum 01.01.2008.

3. Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

4. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 Zwangsversteigerungsgesetz mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder die Inhaberin/der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

5. Ab Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des im § 11 Abs. 1 vereinbarten Erbbauzinses zu leisten. Die Nutzungsentschädigung ist in 12 gleichen Teilbeträgen, jeweils im Voraus bis spätestens zum 1. eines jeden Monats, zu entrichten; erstmals an dem auf die Besitzübergabe folgenden Monatsersten.

6. Für den Fall, dass der Erbbauberechtigte gegen die von ihm in § 11 Abs. 1 übernommene Zahlungsverpflichtung verstößt, leistet er dem Grundstückseigentümer als Vertragsstrafe Schadenersatz in Höhe von 10 Prozent des zu zahlenden Erbbauzinses.

7. Schuldrechtlich wird folgendes vereinbart:

Der Erbbauberechtigte ermächtigt den Grundstückseigentümer, den Erbbauzins und die Nutzungsentschädigung nach Absatz 5 in der jeweiligen Höhe im Wege des Lastschriftinzugsverfahrens zu erheben. Der Grundstückseigentümer wird den Erbbauberechtigten über den Beginn des Lastschriftinzugsverfahrens rechtzeitig verständigen. Der Lastschriftinzug soll bis auf weiteres von einem noch zu benennenden Konto erfolgen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, dem Grundstückseigentümer das Konto bis spätestens zum 15.01.2004 zu benennen.

Sonstiges:

Das eingetragene Vorkaufsrecht hat keinen Einfluss auf den Wert.

<b>11.02 Wert des fiktiven Volleigentums (§49 Abs. 1 Satz 2)</b>	=	<b>292.589,00 €</b>
abzgl. Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (4.40)		-31.232,00 €
<b>11.03 Vor-/Nachteil für die/den Erbbauberechtigten</b>		
Bodenwert aus (4.40)	=	31.232,00 €
angemessener Erbbauzins	=	4,50%
4,50 % von € 31.232,00	=	1.405,44 €
<u>abzüglich vertraglicher Erbbauzins</u>	=	<u>-1.254,16 €</u>
<b><u>Vorteil für die/den Erbbauberechtigten</u></b>	=	<b>151,28 €</b>
<b>11.04 Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbaren erbbauzins</b>		
Restlaufzeit	79 Jahre	
Liegenschaftszins:	2,20%	
Kapitalisierungsfaktor:	37,31	
€ 151,28 x 37,31	=	5.644,00 €
<b>11.05 nicht zu entschädiger Wertanteil der baulichen Anlage</b>		
RLZ = 79 Jahre > RND = 60 Jahre	=	0,00 €
<b>11.06 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>		<b>267.001,00 €</b>
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) gemäß Marktbericht GAA Märkischer Kreis 2024	x	0,96
<b>11.07 Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>256.320,96 €</b>
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2 vgl. auch Nr. 49.2)	+/-	0,00 €
<b>11.08 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>		<b>256.320,96 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anlage 4)		-6.283,00 €
<b>11.09 Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>250.037,96 €</b>

Internetversion gekürzt

## 12. VERKEHRSWERT DES ERBBAURECHTS

### 12.01 Erläuterung

Das zu bewertende Erbbaurecht ist mit einem Einfamilien-  
wohnhaus als Doppelhaushälfte bebaut.

Die Eigennutzung steht im Vordergrund,  
die Erzielung einer Rendite wird nicht unterstellt.

Aus diesem Grund erfolgt die Bewertung des Volleigentums  
auf der Basis des Sachwertverfahrens

### 12.02 Verkehrswert des Erbbaurechts

= 250.000,00 €

58540 Meinerzhagen, den 03.12.2024

.....

ANLAGE 1 - 6



---

## ANLAGEN:

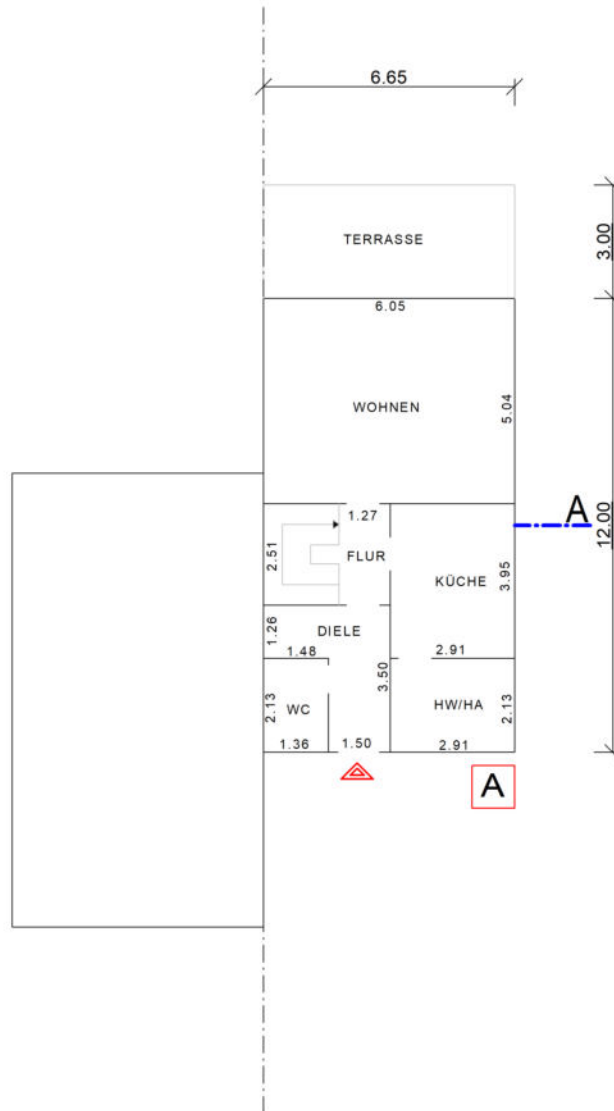
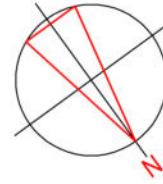
- Anlage 1: BERECHNUNG:  
BEBAUTE FLÄCHE /  
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [ boG ]**

**ANLAGE 4**

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug	
[A]	<p><b>Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich &lt; Neu für Alt &gt;.</b></p> <p>Wohnhaus</p> <p>Putz- und Wandrisse                      Wohnräume verwohnt und Generalreinigung                      Malerarbeiten</p>						-6.283,00 €	-6.283,00 €
Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.09:							-	<b>6.283,00 €</b>

**ANLAGE 5**

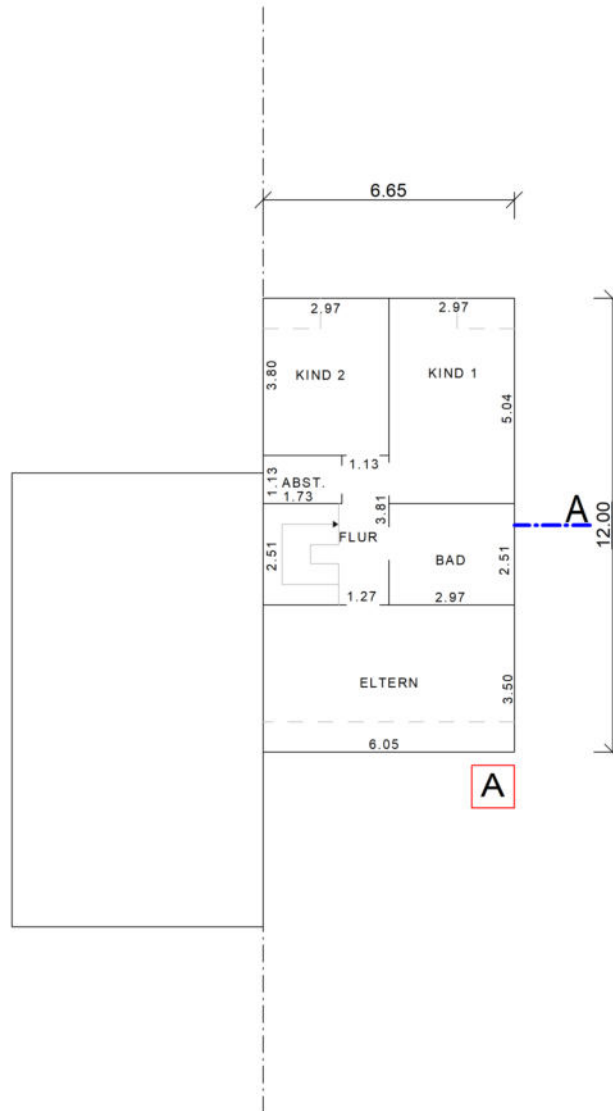
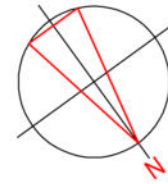


**GLIEDERUNG**

**A** WOHNHAUS

DARSTELLUNG	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	-----------------------	----------------------------------

**ANLAGE 5**

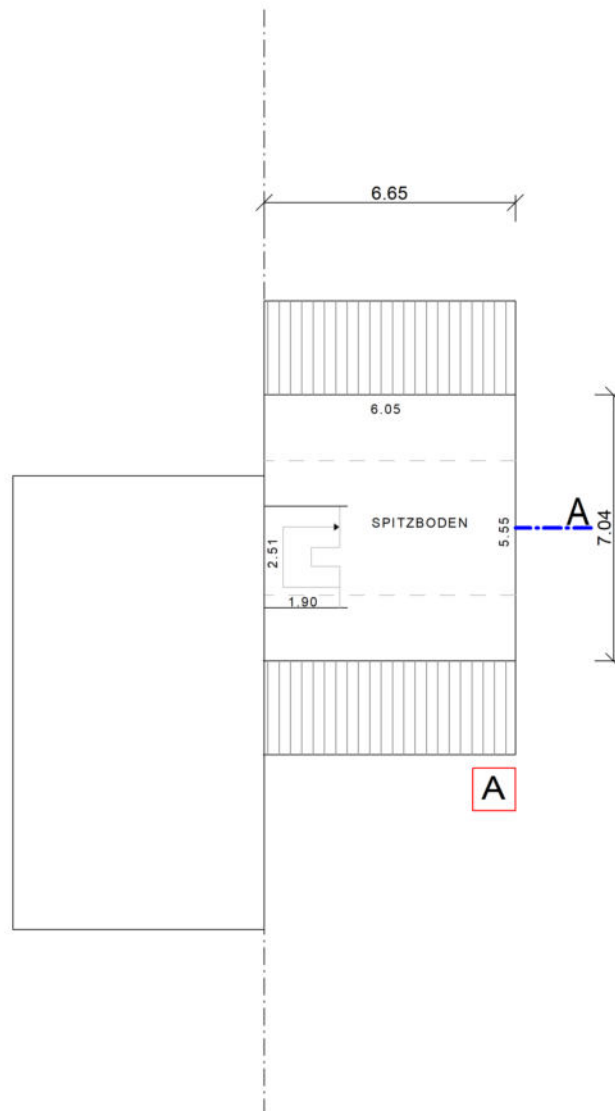
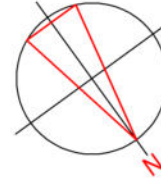


**GLIEDERUNG**

**A** WOHNHAUS

<b>DARSTELLUNG</b>	<b>GRUNDRISS DACHGESCHOSS</b>	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
--------------------	-------------------------------	----------------------------------

**ANLAGE 5**

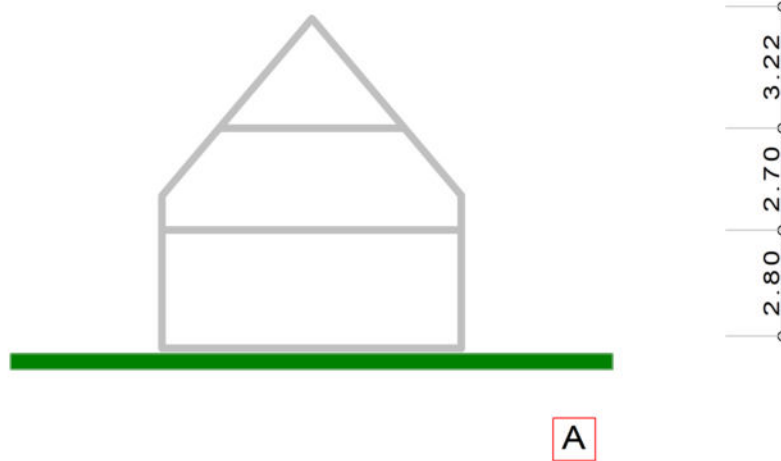


**GLIEDERUNG**

**A** WOHNHAUS

DARSTELLUNG	GRUNDRISS SPITZBODEN	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	----------------------	----------------------------------

**ANLAGE 5**



**SCHNITT A - A**

**GLIEDERUNG**

**A** WOHNHAUS

<b>DARSTELLUNG</b>	<b>SCHNITT</b>	<b>(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)</b>
--------------------	----------------	---

# **Bilddokumentation**

## **Anlage 6**

Wertermittlung: Büscherweg 26, 58566 Kierspe

Aktenzeichen: 02 24 034/ 0009- 1107

Lichtbilder vom: 03.09.2024



Bild 1

Ansicht von Norden



Bild 2

Ansicht von Norden





Bild 3

Ansicht von Westen



Bild 4

Ansicht von Südwesten



Bild 5

Ansicht von Südwesten



Bild 6

Ansicht von Nordosten

Stellplatz



Bild 7

Gartenhaus



Bild 8

Gartenhaus





Bild 9

Eingangsbereich

Riss in Putzfassade



Bild 10

**Obergeschoss**

**Kinderzimmer 1**

verwohnt,  
Schimmelpilzbildung

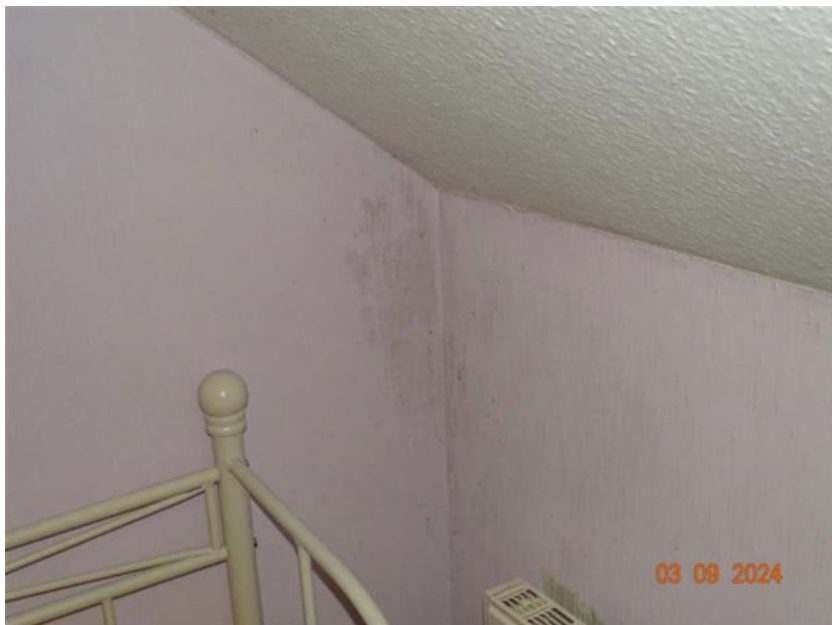


Bild 11

wie vor

jedoch **Kinderzimmer 2**