

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24002-AGL

Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Lüdinghausen Aktenzeichen 002 K 012/23

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Grundbuch               | <u>Senden Blatt 188</u><br>Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:<br>Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von<br>Senden Blatt 646 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses<br>eingetragenen Grundstücks:<br>Gemarkung Senden, Flur 16, Flurstück 348, Gebäude- und<br>Freifläche, Schulze-Bremer-Str. 2, Größe: 878 m <sup>2</sup><br>in Abteilung II Nr. 1 für die Dauer von neunundneunzig<br>Jahren seit dem Tage der Eintragung.<br>Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. September 1970<br>bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 9. Februar<br>1971. |
| Objekt-<br>beschreibung | Erbbaurecht an einem Grundstück, das mit einem freisteh-<br>endem Einfamilienhaus (Baujahr 1973, massive Bauweise, 1-<br>geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert,<br>Wohnfläche ca. 176 m <sup>2</sup> ) und Garage (Baujahr 1973, massi-<br>ve Bauweise) bebaut ist.<br><br>Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchge-<br>führt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach<br>den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im<br>Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.                                     |
| Verkehrswert            | <b>EURO</b> <b>310.000</b>  |

Die vollständige Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rück-  
sprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lüdinghausen (Tel.  
02591/2307-0) eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer  
Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische  
Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als  
Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich  
für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu ver-  
wenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Beson-  
derheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-  
inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der  
Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder  
Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch  
den Gutachter.



# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24002-AGL

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Lüdinghausen, Aktenzeichen 002 K 012/23

Objekt Grundbuch von Senden Blatt 188  
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Senden Blatt 646 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks:  
Gemarkung Senden, Flur 16, Flurstück 348, Gebäude- und Freifläche, Schulze-Bremer-Str. 2, Größe: 878 m<sup>2</sup> in Abteilung II Nr. 1 für die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung.  
Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. September 1970 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 9. Februar 1971.

Ortsbesichtigung und Stichtag 29.02.2024  
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Architekt Dipl.-Ing.  
**Dieter Gnewuch**

Von der  
Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter  
und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung  
von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

Mitglied des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
im Kreis Steinfurt

## Münster

Merschkamp 49  
48155 Münster  
Fon 0251-48 29 500  
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost  
DE76 4005 0150 0000 2072 41  
WELADED1MST

## Ochtrup

Hinterstraße 8  
48607 Ochtrup  
Fon 02553-4397  
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt  
DE25 4035 1060 0000 0510 11  
WELADED1STF



Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 11 Seiten Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

info@gnewuch-janning.de  
www.gnewuch-janning.de

|  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1. Inhaltsverzeichnis</b>                                       | <b>2</b>  |
| <b>2. Vorbemerkungen</b>   | <b>3</b>  |
| 2.1 Wertermittlungsgrundlagen                                      | 3         |
| 2.2 Ortstermin   | 4         |
| <b>3. Grundstücksbeschreibung</b>                                  | <b>5</b>  |
| 3.1 Grundbuch  | 5         |
| 3.2 Lage   | 6         |
| 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.                                   | 7         |
| 3.4 Rechte und Belastungen   | 7         |
| <b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                | <b>9</b>  |
| 4.1 Wohnhaus   | 9         |
| 4.2 Garage   | 10        |
| 4.3 Außenanlagen   | 10        |
| 4.4 Bauzustand   | 10        |
| 4.5 Restnutzungsdauer  | 10        |
| 4.6 Zubehör  | 11        |
| <b>5. Wertermittlungsverfahren</b>                                 | <b>12</b> |
| <b>6. Wertermittlung Erbbaurecht</b>                               | <b>14</b> |
| 6.1 Allgemeines  | 14        |
| 6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht                                   | 15        |
| 6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks                         | 17        |
| 6.4 Berechnung Bodenwertanteil des Erbbaurechts                    | 19        |
| <b>7. Vergleichswert des Erbbaurechts</b>                          | <b>20</b> |
| <b>8. Verkehrswert</b>   | <b>24</b> |
| <b>9. Werteinflüsse aus Belastungen der Abt. II des Grundbuchs</b> | <b>25</b> |
| <br>   |           |
| Anlage 1: Lageplan   | 29        |
| Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss                                    | 30        |
| Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss                                   | 31        |
| Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss                                 | 32        |
| Anlage 5: Schnitt  | 33        |
| Anlage 6: Brutto-Grundfläche                                       | 34        |
| Anlage 7: Wohnfläche   | 35        |
| Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023                       | 37        |
| Anlage 9: Fotos  | 38        |

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Wertermittlungs- grundlagen

#### Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Erbbaurechtsvertrag

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche  
Förderung)

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

#### Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

#### Literatur:

Kleiber digital:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Dieterich · Kleiber:  
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage;  
Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:  
Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.;  
Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:  
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage;  
Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG),  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik  
und Wertermittlung

## 2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 29.02.2024 in der Zeit von 14.00 - 14.25 Uhr statt. Zum Ortstermin waren neben dem Sachverständigen ein Miteigentümer und dessen Bekannte erschienen. Die im Bewertungsobjekt wohnende andere Miteigentümerin war nicht erschienen. Die Besichtigung wurde daher nur von der Straße aus durchgeführt.

### **Die Beschreibung und Bewertung erfolgen demzufolge nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!**

Im Einladungsschreiben zum Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern den Eigentümern zum Nachteil gereichen könnte, da die nicht besichtigten Grundstücks- und Gebäudeteile in diesem Falle als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

Erbbaugrundbuch von Senden Blatt 188

Bestandsverzeichnis      Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch  
von Senden Blatt 646 unter Nr. 1 des Bestands-  
verzeichnisses eingetragenen Grundstücks:  
Gemarkung Senden, Flur 16, Flurstück 348, Ge-  
bäude- und Freifläche, Schulze-Bremer-Str. 2,  
Größe: 878 m<sup>2</sup>  
in Abteilung II Nr. 1 für die Dauer von neunund-  
neunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung.  
Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. Sep-  
tember 1970 bei Anlegung dieses Blattes hier  
vermerkt am 9. Februar 1971.

Abteilung I  
Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II  
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeich-  
nisses):  
Erbbauzins von dreihundertneunundfünfzig  
13/100 Euro jährlich vom 1. September 1970 ab  
für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch  
von Senden Blatt 646 unter Nr. 1 des Bestands-  
verzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Un-  
ter Bezug auf die Bewilligung vom 28. September  
1970 eingetragen am 9. Februar 1971.

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeich-  
nisses):  
Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den  
jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von  
Senden Blatt 646 unter Nr. 1 des Bestandsver-  
zeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter  
Bezug auf die Bewilligung vom 28. September  
1970 eingetragen am 9. Februar 1971.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeich-  
nisses):  
Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs  
auf Erhöhung des Erbbauzinses gemäß Vertrag  
vom 28. September 1970 zu Gunsten des jewei-  
ligen Eigentümers des im Grundbuch von Senden  
Blatt 646 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses  
eingetragenen Grundstücks. Eingetragen am 9.  
Februar 1971.

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-  
ses):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht) zu Gunsten des Landes Nordrhein-Westfalen, für die Dauer des Annuitätshilfedarlehnungsverhältnisses, mindestens jedoch für die Dauer von zwanzig Jahren seit dem Tage der Eintragung. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 28. Januar 1971 im gleichen Rang mit der Post Abteilung III Nr. 3 eingetragen am 23. März 1971.

Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-  
ses):

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lüdinghausen, 2 K 12/23). Eingetragen am 05.12.2023.

**Hinweis**

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert bei Nicht-Untergang des Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren ermittelt.

Abteilung III  
Hypotheken etc.

*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

**3.2 Lage**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Kreis                      | Coesfeld   |
| Ort und Einwohnerzahl      | Gemeinde Senden; ca. 21.000 Einwohner  |
| Wohnlage                   | Das Objekt liegt im nordwestlichen Bereich von Senden, ca. 0,8 km Luftlinie vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Einfamilienhäuser und große Wohnanlagen mit bis zu 8 Geschossen; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind gut erreichbar;<br>mittlere Wohnlage |
| Entfernungen/ Verkehrslage | ca. 0,1 km bis Bushaltestelle<br>ca. 6 km bis Autobahnauffahrt A43<br>ca. 13 km bis Autobahnkreuz A43/A1<br>ca. 18 km bis Münster Stadtkern  |
| Topografische Lage         | Ebenes Gelände   |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Immissionen                          | Normal (Straßenverkehr)  |
| Grundstücksausrichtung/<br>Zuschnitt | Es handelt sich um ein Grundstück, das östlich seiner Zufahrtsstraße liegt und einen unregelmäßigen Zuschnitt hat. |

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

|  |   |
|--|---|
| Straßenausbau/Straßenart                         | Das o.g. Grundstück liegt an der fertig ausgebauten Schulze-Bremer-Straße (Tempo 30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen).  |
| Parkmöglichkeiten                                | KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.  |
| Erschließungsbeiträge                            | <p>Nach Angaben der Gemeinde Senden stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus.</p> <p>Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.</p> |
| Anschlüsse Versorgungs-<br>und Abwasserleitungen | Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss   |
| Altlasten  | Im Altlastenkataster und im Kataster über schädliche Bodenveränderungen der Kreisverwaltung Coesfeld ist für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung vorhanden.   |

### 3.4 Rechte und Belastungen

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Baulasten                        | Nach Angaben der Kreisverwaltung Coesfeld sind für das Bewertungsgrundstück weder zu Gunsten noch zu Lasten Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.   |
| Planungsrechtliche<br>Ausweisung | Bebauungsplan Nr. 8 "Senden West": Reines Wohngebiet; eingeschossig; offene Bauweise; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.6; Dachneigung 35°; Baulinien und Baugrenzen vorhanden; weitere textliche Festsetzungen |

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Denkmalschutz         | Nein          |
| Wohnungsbindungen     | Nein          |
| Sonstige Festlegungen | Nicht bekannt |

#### 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

##### 4.1 Wohnhaus

|                      |  |
|----------------------|--|
| Gebäudetyp           | Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert |
| Derzeitige Nutzung   | Das Gebäude wird von einer Miteigentümerin bewohnt.                                      |
| Baujahr              | 1973   |
| Konstruktionsart     | Massive Bauweise   |
| Fassade des Gebäudes | Ziegelverblendmauerwerk  |
| Innenwände           | Mauerwerk/ Leichtbau   |
| Geschosdecken        | Stahlbetondecken   |
| Dach                 |  |
| Dachform             | Satteldach   |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Dacheindeckung               | Tondachziegel   |
| Besondere Bauteile           | Loggia im Dachgeschoss,<br>Dachgaube,<br>Kelleraußentreppe,<br>Hauseingangstreppe   |
| Energieausweis               | Nicht vorliegend  |
| Ausstattungsstandard         | Mittel, als Annahme!  |
| <b>4.2 Garage</b>            | Freistehende Einzelgarage; Baujahr 1973; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Flachdach; Blechschwingtor   |
| <b>4.3 Außenanlagen</b>      | Bodenbefestigungen mit Waschbetonplatten; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse  |
| <b>4.4 Bauzustand</b>        | Es liegt nach äußerem Eindruck ein altergemäßer Bauzustand vor.<br><br><b><u>Hinweis:</u></b><br>Im Dachgeschoss sind zusätzlich zu den im Baugenehmigungsplan (s. Anlage 3) dargestellten Räumen noch weitere Flächen zu Wohnzwecken ausgebaut worden (z.B. Loggia). Baugenehmigungsunterlagen sind hierfür in der vorliegenden amtlichen Bauakte nicht vorhanden. |
| <b>4.5 Restnutzungsdauer</b> | Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.<br><br>Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.                                  |

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands ermittelt mit 29 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 51 Jahre).

#### 4.6 Zubehör

Nicht bekannt

## 5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das eingangs beschriebene Bewertungsobjekt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der genannte Zustand des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind - gemäß § 48 ImmoWertV 2021 - unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der 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 maßgeblich ist.

## 6. Wertermittlung Erbbaurecht

### 6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden (vgl. ImmoWertV § 48 ff).

§ 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht:

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden

1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,
2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder
3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ist das nach dem § 22 oder § 23 ermittelte Datum auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts.

(4) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Im konkreten Fall liegt keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte vor. Ebenso liegen keine Erbbaurechtskoeffizienten für die Ermittlung des Erbbaurechts ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums vor.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat jedoch Erbbaurechtsfaktoren für einen nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts ermittelt.

Es wird daher hier der Wert des Erbbaurechts auf Grundlage des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts und den zur Verfügung stehenden Erbbaurechtsfaktoren ermittelt. Dabei wird angenommen, dass die vorhandenen Daten anwendbar für den hier vorliegenden Wertermittlungszweck sind.

## 6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren vom Tage der Eintragung ab gerechnet, somit vom 09.02.1971 bis zum 08.02.2070. Die Restlaufzeit vom Wertermittlungstichtag an gerechnet ergibt sich damit zu rd. 46 Jahren.

Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten und Abgaben (Erschließungskosten, etc.).

Eine Entschädigung im Falle des Zeitablaufs erfolgt in Höhe des gemeinen Wertes der Bauwerke und im Falle des Heimfalls in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag betrug der ursprüngliche jährliche Erbbauzins  $0,80 \text{ DM/m}^2 \times 878 \text{ m}^2 = 702,40 \text{ DM}$  (= 359,13 €).

Es wurde eine Erbbauzinsanpassungsklausel vereinbart. Die Klausel wurde nicht auf ihre Rechtswirksamkeit überprüft.

Erbbaurechtsvertrag vom 28.09.1970 § 4 (Auszug):

*"Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskosten-Index gegenüber dem Stand von September 1970 (Basis 1962 = 100) um mehr als 5 % nach oben oder unten verändern, so verändert sich der Erbbauzins im gleichen prozentualen Verhältnis. Der geänderte Erbbauzins wird geschuldet vom 1. des Kalendervierteljahres ab, das 3 Monate nach Zugang des entsprechenden Verlangens der Grundstückseigentümer oder der Erbbauberechtigten beginnt."*

Dingliche gesicherte zusätzliche jährliche Erbbauzinsen wurden bislang nicht ins Grundbuch eingetragen.

Der vorgenannte Preisindex wird vom Statistischen Bundesamt Deutschland nicht mehr weitergeführt, die Preissteigerung wird daher anhand des vom Statistischen Bundesamt Deutschland festgestellten Verbraucherpreisindex ermittelt. Ein inhaltlicher Unterschied ergibt sich daraus nicht.

Gemäß Angaben des Statistischen Bundesamt Deutschland beträgt die prozentuale Veränderung seit September 1970 bis zum aktuellen Indexstand (Januar 2024): 309,0 %. Demnach kann der Erbbauzins um 309,0 % erhöht werden.

**Dinglich gesicherter ursprünglicher Erbbauzins jährlich** **359,13 €**

**Erhöhungsbetrag gemäß Erbbaurechtsvertrag**

$$359,13 \text{ €} \quad \times \quad 309,00 \% \quad = \quad \underline{\underline{1.109,71 \text{ €}}}$$

**Erzielbarer Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag** **1.468,84 €**

Die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses gemäß Erbbaurechtsvertrag ist allerdings noch dem Ergebnis einer Erbbauzinsanpassung gemäß § 9a ErbbauRG gegenüberzustellen (Billigkeitsprüfung). Ein Erhöhungsanspruch ist regelmäßig als unbillig anzusehen, wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht.

**Billigkeitsgrenze gem. § 9a Erbbaurechtsgesetz:**

Lebenshaltung aller privaten Haushalte<sup>2</sup>/VPI<sup>1</sup> (09/1970<sup>3</sup> bis 01/2024<sup>4</sup>)  
Veränderungsrate gesamt (s.o.): 309,0 %

Index Verdienste / Arbeitskosten<sup>5</sup> (Juli 1970<sup>3</sup> bis Quartal 3/2023<sup>4</sup>)  
Veränderungsrate gesamt:  
106,3 : 15,8  $\times 100 - 100 =$  572,8 %

Mittlere Steigerung  
( 309,0 % + 572,8 % )  $\times 1 / 2 =$  440,9 %

Ursprünglicher Erbbauzins jährlich = 359,13 €

Erhöhungsbetrag  
440,9 %  $\times$  359,13 €  $\underline{\underline{1.583,38 \text{ €}}}$

**Erzielbarer Erbbauzins gem. § 9a ErbbauRG** **1.942,51 €**

<sup>1</sup> Verbraucherpreisindex, Basis 2020 = 100, Statistisches Bundesamt 2024

<sup>2</sup> Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Früheres Bundesgebiet (ab 1962)

<sup>3</sup> Beginn zur Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses gemäß Erbbaurechtsvertrag

<sup>4</sup> Aktuellste vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Daten

<sup>5</sup> Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Basis 2022 = 100, Statistisches Bundesamt 2024 Seite 16 von 39

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse ergibt, dass der erzielbare Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag nicht höher ist, als der unter Beachtung der Grenzen des § 9a ErbbauRG erhöhte Erbbauzins. Vor diesem Hintergrund ist der erzielbare Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag auch für die weitere Wertermittlung zugrunde zu legen.

### 6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 8):

**Bodenrichtwert beitragsfrei** **260,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Lagequalität

Das Grundstück liegt am Rand seiner Richtwertzone am Übergang zu einem größeren Geschosswohnungsbereich mit bis zu 8 Geschossen. Das Bewertungsgrundstück weicht insofern eine geringere Lagequalität als das durchschnittliche Grundstück der Richtwertzone auf, welches umgeben von individueller Wohnbebauung ist. Daher ist ein Abschlag auf den Bodenrichtwert anzusetzen:

260 €/m<sup>2</sup> x -5% = -13 €/m<sup>2</sup>

**Abschlag für Lagequalität** **rd. -15 €/m<sup>2</sup>**

### Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

| Merkmal  | Richtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Zu-/ Ab-<br>schlag            |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Bodenrichtwert</b>                            |                          |                           | <b>260,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| Stichtag   | 01.01.2023               | 29.02.2024                |                               |
| Konjunkturelle Weiterentwicklung seit 01.01.2023 |                          |                           | <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>   |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand         | frei                     | frei                      |                               |
| Entwicklungsstufe                                | Bauland                  | Bauland                   |                               |
| Art der Nutzung                                  | Wohnen                   | Wohnen                    |                               |
| Vollgeschosse                                    | II                       | I                         |                               |
| Bauweise   |                          | offen                     |                               |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                         |                          | 878                       |                               |
| Tiefe (m)  | 35                       | ca. 35                    |                               |
| Lagequalität                                     | normal                   | s.o.                      | <b>-15,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Angepasster Bodenrichtwert</b>                |                          |                           | <b>245,00 €/m<sup>2</sup></b> |

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$878 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 245 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 215.110 \text{ €}$$

**Bodenwert gesamt rd. 215.000 €**



## 7. Vergleichswert des Erbbaurechts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Erbbaurechts gem. § 49 ImmoWertV ermittelt ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts .

Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts wird im vorliegenden Fall ermittelt durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor.

Der Vergleichswert ergibt sich anschließend durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

| Gebäude                               |  | Wohnhaus                  |
|---------------------------------------|--|---------------------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>               |  |                           |
| · Brutto-Grundfläche                  |  | 401,08 m <sup>2</sup>     |
| <b>Baupreisindex</b>                  |  |                           |
| am Stichtag                           |  | 179,10                    |
| <b>Normalherstellungskosten</b>       |  |                           |
| · NHK im Basisjahr 2010               |  | 750,00 €/m <sup>2</sup>   |
| · NHK am Stichtag                     |  | 1.343,25 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Regionalfaktor</b>                 |  | 1,0                       |
| <b>Gewöhnliche Herstellungskosten</b> |  |                           |
| · Normgebäude                         |  | 538.747 €                 |
| · Sonderbauteile: siehe 4.1           |  | 15.000 €                  |
| <b>Gebäudeherstellungskosten</b>      |  | 553.747 €                 |
| <b>Alterswertminderung</b>            |  | linear                    |
| · (Fiktives) Alter                    |  | 51 J.                     |
| · Wirtschaftliche Nutzungsdauer       |  | 80 J.                     |
| · Restnutzungsdauer                   |  | 29 J.                     |
| · Wertminderungsfaktor                |  | -0,6375                   |
| · Betrag                              |  | -353.014 €                |
| <b>Zeitwert</b>                       |  |                           |
| · Gebäude                             |  | 200.733 €                 |
| · Bes. Bauteile                       |  | 0 €                       |
| <b>Gewöhnliche Gebäudekosten</b>      |  | <b>200.733 €</b>          |

**Zeitwert Garage** 3.000 €

**Gebäudewerte insgesamt** **203.733 €**

**Zeitwert Außenanlagen**

Anteilig in % des Gebäudewertes

203.733 € x 5% = 10.187 €

**Wert der Gebäude und Außenanlagen** **213.920 €**

**Bodenwert des unbelasteten Grundstücks** 215.000 €

**Vorläufiger Sachwert** **428.920 €**

**Vorläufiger Sachwert****428.920 €****Objektspezifischer Sachwertfaktor**

Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV). Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben:

- Je größer der vorläufige Sachwert, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Die Größe des Sachwertfaktors ist abhängig von der Gemeinde.
- Die Gebäudeart hat einen Einfluss auf die Höhe des Sachwertfaktor.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld wird im vorliegenden Fall zunächst folgender Sachwertfaktor angesetzt: 1,25.

Aufgrund der unterjährigen Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sinne § 7 Absatz 2 ImmoWertV - insbesondere der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und der Verhältnisse am Kapitalmarkt - bis zum Wertermittlungsstichtag einhergehend mit einer deutlichen Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer, verlängerten Angebotszeiträumen und nachlassender Umsatzzahlen - vorwiegend bei Objekten mit energetisch unterdurchschnittlichen Eigenschaften - unterliegt das Verfahrensergebnis jedoch einer abschließenden Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 2 ImmoWertV, die durch einen Abschlag in Höhe von ca. 10 % als marktgerecht eingeschätzt wird. Demzufolge erfolgt eine modellbedingte Marktanpassung mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 1,25 - 10 % = rd. 1,125.

|   |   |                        |
|---|---|------------------------|
|   | x | <u>1,125</u>           |
| <b>Marktangepasster Wert des fiktiven Volleigentums</b> |   | <b>482.535 €</b>       |
| <b>Abzug Bodenwert des unbelasteten Grundstücks</b>     |   | <b>-215.000 €</b>      |
| <b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts rd.</b>             |   | <u><b>95.000 €</b></u> |
| <b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>       |   | <b>362.535 €</b>       |

**Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts****362.535****Objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor**

Erbbaurechtsfaktoren geben nach § 22 Abs. 2 Immo WertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Erbbaurechts im konkreten Fall wird folgender Erbbaurechtsfaktor angesetzt: x

**0,95****Vorläufiger Vergleichswerts des Erbbaurechts****344.408 €****Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten**

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitere Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

**-35.000 €****309.408 €****Vergleichswert rd.****309.000 €**

## 8. Verkehrswert

Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (s. Punkt 7.).

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Im vorliegenden Fall stehen geeignete Daten vom Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 49 (2) ImmoWertV zur Verfügung. Insofern wird der ermittelte Vergleichswert zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 309.000 €

Der Verkehrswert bei Nicht-Untergang des Erbbaurechtes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Bewertungsobjekt:

### Grundbuch von Senden Blatt 188

*Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:*

*Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Senden Blatt 646 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks:*

*Gemarkung Senden, Flur 16, Flurstück 348, Gebäude- und Freifläche, Schulze-Bremer-Str. 2, Größe: 878 m<sup>2</sup>*

*in Abteilung II Nr. 1 für die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung.*

*Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. September 1970 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 9. Februar 1971.*

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 29.02.2024 ermittelt mit rd.

**310.000 EURO**

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Münster, 22.03.2024

**Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Wertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.