



**Dipl.-Ing. Gabriele Leps**

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## GUTACHTEN

Nr.: W 3613-01-2021

### VERKEHRSWERTGUTACHTEN

#### - INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann vormittags zwischen 8.30 Uhr und 12.30 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gelsenkirchen eingesehen werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 79  
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen: 005 K 048 / 20

Objekt: Erbbaurecht bebaut mit zwei Wohn- und  
Geschäftshäusern sowie einem Nebengebäude  
und einer Lagerhalle mit insgesamt  
19 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten  
sowie 7 nicht überdachten PKW Stellplätzen  
Bismarckstraße 54 / 56  
45888 Gelsenkirchen

hier:

1. Teilerbbaurecht Nr. 22 an den Büroräumen im Erdgeschoss hinten und den Lagerräumen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss hinten sowie einer Lagerhalle Bismarckstraße 54

45888 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen: 005 K 048 / 20  
Gutachten-Nr.: W 3613-01-2021  
Teilerbbaurecht Nr. 22,  
Bismarckstraße 54, 45888 Gelsenkirchen

Miteigentumsanteil:

**Teilerbbaugrundbuch  
von Gelsenkirchen, Blatt 2687**

199,21 / 1.000 (einhundertneunundneunzig 21/100 Tausendstel) Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1964 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 3 verzeichneten Grundstücks

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 377
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 54

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 376
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 56

Grundstücksgröße	1.740 m <sup>2</sup>
------------------	----------------------

in Abt. II Nr. 1 für die Zeit bis zum 31. Dezember 2080 eingetragen ist. Auf Verlangen des Erbbauberechtigten verlängert sich die Laufzeit des Erbbaurechts auf die sich im Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts ergebende Reststanddauer der vorhandenen Baulichkeiten. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zur Belastung mit Grundpfandrechten oder Reallasten der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Als Eigentümer des Grundstücks ist der ... eingetragen.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 26. März und 19. Mai 1981 in Blatt 2623 eingetragen am 14. Juli 1981 und bei Anlegung dieses Teilerbbaugrundbuchs hier vermerkt am 28. September 1981.

Mit dem Anteil am Erbbaurecht sind verbunden

- das Sondereigentum an den Büroräumen im Hause Bismarckstraße 54, Erdgeschoss hinten und den Lagerräumen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss hinten sowie der Lagerhalle im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen – eingetragen in den Blättern 2666 bis 2687 mit Ausnahme dieses Blattes – gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Teilerbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Rechts mit einigen Ausnahmen der Zustimmung des Verwalters. Im Übrigen wird wegen des Gegen-

standes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Mai 1981 Bezug genommen. Eingetragen am 28. September 1981.

Ermittelter Verkehrswert  
des belasteten Teilerbbau-  
rechts nach § 194 BauGB:

179.400,-- EUR

in Worten:

Teilerbbaurecht Nr. 22, Bismarckstraße 54, 45888 Gelsenkirchen:  
Einhundertneunundsiebzigttausendvierhundert Euro

**Betrachtung des Verkehrswertes im Rahmen  
der Zwangsversteigerung**

– siehe dazu Seite 77 des Gutachtens:

Ausgangswert zum  
„erbbauzinsfreien Erbbaurecht“

236.299,-- EUR

in Worten:

Teilerbbaurecht Nr. 22 Bismarckstraße 54, 45888 Gelsenkirchen:  
Zweihundertsechsdreißigttausendzweihundert-  
neunundneunzig Euro

Einfluss wegen der Zustimmung  
aus den §§ 5 / 7 ErbbauRG:

- 500,-- EUR

in Worten:

minus Fünfhundert Euro

rein schuldrechtliche  
Erbbauzinserhöhung:

- 61.849,-- EUR

in Worten:

minus Einundsechzigtausendachthundertneunund-  
vierzig Euro

vertragliche Einflüsse  
des Erbbaurechts:

4.901,-- EUR

in Worten:

Viertausendneunhunderteins Euro

Verkehrswert gem.  
§ 74 a ZVG:

178.851,-- EUR

in Worten:

Einhundertachtundsiebzigttausendachthundertein-  
undfünfzig Euro

„Zahlungsbetrag“ gem.  
§§ 50 / 51 ZVG:

Erbbauzinsreallast

0,00 EUR

in Worten:

Null Euro

Erhöhungsvormerkung

0,00 EUR

in Worten:

Null Euro

„Barpreis“:

rd. 178.900,-- EUR

in Worten:

Einhundertachtundsiebzigtausendneuhundert Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass für das Teilerbbaurecht Nr. 22 eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde. Laut Angabe der Mieter des Teilerbbaurechts Nr. 21 wird das Teilerbbaurecht Nr. 22 durch den Teilerbbauberechtigten eigengenutzt.

Laut weiterer Angabe wären in der Lagerhalle des Objektes Autos abgestellt.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen wird in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit des Objektes auf die Erkenntnisse der äußeren Inaugenscheinnahme des Teilerbbaurechts Nr. 22 und die Inaugenscheinnahme der besichtigten Gemeinschaftsflächen, sowie die Aktenlage abgestellt. Es wird ferner angenommen, dass das Teilerbbaurecht Nr. 22 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlicher Nutzung und Art sowie ähnlichen Baujahres vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau mit Ausnahme der bei der Ortsbesichtigung festgestellten Schäden und Mängel vorliegen.

Die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie zum Reparaturstau können infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung daher unvollständig sein.

Es wird weiter angenommen, dass das Teilerbbaurecht Nr. 22 zum Wertermittlungsstichtag nutzbar ist.

Da zum Wertermittlungstichtag die im vorderen Teil des Teilerbbaurechts Nr. 22 gelegenen Räumlichkeiten, die in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung mit Bauleitung und Flur bezeichnet sind, dem Teilerbbaurecht Nr. 21 zugeordnet und entsprechend vermietet sind, wird für die weitere Wertermittlung diesbezüglich angenommen, dass die Öffnung zum Teilerbbaurecht Nr. 21 verschlossen und die Räumlichkeiten wieder dem Teilerbbaurecht Nr. 22 zugeordnet werden. Die damit verbundenen Kosten werden anteilig in Abzug gebracht.

Risiken, die sich in Hinblick auf den bestehenden Mietvertrag zur Nutzung dieser Räume als Teil der benachbarten Physiotherapiepraxis ergeben, bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswertes in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

Es wird angenommen, dass das Teilerbbaurecht Nr. 22 zum Wertermittlungstichtag nutzbar ist.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass zum Wertermittlungstichtag in Abt. II des Grundbuchs kein Erbbauzins mehr eingetragen ist, so dass zum Wertermittlungstichtag angenommen wird, dass kein Erbbauzins zu zahlen ist.

Hier wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung angenommen, dass der gemäß vorliegendem Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Erbbauzins zumindest als vertraglich geschuldeter Erbbauzins anzusehen ist.

Der Erbbaurechtsvertrag sieht auch einen vertraglichen Anspruch auf Eintragung des Erbbauzinses in das Grundbuch vor. Aus welchem Grund die Eintragung gelöscht wurde, ist diesseits nicht aufzuklären.

Ob letztlich ein Erbbauzins zu zahlen ist oder durch eine dingliche Absicherung im Grundbuch gesichert werden kann, sind Rechtsfragen, die diesseits nicht beantwortet werden können.

Es wird daher dringend empfohlen, dazu qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen des Objektes Bismarckstraße 56 in Gelsenkirchen sowie zahlreiche Kellerabstellräume nicht besichtigt werden konnten. In diesen Bereichen möglicherweise vorhandene Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie möglicher Reparaturstau bleiben daher bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

Gesondert wird darauf hingewiesen, dass bei der auf dem Grundstück befindlichen Lagerhalle von außen deutliche Feuchteschäden im Bereich der Fassade erkennbar waren, siehe dazu Foto Nr. 4 der anliegenden Fotodokumentation.

Da eine Innenbesichtigung der Lagerhalle nicht ermöglicht wurde, konnten Ursache und konkreter Schadensumfang nicht ermittelt werden. In der Dachaufsicht bei Google Maps erscheint es, als wenn in diesem Bereich Schäden am Dach / der Dachentwässerung ursächlich sein könnten. Infolge der fehlenden Informationen bleibt dieses Schadensbild in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt. Da Dachflächen und Außenwände betroffen sind und diesseits keinerlei Erkenntnisse über eine gesonderte Zuordnung der Instandhaltung an ein einzelnes Teilerbbaurecht vorliegen, wird unterstellt, dass es sich um einen Schaden am Gemeinschaftseigentum handelt, für dessen Instandhaltung die Eigentümergemeinschaft gemäß ihrer Eigentumsanteile aufzukommen hat.

Hierbei handelt es sich um eine Rechtsfrage, die diesseits nicht belastbar beantwortet werden kann. Es wird daher empfohlen, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

**Abweichungen von diesen Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.**

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

➤ Punkt 2.2 zu Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

➤ Punkt 2.3 zum Denkmalschutz

Zur Überprüfung des Denkmalwertes und zur Lage in unmittelbarer Nachbarschaft von Gebäuden, die in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

➤ Punkt 2.3 zu Altlasten

➤ Punkt 3.2 zu den Flächen und Massen

➤ Punkt 3.3 zur Heizungsanlage

- Punkt 3.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 6.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 19.02.2021

Waltrop, den 10.05.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN		9
2.	GRUNDSTÜCK		11
	2.1 Grundstücksdaten		11
	2.2 Lasten und Beschränkungen		13
	2.3 Grundstücksbeschreibung		13
	2.4 Beurteilung		20
3.	BEBAUUNG		21
	3.1 Allgemeines		21
	3.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		23
	3.3 Baubeschreibung		26
	3.4 Zustand		29
	3.5 Beurteilung		30
4.	AUSSENANLAGEN		31
5.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		32
6.	ERTRAGSWERT	§§ 17 – 20 ImmoWertV	33
	6.1 Bodenwert	§ 16 ImmoWertV	33
	6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 17 ImmoWertV	36
	6.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 19 ImmoWertV	39
	6.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 14 (3) ImmoWertV	42
	6.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 6 (6) ImmoWertV	47
7.	SACHWERT	§§ 21 – 23 ImmoWertV	49
	7.1 Bodenwert	§ 16 ImmoWertV	49
	7.2 Wert der baulichen Anlagen		49
	7.2.1 Herstellungskosten	§ 22 ImmoWertV	49
	7.2.2 Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV	52
8.	VERGLEICHSWERT	§ 15 ImmoWertV	56
	8.1 Vergleichsverkaufspreise		56
	8.2 Vergleichsdaten		56
9.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	58
10.	ERBBAURECHT		59
	10.1 Vorbemerkungen		59
	10.2 Bewertung des Erbbaurechts		60
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN RICHTSFRAGEN		78
12.	ANLAGEN		

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber  
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 79  
45886 Gelsenkirchen

Zweck  
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung  
des Teilerbbaurechts

*Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.*

Grundlagen  
der Wertermittlung

Baugesetzbuch  
BauGB

Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV vom 19.05.2010

in Kraft ab: 01.07.2010  
geändert durch Art. 16 G v. 26.11.2019 I 1794

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06 vom 01.03.2006

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

Baunutzungsverordnung

BauNVO

Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL vom 20.03.2014

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015

Unterlagen  
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 07.01.2021

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 19.01.2021

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

**B e s i c h t i g u n g**  
Beteiligte

02.02.2021

- Mitarbeiterin der Mieterin des Teilerbbaurechts Nr. 20, zeitweise
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung des Teilerbbaurechts Nr. 22 mit Ausnahme der zum Wertermittlungsstichtag dem Teilerbbaurecht Nr. 21 zugeordneten Räumlichkeiten wurde nicht ermöglicht.

19.02.2021

- die Mieter des Teilerbbaurechts Nr. 20
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung des übrigen Flächen des Teilerbbaurechts Nr. 22 wurde nicht ermöglicht.

**S t i c h t a g**  
der Bewertung

19.02.2021

**U m f a n g**  
des Gutachtens

- 81 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulasten und Altlasten

**B e w e r t u n g s u m f a n g**

bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten

- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

## BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

### 2. GRUNDSTÜCK

#### 2.1 Grundstücksdaten

- |   |              |  |
|---|--------------|--|
| - | Grundstück   | Lage des Grundstücks im Wohngebiet   |
| - | Anschrift    | Bismarckstraße 54 / 56<br>45888 Gelsenkirchen  |
| - | Aktenzeichen | 005 K 048 / 20   |
| - | Objekttyp    | Erbbaurecht bebaut mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern sowie einem Nebengebäude und einer Lagerhalle mit insgesamt 19 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten sowie 7 nicht überdachten PKW Stellplätzen |

hier:

Teilerbbaurecht Nr. 22 an den Büroräumen im Erdgeschoss hinten und den Lagerräumen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss hinten sowie einer Lagerhalle

- Nutzer

Laut Angabe der Mieter des Teilerbbaurechts Nr. 21 wird das Teilerbbaurecht Nr. 22 mit Ausnahme der dem Teilerbbaurecht Nr. 21 zugeordneten Räumlichkeiten durch den Erbbauberechtigten eigengenutzt  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

- Grundbuch

Teilerbbaugrundbuch von Gelsenkirchen  
Amtsgericht Gelsenkirchen  
Band -----  
Blatt 2687 – Teilerbbaurecht Nr. 22

- Miteigentums-  
anteil

**Teilerbbaugrundbuch  
von Gelsenkirchen, Blatt 2687**

199,21 / 1.000 (einhundertneunundneunzig 21/100 Tausendstel) Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1964 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 3 verzeichneten Grundstücks

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 377
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 54

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 376
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 56

Grundstücksgröße	1.740 m <sup>2</sup>
------------------	----------------------

in Abt. II Nr. 1 für die Zeit bis zum 31. Dezember 2080 eingetragen ist. Auf Verlangen des Erbbauberechtigten verlängert sich die Laufzeit des Erbbaurechts auf die sich im Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts ergebende Reststanddauer der vorhandenen Baulichkeiten. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zur Belastung mit Grundpfandrechten oder Reallasten der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Als Eigentümer des Grundstücks ist der ... eingetragen.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 26. März und 19. Mai 1981 in Blatt 2623 eingetragen am 14. Juli 1981 und bei Anlegung dieses Teilerbbaugrundbuchs hier vermerkt am 28. September 1981.

Mit dem Anteil am Erbbaurecht sind verbunden

- das Sondereigentum an den Büroräumen im Haus Bismarckstraße 54, Erdgeschoss hinten und den Lagerräumen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss hinten sowie der Lagerhalle im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen – eingetragen in den Blättern 2666 bis 2687 mit Ausnahme dieses Blattes – gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Teilerbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Rechts mit einigen Ausnahmen der Zustimmung des Verwalters. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Mai 1981 Bezug genommen. Eingebracht am 28. September 1981.

## 2.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II  
Lasten:

Teilerbbaugrundbuch von Gelsenkirchen,  
Blatt 2.687:

11. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 48 / 20). Eingebracht am 03.06.2020.

## 2.3 Grundstücksbeschreibung

### Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
  - Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
  - Einwohnerzahl: ca. 260.000 Einwohner
  - Lage im Ort: Stadtteil „Bulmke-Hüllen“
  - Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
  - Grundstückslage: an der Straße gelegen
  - Verkehrslage: gut
- Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin.

Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe.

Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund–Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen.

Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.

- |   |                         |  |   |
|---|-------------------------|--|---|
| - | Entfernungen:           | Autobahn:  | A 40 Dortmund – Essen<br>AS Gelsenkirchen - Süd in ca. 5,2 km Entfernung<br>A 42 Duisburg / Dortmund<br>AS Gelsenkirchen - Zentrum in ca. 2,7 km Entfernung |
|   |                         | Bus:   | Busbahnhof „Am Stern“ mit Anschluss an die Linie 348 und 382 fußläufig in ca. 200 m Entfernung  |
|   |                         | Bahnhof:   | zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,4 km Entfernung  |
|   |                         | Flughäfen:   | Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 43 km Entfernung                                     |
| - | Besonderheiten:         | keine  |   |
| - | Straßenlandabtretungen: | Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht. |   |

## M e r k m a l e

- |   |                            |   |
|---|----------------------------|---|
| - | Beschaffenheit:            | eben  |
| - | Abmessungen:               | Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 45 m, Breite des Grundstücks ca. 39 m<br>Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen. |
| - | Störeinflüsse:             | keine   |
| - | Umgebung:                  | Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit gewerblicher Nutzung.   |
| - | bergbauliche Einwirkungen: | Laut Schreiben der "RAG Aktiengesellschaft" vom 15.01.2021 liegt das Grundstück   |

*Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstücke 377, 376  
45888 Gelsenkirchen, Bismarckstraße 54 - 56*

in den Berechtsamen „Alma 3“ und „Consolidation“ der RAG Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111 BBergG erforderlich seien.

Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1979 eingestellt worden.

Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbaubende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft sei auszuschließen.

- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

## Entfernungen

- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 11,3 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 600 m Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 600 m Entfernung
- Schulen: im Umkreis von bis zu 2 km Entfernung
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen, Universität Duisburg / Essen in ca. 10,5 km Entfernung
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 2,3 km, zum Stadtgarten ca. 2 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,3 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

## Erschließung

- Straße: Die Bismarckstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

## B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung - vom 14.01.2021 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

*Gelsenkirchen, Bismarckstraße 54, 56*

*Gemarkung: Gelsenkirchen*

*Flur: 8*

*Flurstück: 377, 376*

derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

## D e n k m a l s c h u t z

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 26.02.2021 ist das in Rede stehende Objekt / Grundstück nicht als Bau-/ Bodendenkmal registriert.

Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Gebäude unter den Adressen Bismarckstraße 39, 41, 43, 49 – 51 sowie Hauptstraße 80, welche in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen sind.

Damit kann bei Veränderungen auf dem oben genannten Grundstück

*Gelsenkirchen, Bismarckstraße 54, 56*

*Gemarkung: Gelsenkirchen*

*Flur: 008*

*Flurstücke: 376, 377*

der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden.

Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des benachbarten Denkmals haben könnten.

## A l t l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 28.01.2021 ist das Flurstück

*Gelsenkirchen, Bismarckstraße 54*

*Gemarkung: Gelsenkirchen*

*Flur: 8*

*Flurstück: 376*

im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen als Verdachtsfläche registriert (**Kataster Nr. 14.110, „Wagenfabrik Bismarckstraße 54“**).

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Sollten auf diesem Grundstück Erdbauarbeiten geplant werden, so sind orientierende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen (Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4121) durchzuführen.

#### Das Flurstück

*Gelsenkirchen, Bismarckstraße 56*

*Gemarkung: Gelsenkirchen*

*Flur: 8*

*Flurstück: 377*

ist im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche registriert.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

**Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

## B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung – wurde folgende planungsrechtliche Auskunft zum Objekt

*Bismarckstraße 54 / 56 in Gelsenkirchen*

*Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstücke 377, 376*

erteilt:

- 1.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 03.05.2010 nach Bekanntmachung durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der Städte der Planungsgemeinschaft**

Die Flurstücke sind im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

## **2. Verbindliche Bauleitplanung**

### **2.1 Bebauungsplan**

Die oben genannten Flurstücke liegen weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch in einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

### **2.2 Veränderungssperre**

Eine Veränderungssperre für den oben genannten Bereich liegt zurzeit nicht vor.

### **2.3 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB**

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartner für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 – 4559 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 – 4591.

### **2.4 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne**

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist. Der Fluchtlinienplan besitzt auch weiterhin Rechtskraft. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

## **3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen**

- nicht betroffen -

## **4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008**

- nicht betroffen -

## **5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen (NDVO) vom 08.06.2019**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4123.

## 6. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

Die oben genannten Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

## 7. Sanierungsgebiet

Die oben genannten Flurstücke liegen nicht im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

## 8. Entwicklungsbereich

Die oben genannten Flurstücke liegen nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

## baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63, Bauordnung und Bauverwaltung, vom 18.01.2021 wird mitgeteilt, dass für das Objekt

*Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstücke 376, 377  
Bismarckstraße 54, 56 in Gelsenkirchen*

derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

Sämtliche beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge seien abschließend bearbeitet und geprüft worden und befänden sich in der Hausaktenregistratur.

Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung seien nicht bekannt, könnten aber auch nicht ausgeschlossen werden.

*Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, in die Bauakte der Stadt Gelsenkirchen Einsicht zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.*

*Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.*

**Auf die Hinweise und den Bewertungsansatz zur Nutzung des hier maßgeblichen Teilerbbaurechts auf den Seiten 4 bis 7 des Gutachtens wird Bezug genommen.**



### 3. B E B A U U N G

#### 3.1 A l l g e m e i n e s

- Gebäudetyp: zwei Wohn- und Geschäftshäuser, ein Nebengebäude und eine Lagerhalle mit insgesamt 19 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten sowie 7 nicht überdachten PKW Stellplätzen  
  
Hier:  
Teilerbbaurecht Nr. 22 an den Büroräumen im Erdgeschoss hinten und den Lagerräumen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss hinten sowie einer Lagerhalle
- Geschosse: Wohn- und Geschäftshaus:  
dreigeschossige Bauweise, Satteldach, Unterkellerung, Dachgeschoss ausgebaut  
  
Nebengebäude:  
zweigeschossig, nicht unterkellert, Pultdach  
  
Lagerhalle:  
Ein- und zweigeschossig, nicht unterkellert
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: Teilerbbaurecht Nr. 22:  
Aufteilung laut Darstellung in den Aufteilungsplänen:  
**Zwischentrakt:**  
Erdgeschoss:  
Flur, 2 Büroräume (Bauleitung) – zum Wertermittlungsstichtag zur Nutzung dem Teilerbbaurecht Nr. 21 zugeordnet  
**Nebengebäude:**  
Erdgeschoss:  
Eingangsbereich, Flur, Umkleide, Waschraum, Werkstatt, Klebelager, Lager  
1. Obergeschoss:  
Lager  
**Lagerhalle**  
  
Eine Besichtigung des Teilerbbaurechts Nr. 22 mit Ausnahme der drei zum Wertermittlungsstichtag der Einheit Nr. 21 zugeordneten Räumlichkeiten wurde nicht ermöglicht. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz wird verwiesen.  
  
Kellergeschoss zur Bismarckstraße 54:  
Heizungsraum II (Gewerberäume), Heizungsraum 1 (Wohn. 54/56), Kellerabstellräume zu den einzelnen Einheiten

Es konnten nur einige Kellerräume besichtigt werden, auf die folgende Baubeschreibung wird diesbezüglich verwiesen. Für die nicht besichtigten Flächen wird angenommen, dass sie in Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Flächen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau—und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

### 3.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mittelwerten unter Punkt 6.3 errechnet.

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)			Wohnhaus, Wiederaufbau	1950/54
				Umbau des Objektes	1979
				Teilerbbaurecht Nr. 22:	
-	mittleres Baujahr			1975 (fiktiv)	
-	mittleres Alter			46 Jahre	
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer			61 Jahre	
-	Restnutzungsdauer			15 Jahre	
-	Grundstücksfläche	1.740	m <sup>2</sup>		
-	bebaute Fläche	rd. 1.558	m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	GRZ 0,90
-	Geschossfläche	rd. 2.656	m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl	GFZ 1,53
-	Brutto – Grundfläche (BGF)	rd. 1.444	m <sup>2</sup>	Bismarckstraße 54	
		rd. 976	m <sup>2</sup>	Bismarckstraße 56	
		rd. 47	m <sup>2</sup>	Zwischentrakt, Teilerb. Nr. 22	
		rd. 335	m <sup>2</sup>	Nebengebäude, Teilerb. Nr. 22	
		rd. 745	m <sup>2</sup>	Lagerhalle, Teilerb. Nr. 22	
-	Wohn/Nutzfläche <sup>1</sup>			<b>Bismarckstraße 56:</b>	
		rd. 35	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 1, EG vorn	
		rd. 37	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 2, EG hinten	
		rd. 41	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 3, 1. OG vo.	
		rd. 72	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 4, 1. OG mi.	
		rd. 30	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 5, 1. OG hin.	
		rd. 41	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 6, 2. OG vo.	
		rd. 72	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 7, 2. OG mi.	
		rd. 30	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 8, 2. OG hin.	
		rd. 41	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 9, DG vo.	
		rd. 67	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 10, DG mi.	
		rd. 30	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 11, DG hin.	
				<b>Bismarckstraße 54:</b>	
		rd. 85	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 12, 1. OG li.	
		rd. 64	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 13, 1. OG mi.	
		rd. 66	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 14, 1. OG re.	
		rd. 119	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 15, 2. OG li.	

1

Die Flächenangaben für die Wohneinheiten wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht. Die Flächen für die Teilerbbaurechte Nr. 20 bis Nr. 22 wurden anhand der vorliegenden Zeichnungen überschlägig ermittelt.

rd.	103	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 16, 2. OG re.
rd.	79	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 17, DG links
rd.	61	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 18, DG mi.
rd.	59	m <sup>2</sup>	Wohnungserbbaurecht Nr. 19, DG re.
rd.	1.132	m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche

#### **Bismarckstraße 54: Gewerbefläche:**

rd.	130	m <sup>2</sup>	Teilerbbaurecht Nr. 20, EG links
rd.	104	m <sup>2</sup>	Teilerbbaurecht Nr. 21, EG rechts

#### **Hinweis:**

In der Teilungserklärung ist die Fläche für das Teilerbbaurecht Nr. 20 mit 141 m<sup>2</sup> und die Fläche für das Teilerbbaurecht Nr. 21 mit 106 m<sup>2</sup> angegeben. Nach Prüfung der Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ergibt sich jedoch eine anzusetzende Fläche von lediglich 130 m<sup>2</sup> für das Teilerbbaurecht Nr. 20 und von 104 m<sup>2</sup> für das Teilerbbaurecht Nr. 21. Wie diese Flächenabweichung zustande kommt, kann nicht aufgeklärt werden. Zur exakten Ermittlung der Flächen wäre ein örtliches Aufmaß erforderlich. Diesseits wird es als vertretbar angesehen, auf die Bauzeichnungen in der Bauakte abzustellen, so dass von einer Fläche von 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche für das Teilerbbaurecht Nr. 20 und von 104 m<sup>2</sup> Nutzfläche für das Teilerbbaurecht Nr. 21 für die weitere Wertermittlung ausgegangen wird.

#### **Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.**

<b>rd.</b>	<b>1.366</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	Gesamtwohn- und Nutzfläche der Wohn- und Geschäftshäuser, Bismarckstraße 54 / 56
------------	--------------	----------------------	--

rd.	985	m <sup>2</sup>	Teilerbbaurecht Nr. 22, EG / 1. OG hi. davon:
rd.	686	m <sup>2</sup>	Lagerhalle, EG
rd.	33	m <sup>2</sup>	Bürofläche, EG
rd.	168	m <sup>2</sup>	Werkstatt, EG
rd.	98	m <sup>2</sup>	Lagerfläche, OG
rd.	985	m <sup>2</sup>	Gesamtnutzfläche, Teilerbbaurecht Nr. 22

- abgabenrechtlicher  
Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69  
- Verkehr - vom 20.01.2021 wird bescheinigt, dass das  
Grundstück

*Gelsenkirchen, Bismarckstraße 54, 56*

*Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstücke 377, 376*

von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten  
öffentlichen Erschließungsanlage „Bismarckstraße“ er-  
schlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte  
Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom  
08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu der Er-  
schließungsanlage „Bismarckstraße“ nicht mehr an.

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes  
(KAG) fallen für das oben genannte Grundstück zurzeit  
nicht an.

### 3.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

#### R o h b a u

- |   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion      | massive Mauerwerksbauweise  |
| - | Keller            | Wände<br>Decke  |
| - | Geschosse         | Wände<br>Decken   |
| - | Dachkonstruktion  | Wohn- und Geschäftshäuser:<br>Satteldach, Dachsteindeckung,<br><b>Bismarckstraße 54:</b><br>kleinere Satteldachgauben rechts und links des Objektes, im mittleren Dachbereich Flachdachgaube, jeweils mit Eternitverkleidung<br><b>Bismarckstraße 56:</b><br>2 Nebengiebel zur Straßenseite, dazwischen Flachdachgaube mit Eternitverkleidung<br><b>Nebengebäude:</b><br>Pulldach, Bitumendachbahneindeckung<br><b>Lagerhalle:</b><br>Satteldach, Bitumendachbahneindeckung |
| - | Regenentwässerung | <b>Bismarckstraße 54:</b><br>Zinkdachrinnen und -fallrohre, teilweise mit Anstrich<br><b>Bismarckstraße 56:</b><br>Zinkdachrinnen, Zinkfallrohre  |
| - | Besonderheiten    | keine   |

#### F a s s a d e

- Bismarckstraße 54:**  
Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen mit Putz und Anstrich, Stuckelemente  
separater Eingang zum Teilerbbaurecht Nr. 21:  
in diesem Bereich Naturstein-Wandverkleidung  
Hoffassade mit Putz und Anstrich
- Bismarckstraße 56:**  
Im Erdgeschoss mit Putz und Anstrich, in den Obergeschossen Mauerwerk mit Anstrich, Stuckelemente  
Hoffassade mit Putz und Anstrich
- Nebengebäude / Lagerhalle:**  
Außenfassade mit Putz und Anstrich, im Bereich der Lagerhalle massive Feuchteschäden im Außenwandbereich

## H a u s t e c h n i k

- Heizung Anlage Gaszentralheizungsanlage der Firma Multitemp für die gewerblich zu nutzende Fläche (Teilerbbaurecht Nr. 20 / Nr. 21 und Nr. 22 – mit Ausnahme der Lagerhalle)

Die Lagerhalle ist laut Angabe unbeheizt.

Laut Angabe der Mieter des Teilerbbaurechts Nr. 20 war die Heizungsanlage defekt und sei laut weiterer Angabe nur provisorisch repariert worden. Die Heizungsanlage weise Funktionsstörungen auf.

Zustand und Funktion der Heiztechnik wurde nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird angenommen, dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.

### Energie

Teilerbbaurecht Nr. 22:  
Gas

- Elektroanlage

Teilerbbaurecht Nr. 22:  
Annahme:  
einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

- Sonstiges

-----

## A u s b a u

Qualität: Standard

### *Erdgeschoss*

#### Gemeinschaftstreppehaus EG

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Oberlicht in Drahtglas, Einfachverglasung, Ausgang zum Hofbereich als Holztür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, in diesem Bereich Feuchteschäden im Außenwandbereich, der Putz wölbt sich, Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung, Türblatt in Eiche rustikal Dekor, Natursteinfußboden im vorderen Bereich, im Übrigen PVC-Fußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Kunststoffdeckenverkleidung, Plattenheizkörper, Briefkastenanlage, Klingel- und Gegensprechanlage, Elektrounterverteilung

Treppen zu den Obergeschossen als Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Tritt- und Setzstufen mit PVC-Belag

Treppe zum Kellergeschoss als Holzwangentreppe, Holzhandlauf

Teilerbbaurecht  
Nr. 22 im  
EG hinten

Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Ornamentverglasung, Drahtglas

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

**Des Weiteren sind 3 Räume zum Wertermittlungstichtag dem Teilerbbaurecht Nr. 21 zugeordnet:**

Flur Innentüren mit Stahlzargen, Kunststofftürblätter, teilweise Ganzglastürblätter, Vinylfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Akustikdeckenplattenverkleidung mit eingearbeiteten Lichtelementen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Gymnastikraum  
(Bauleitung)

Innentür mit Stahlumfassungszarge mit Anstrich, Ganzglastürblatt in Ornamentverglasung, Oberlicht mit Ornamentverglasung, manuell zu öffnen, Teppichfußboden, Wand teilweise Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, im Übrigen Strukturputz gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Elektroheizkörper

Büro  
(Bauleitung)

Aluminiumkonstruktion zum Flur mit Lichtausschnitt in Klarglas, Einfachverglasung, im Brüstungsbereich Kunststoffverkleidung, Kunststofftürblatt, Teppichfußboden, Wand Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, Decke mit Verkleidung, Oberlicht elektrisch zu öffnen, Plattenheizkörper

*Kellergeschoss*

Abstellraum einfache Spanplattentür, Betonfußboden, Wand Putz, Stahlträgerdecke, Stromanschluss

Flur Holzfaserplattentüren zu den Abstellräumen, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, teilweise Putz mit Anstrich, Stahlsteinkappendecke, geringe Kellerhöhe, Stromhausanschluss  
teilweise Müllablagerungen im Kellergeschoss

Abstellraum 1 Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke, Stahlfenster mit Mäusegittern

Heizungsraum Zinkaltür, der Heizungsraum ist zwei Steigungen abgesenkt, Betonfußboden, Betonsockel für die Heizungsanlage, Wand Putz gestrichen, Feuchteschäden im Außenwandbereich, Stahlträgerdecke, Gaszentralheizungsanlage der Firma Multitemp

weitere Abstellräume	Holzfaserplattentüren, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Stahlträgerdecke
Kellerraum 2	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke, Gaszähler, Gashausanschluss, Holzfenster mit Einfachverglasung
- Verwaltung	Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der:  ...  Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:  Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2019 beträgt: 65.338,86 EUR  <u>Aktuellere Werte wurden nicht mitgeteilt.</u>  Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.  Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.  Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht.  Es bestehen Rückstände des Teilerbbauberechtigten bei der Gemeinschaft in Höhe von 1.853,23,- EUR  Das Hausgeld für das Teilerbbaurecht Nr. 22 beträgt monatlich: 252,85 EUR.

### 3.4 Zustand

	Teilerbbaurecht Nr. 22: Annahme: mäßiger Zustand
wertmindernde Umstände:	
- Bauschäden/ Bau-/ Funktionsmängel/ Reparaturstau	Erdgeschoss: Gemeinschaftstreppehaus: Im Bereich der Ausgangstür zum Hof Feuchteschäden im Außenwandbereich, der Putz wölbt sich.  Die Heizungsanlage ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen. Diesseits liegen keinerlei Erkenntnisse über Art und Umfang von Funktionsstörungen und Reparaturbedarf vor. Sicher ist jedoch,

dass die Heizungsanlage zu überprüfen ist. Dafür wird ein pauschaler Betrag in Höhe von 1.000,- EUR in Ansatz gebracht.

Sich aus der Überprüfung ergebender weiterer Reparaturbedarf bleibt jedoch insgesamt unberücksichtigt, da dazu belastbare Aussagen erst nach Abschluss der Überprüfung möglich sind.

Kellergeschoss:  
geringe Kellerhöhe, teilweise Müllablagerungen  
Heizungsraum:  
Feuchteschäden im Außenbereich.

Teilerbbaurecht Nr. 22:  
Lagerhalle im Hofbereich:  
Im Bereich der Außenfassade Rissbildung und massive Feuchteschäden, auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz wird verwiesen.

Kosten zur Beseitigung der Müllablagerungen bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

- |   |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| - | Instandhaltung                | im Übrigen normaler Erhaltungszustand   |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine   |
| - | Nutzungseinschränkungen       | Gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass das Teilerbbaurecht Nr. 22 zum Wertermittlungstichtag nutzbar ist. |

werterhöhende Umstände: keine

### 3.5 Beurteilung

- |   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| - | bautechnisch:         | massive, solide Mauerwerksbauweise  |
| - | Funktion / Zuschnitt: | Teilerbbaurecht Nr. 22:<br>Annahme: zweckmäßiger Zuschnitt  |
| - | Vermietbarkeit:       | Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in großen Teilen angenommenen Beschaffenheit des Teilerbbaurechts Nr. 22 sind in Bezug auf die Vermietung des Objektes Einschränkungen möglich. |
| - | Verkäuflichkeit:      | Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in großen Teilen angenommenen Beschaffenheit des Teilerbbaurechts Nr. 22 sind Einschränkungen in Bezug auf die Veräußerbarkeit möglich.         |

## 4. AUSSENANLAGEN

## Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
  - \* Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
  - \* Strom Anschluss an die öffentliche Versorgung
  - \* Fernwärme -----
  - \* Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
  - \* \* Fernsehen Satellitenempfangsanlage
  
- Außenbauwerke Zum Hauseingangsbereich drei Steigungen mit Kunststeinbelag
 

Der linksseitige separate Eingang zum Teilerbbau-recht Nr. 20 mit drei Steigungen und Natursteinbelag, in diesem Bereich Naturstein-Wandverkleidung, Kunststoffdeckenverkleidung, eingebautes Rolltor mit elektrischem Antrieb, ob dieses funktionsfähig ist oder nicht, kann nicht beurteilt werden

**Teilerbbaurecht Nr. 22:**  
Der Zugang zum Objekt erfolgt im rückwärtigen Grundstücksbereich über die Hoffläche

**Lagerhalle:**  
Laut Bauakte:  
nicht unterkellert, eingeschossig, Satteldächer

Außenfassade mit Putz und Anstrich, hier Rissbildung und massive Feuchteschäden, im Giebelbereich mit Eternitverkleidung, Rolltor zur Hoffläche

**Zwischentrakt / Nebengebäude:**  
eingeschossig, teilweise zweigeschossig, nicht unterkellert, flach geneigtes Pultdach, Zinkdachrinnen und Zinkfallrohre mit Anstrich

Außenfassade mit Putz und Anstrich
  
- befestigte Flächen Der Hofbereich ist asphaltiert, Stellplätze, im Hofbereich befinden sich auch abgemeldete Autos
  
- Besonderheiten keine

## Zustand / Beurteilung

einfacher Zustand

## 5. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

### **Grundsätze der Wertermittlung**

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und der Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) einschließlich der Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie zugrunde gelegt.

Hiernach sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3 ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Verfahren der Wertermittlung**

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Teilerbbaurecht handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren wurde hier nur stützend betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

## WERTERMITTLUNG

### 6. ERTRAGSWERT

§§ 17 – 20 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 (2) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung<sup>2</sup> zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger \*) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

\*) Vervielfältiger: Gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

### 6.1 B o d e n w e r t

§ 16 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 12 ImmoWertV

**B o d e n r i c h t w e r t** nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2021

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2021 vom 01.01.2021

zonaler Richtwert / Bismarckstraße: rd. 230,-- EUR/m<sup>2</sup>

**Lage und Wert:**

Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Altstadt
Bodenrichtwertnummer	2408200
Bodenrichtwert	230,-- EUR / qm
Stichtag des	
Bodenrichtwerts	01.01.2021

<sup>2</sup> Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

**beschreibende Merkmale:**

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,1
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Am Stern

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Geschossflächenzahl“ maßgeblich von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab. Entsprechend ist eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten der WertR 06, Anlage 11, in Form eines Wertzuschlages erforderlich.

**GFZ - Anpassung:**

Bodenrichtwert (BRW)	230,00 EUR/m <sup>2</sup>
GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks:	1,53
GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks:	1,10

Umrechnungskoeffizient (UK) nach WertR 06, Anlage 11 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung.

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

		UK
UK zur GFZ (1):	$\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	= 1,25
UK zur GFZ (2):	$\sqrt{GFZ (2) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (2) + 0,2}$	= 1,05

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

		in EUR / m <sup>2</sup>
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	= rd.	274,--

angepasster Bodenwert 274,-- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 20.01.2021 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 274,-- EUR/m<sup>2</sup>

\* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Flurstücke 376, 377	1.740	x	274,--	=	476.760,-- EUR
Bodenwert				=	476.760,-- EUR
<b>Teilerbbaurecht Nr. 22</b>					
anteiliger Bodenwert für das Teilerbbaurecht Nr. 22 des Aufteilungsplanes 199,21 / 1.000 stel von					
				=	94.975,-- EUR
					476.760,-- EUR

### **Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts:**

**Es wird diesbezüglich auf die ausführliche Beschreibung unter Punkt 10 des Gutachtens verwiesen.**

Bodenwertanteil des hier in Rede stehenden  
Teilerbbaurechts  
(unbelastet, erschließungsbeitragsfrei) 94.975,-- EUR

#### **Bodenwertanteil des Erbbaurechts:**

*Angemessene Bodenwertverzinsung:*

7,00 % von 94.975,-- EUR = 6.648,00 EUR

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: 4.411,49 EUR  
(nicht dinglich gesichert und schuldrechtlich erhöht)  
jährliche Differenz (Vorteil bzw. Nachteil) 2.236,51 EUR

#### **Kapitalisierung des Erbbauzinsvorteils:**

2.236,51 EUR x 14,02 \*) rd. 31.356,-- EUR

\*) Rentenbarwertfaktor bei 59 Jahren Restlaufzeit des Erbbaurechts und einem Zinssatz von 7,0 %

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils als  
**Bodenwertanteil des Erbbaurechts** **rd. 31.356,-- EUR**

## 6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 17 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

## R o h e r t r a g

§ 18 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

*Nutzfläche:*

**IVD – Gewerbebepreisspiegel 2020 / 2021:**

Im IVD<sup>3</sup> - Gewerbe - Preisspiegel 2020 / 2021 werden als Vergleichsmieten für **Büroflächen** folgende Mieten angegeben:

*Für Gelsenkirchen:*

einfacher Nutzungswert:	4,50 EUR / m <sup>2</sup>
mittlerer Nutzungswert:	6,10 EUR / m <sup>2</sup>
guter Nutzungswert:	8,50 EUR / m <sup>2</sup>

**Gewerblicher Mietpreisspiegel IHK Nord Westfalen; Stand 2019 / 2020:**

*Gelsenkirchen Bulmke Hüllen*

*Büromieten* 5,00 EUR / m<sup>2</sup> - 7,00 EUR / m<sup>2</sup>

**Gewerbemietpreisspiegel Grundstücksbörse Ruhr e.V; Stand März 2020:**

*Mühlheim an der Ruhr*

bevorzugte Bürolagen	6,50 EUR / m <sup>2</sup> - 9,00 EUR / m <sup>2</sup>
mittlere Bürolagen	5,00 EUR / m <sup>2</sup> - 7,00 EUR / m <sup>2</sup>
einfache Bürolagen	4,00 EUR / m <sup>2</sup> - 5,00 EUR / m <sup>2</sup>

*Essen*

bevorzugte Bürolagen	7,00 EUR / m <sup>2</sup> - 12,00 EUR / m <sup>2</sup>
mittlere Bürolagen	6,00 EUR / m <sup>2</sup> - 8,00 EUR / m <sup>2</sup>
einfache Bürolagen	5,00 EUR / m <sup>2</sup> - 6,50 EUR / m <sup>2</sup>

3

IVD = Immobilienverband Deutschland

*Oberhausen*

bevorzugte Bürolagen	6,00 EUR / m <sup>2</sup> - 10,00 EUR / m <sup>2</sup>
mittlere Bürolagen	5,00 EUR / m <sup>2</sup> - 8,00 EUR / m <sup>2</sup>
einfache Bürolagen	4,00 EUR / m <sup>2</sup> - 6,00 EUR / m <sup>2</sup>

**Gewerbemietpreisspiegel Grundstücksbörse Ruhr e.V; Stand 2020:****Gewerbhallen:***Mühlheim an der Ruhr*

Hallen bis 10 Jahre alt, eingeschossig	3,70 EUR / m <sup>2</sup> - 5,00 EUR / m <sup>2</sup>
Altbauhallen, eingeschossig	2,60 EUR / m <sup>2</sup> - 3,70 EUR / m <sup>2</sup>

*Kleine Einheiten bis ca. 150 m<sup>2</sup>:**Zuschlag bis 20 %**Essen*

Hallen bis 5 Jahre alt, eingeschossig	4,50 EUR / m <sup>2</sup> - 5,20 EUR / m <sup>2</sup>
Hallen bis 10 Jahre alt, eingeschossig	3,50 EUR / m <sup>2</sup> - 4,30 EUR / m <sup>2</sup>
Altbauhallen, eingeschossig	2,50 EUR / m <sup>2</sup> - 3,50 EUR / m <sup>2</sup>

*Oberhausen*

Hallen bis 10 Jahre alt, eingeschossig	3,00 EUR / m <sup>2</sup> - 4,50 EUR / m <sup>2</sup>
Altbauhallen, eingeschossig	2,50 EUR / m <sup>2</sup> - 3,50 EUR / m <sup>2</sup>

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Anlage m <sup>2</sup>	Nutzfläche lt. Anlage m <sup>2</sup>	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m <sup>2</sup> monatl.
Teilerbbau- recht Nr. 22	EG / OG	Gewerbe		985	Es liegen keine Angaben vor	

**Bewertungsansatz:**

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 3.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Dabei werden keine dezidierten Angebote von Fachunternehmen eingeholt. Es werden auch keine exakten Flächen und Massen ermittelt. Die angenommenen Maßnahmen beruhen auf einer sachverständigen Einschätzung, die die Beurteilung durch ein Fachunternehmen für die jeweiligen Gewerke nicht ersetzen kann. Umfang und Ausmaß wurden nach den Feststellungen der äußeren Inaugenscheinnahme angesetzt, es erfolgten keine Bauteilöffnungen und sonstige tieferegehende Analysen.

Vielmehr wurden in der Fachliteratur angegebene durchschnittliche Werte angesetzt. Besonderheiten wie etwaige Umweltlasten (z. B. Asbest) bleiben unberücksichtigt, soweit nicht ausdrücklich anders erwähnt.

Die Kosten zur Beseitigung der Unratablagerungen im Kellergeschoss bleiben unberücksichtigt.

Auf die Hinweise auf den Seiten 4 bis 7 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

### **Hinweis:**

Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für die Zwecke der Wertermittlung auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Dabei werden die Mieten anhand der relevanten Mietspreisspiegel, der örtlichen Gegebenheiten und allgemeiner Erwägungen festgelegt. Es wird jedoch keine Detailbetrachtung und Abschichtung der einzelnen mietpreisbildenden Umstände wie bei der Erstellung eines Mietwertgutachtens vorgenommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 17 (1) ImmoWertV

*Nutzflächen:*

Büroflächen:

Für die Nutzflächen des **Teilerbbaurechts Nr. 22** im **Zwischentrakt** des Objektes Bismarckstraße 54 in Gelsenkirchen ist aufgrund der beschriebenen Beschaffenheit und der baurechtlich genehmigten Nutzung vorzugsweise auf eine Vermietung als Bürofläche abzustellen.

Für eine Nutzung als Bürofläche ist der Nutzungswert des Objektes von Bedeutung. Dieser setzt sich zusammen aus den beiden Faktoren Lage und Qualität. Ein einfacher Nutzungswert liegt zum Beispiel bei Gebäuden in geschäftlichen Randlagen vor, bei guterhaltenen Vorkriegsbauten oder Neubauten in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation. Ein guter Nutzungswert liegt beispielsweise bei Objekten vor, die nach modernen Erkenntnissen ausgestattet und geschnitten sind. Gleiches gilt bei repräsentativen Büroneubauten, die mit technischen Einrichtungen, wie z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeiten im Kernbereich der Stadt ausgestattet sind oder in sonstiger repräsentativer Lage liegen.

Für die **Büroflächen im Zwischentrakt** des Objektes wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der geringen Größe, der Erschließung über den Hofbereich und des Zuschnitts sowie des Baujahres des Objektes und insbesondere auch der Lage in einem Wohngebiet sowie der zurzeit bestehenden Marktlage

auf Grundlage des Bewertungsansatzes von einem einfachen bis mittleren Nutzungswert für Büroflächen ausgegangen, es wird eine monatliche Miete in Höhe von **5,00 EUR / m<sup>2</sup>** monatlich als angemessen in Ansatz gebracht.

#### Werkstatt- und Lagerflächen:

Für die Nutzflächen des **Teilerbbaurechts Nr. 22** im **Nebengebäude** des Objektes Bismarckstraße 54 in Gelsenkirchen ist aufgrund der angenommenen Beschaffenheit auf eine Vermietung als Werkstatt- und Lagerfläche abzustellen.

Auf Grundlage ortsüblicher Gegebenheiten wird für die Fläche, für die eine Beheizung angenommen wird, im **Erdgeschoss des Nebengebäudes** eine monatliche Kaltmiete in Höhe von **3,50 EUR / m<sup>2</sup>** als zutreffend angesehen. Für die zugehörige Fläche im **1. Obergeschoss des Nebengebäudes** wird unter weiterer Berücksichtigung der Zugangssituation eine monatliche Miete in Höhe von **1,50 EUR / m<sup>2</sup>** als angemessen erachtet.

Für die Nutzflächen des **Teilerbbaurechts Nr. 22** in der Lagerhalle des Objektes Bismarckstraße 54 in Gelsenkirchen ist aufgrund der angenommenen Beschaffenheit auf eine Vermietung als Lagerfläche abzustellen.

Auf Grundlage ortsüblicher Gegebenheiten wird für die Flächen im **Erdgeschoss der Lagerhalle**, für die eine fehlende Beheizung angenommen wird, eine monatliche Kaltmiete in Höhe von **2,50 EUR / m<sup>2</sup>** als zutreffend in Ansatz gebracht.

### 6.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 19 ImmoWertV

#### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß etc. liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd.

3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Die Verwaltungskosten werden für das Teilerbbaurecht Nr. 22 in Höhe von pauschal 357,- EUR jährlich als zutreffend erachtet.

#### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Die Instandhaltungskosten einer baulichen Anlage bewegen sich in der Regel in einem Rahmen von 2,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 15,00 EUR je m<sup>2</sup> Nutz- bzw. Wohnfläche pro Jahr. Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Teilerbbaurecht Nr. 22 betragen die Instandhaltungskosten für die Büroflächen im Erdgeschoss des Zwischentraktes 11,70 EUR / m<sup>2</sup> jährlich, sowie für die Lager- und Werkstattflächen 3,90 EUR / m<sup>2</sup> jährlich.

#### Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % und 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbebelegung Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der genannten Spanne bewegen.

Bei dem hier zu bewertenden Teilerbbaurecht Nr. 22 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des angenommenen Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten und in großen Teilen angenommenen Beschaffenheit sowie der gewerblichen Nutzung mit 6 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

### Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen. Sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ungefähr 1 % der Roherträge.



Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Die vorgenannten Vergleichsdaten unterscheiden sich einerseits in Bezug auf die Nutzung und andererseits im Hinblick auf die Flächen und Mieten für gewerbliche Räume deutlich vom hier zu bewertenden Objekt. Daher sind diese wenig aussagekräftig.

Unter Berücksichtigung der Lage, des angenommenen Zuschnitts sowie der angenommenen Beschaffenheit des Teilerbbaurechts Nr. 22 wird es auch in Hinblick auf das Fehlen von KFZ Stellplatzflächen als angemessen erachtet, den Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 7,0 % in Ansatz zu bringen.

Nfl.: Nutzfläche

Teilerbbaurecht	Nfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
Nr. 22; Büro EG / <b>Zwischentrakt</b>	rd. 33 m <sup>2</sup>	x	5,00 EUR	x	12	=	1.980,-- EUR	
Gesamtfläche		33,00 m <sup>2</sup>						
§ 18 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	1.980,-- EUR
§ 19 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
44,55 %	Verwaltungskosten	pauschal	/.				357,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	6,0%	/.				119,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	11,70 €/m <sup>2</sup>	/.				386,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	/.				20,-- EUR	
Jahresreinertrag						=	1.098,-- EUR	

Teilerbbaurecht	Nfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
Nr. 22; Werkstatt EG / <b>Nebengebäude</b>	rd. 168 m <sup>2</sup>	x	3,50 EUR	x	12	=	7.056,-- EUR	
Gesamtfläche		168,00 m <sup>2</sup>						
§ 18 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	7.056,-- EUR
§ 19 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
16,28 %	Verwaltungskosten	pauschal	/.				siehe oben	
	Mietausfallwagnis	6,0%	/.				423,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	3,90 €/m <sup>2</sup>	/.				655,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	/.				71,-- EUR	
Jahresreinertrag						=	5.907,-- EUR	

Teilerbbaurecht	Nfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
Nr. 22; Lager OG / <b>Nebengebäude</b>	rd. 98 m <sup>2</sup>	x	1,50 EUR	x	12	=	1.764,-- EUR	
Gesamtfläche		98,00 m <sup>2</sup>						
§ 18 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	1.764,-- EUR
§ 19 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
28,68 %	Verwaltungskosten	pauschal	/.				siehe oben	
	Mietausfallwagnis	6,0%	/.				106,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	3,90 €/m <sup>2</sup>	/.				382,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	/.				18,-- EUR	
Jahresreinertrag						=	1.258,-- EUR	

Teilerbbaurecht	Nfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Nr. 22; Lager EG / <b>Lagerhalle</b>	rd. 686 m <sup>2</sup>	x	2,50 EUR	x	12	=	20.580,-- EUR
<b>Gesamtfläche</b>	<b>686,00 m<sup>2</sup></b>						

§ 18 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	20.580,-- EUR
§ 19 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
20,00 %	Verwaltungskosten pauschal	/.	siehe oben
	Mietausfallwagnis 6,0%	/.	1.235,-- EUR
	Instandhaltungskosten 3,90 €/m <sup>2</sup>	/.	2.675,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	/.	206,-- EUR
	<b>Jahresreinertrag</b>	=	<b>16.464,-- EUR</b>

<b>Jahresrohertrag gesamt</b>	=	<b>31.380,-- EUR</b>
-------------------------------	---	----------------------

<b>Jahresreinertrag gesamt</b>	=	<b>24.727,-- EUR</b>
--------------------------------	---	----------------------

## Reinertrag

<b>Jahresreinertrag</b>	=	<b>24.727,-- EUR</b>
Verzinsung des Bodenwertanteils 7,00 % von 94.975,-- EUR	/.	6.648,-- EUR
<b>Reinertrag der baulichen Anlage</b>	=	<b>18.079,-- EUR</b>

Gebäudereinertrag	:	18.079,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 6.3	:	15 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins	:	7,00 % q = 1,07
Vervielfältiger (V)	:	9,11 q = 1 + Liegenschaftsz./100
$V = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$		

Reinertrag der baul. Anlage	x	Vervielfältiger	=	EUR
18.079,-- EUR	x	9,11	=	164.700,-- EUR
<b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>				= <b>164.700,-- EUR</b>

Ertragswert der baulichen Anlage 164.700,-- EUR

Bodenwertanteil des Teilerbbaurechts Nr. 22 31.356,-- EUR

siehe dazu Punkte 6.1 und 10. des Gutachtens

**vorläufiger Ertragswert 196.056,-- EUR**

**Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt**

## § 8 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes  
angemessen erfasst

**vorläufiger marktangepasster Ertragswert 196.056,-- EUR**

<b>Übertrag:</b>	vorläufiger marktangepasster Ertragswert		196.056,-- EUR
<b>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV</b>			
-	Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 3.4 des Gutachtens		-2.000,-- EUR
-	wirtschaftliche Überalterung		
-	überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		
-	von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge		
-	vertragliche Einflüsse des Erbbaurechtsvertrages		
	2,50 % von 196.056,-- EUR		4.901,-- EUR
	siehe Punkt 10.2 des Gutachtens		
-	Risikoabschlag nicht ermöglichte Innenbesichtigung		
	-10,00 % von 196.056,-- EUR		<u>-19.606,-- EUR</u>
	Ertragswert		179.351,-- EUR

<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>Teilerbbaurecht Nr. 22</b>	rd.	<b>179.400,-- EUR</b>
--------------------	-------------------------------	-----	-----------------------

## 6.3

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 6 (6) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Zwischentrakt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 3 der Sachwertrichtlinie eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Für das Nebengebäude und die Lagerhalle wird eine übliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 60 Jahren als zutreffend angenommen. Infolge der durchgeführten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Zwischentraktes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie fiktiv auf das Jahr 1962 festgesetzt. Für das Nebengebäude und die Lagerhalle wird auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme das Baujahr fiktiv auf das Jahr 1976 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

## Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Nutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Ertragskraft der baulichen Anlagen zu den Gesamterträgen gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus dem Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Nutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem mittleren Alter zuzüglich der mittleren Restnutzungsdauer.

Gebäude	Jahres- reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Teilerbbaurecht Nr. 22 / Zwischent. 4,44 %	1.098,-- EUR	fiktiv 1962	59	80	21
Teilerbbaurecht Nr. 22 / Nebeng. EG 23,89 %	5.907,-- EUR	fiktiv 1976	45	60	15
Teilerbbaurecht Nr. 2 / Nebeng. OG 5,09 %	1.258,-- EUR	fiktiv 1976	45	60	15
Teilerbbaurecht Nr. 22 / Lagerh. EG 66,58 %	16.464,-- EUR	fiktiv 1976	45	60	15
100,00%	<b>Jahres- reinertrag</b>	<b>mittl. Baujahr</b>	<b>mittl. Alter</b>	<b>mittl. GND</b>	<b>mittl. RND</b>
	24.727,-- EUR	1975	46	61	15

- mittleres Baujahr : 1975  
 - mittleres Alter : 46 Jahre  
 - mittlere Gesamtnutzungsdauer : 61 Jahre  
 - mittlere Restnutzungsdauer : 15 Jahre

## 7. SACHWERT

§§ 21 – 23 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 Abs. 2 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert bzw. dem Bodenwertanteil (§ 16 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

### 7.1 B o d e n w e r t

§ 16 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 6.1 ermittelt

### 7.2 W e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

#### 7.2.1 H e r s t e l l u n g s k o s t e n

§ 22 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

**Bewertungsansatz:**

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 3.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Dabei werden keine dezidierten Angebote von Fachunternehmen eingeholt. Es werden auch keine exakten Flächen und Massen ermittelt. Die angenommenen Maßnahmen beruhen auf einer sachverständigen Einschätzung, die die Beurteilung durch ein Fachunternehmen für die jeweiligen Gewerke nicht ersetzen kann. Umfang und Ausmaß wurden nach den Feststellungen der äußeren Inaugenscheinnahme angesetzt, es erfolgten keine Bauteilöffnungen und sonstige tiefergehende Analysen.

Vielmehr wurden in der Fachliteratur angegebene durchschnittliche Werte angesetzt. Besonderheiten wie etwaige Umweltlasten (z. B. Asbest) bleiben unberücksichtigt, soweit nicht ausdrücklich anders erwähnt.

Die Kosten zur Beseitigung der Unratablagerungen im Kellergeschoss bleiben unberücksichtigt.

Auf die Hinweise auf den Seiten 4 bis 7 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

<b>Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung (Zwischentrakt)</b>		<b>in Anlehnung an Typ 16.2 SW-RL</b>	
fiktives Baujahr:	1962		
Normalherstellungskosten NHK 2010:			
	<b>690,- EUR</b>	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL:		80 Jahre	
Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:			
Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	<b>19.02.2021</b>	129,30	gewerbl. Betriebsgeb.
Herstellungskosten zum Stichtag,			
den <b>19.02.2021</b>	690,- EUR x	129,30%	= 892,- EUR
Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,			
zum Stichtag, den <b>19.02.2021</b>			= <b>892,- EUR</b>

<b>Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung (Nebengebäude)</b>	<b>in Anlehnung an Typ 16.2 SW-RL</b>
---	---------------------------------------

fiktives Baujahr: 1976

Normalherstellungskosten NHK 2010:

<b>550,- EUR</b>	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
------------------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	<b>19.02.2021</b>	129,30	gewerbl. Betriebsgeb.
Herstellungskosten zum Stichtag,			
den	<b>19.02.2021</b>	550,- EUR x	129,30% = 711,- EUR
Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,			
zum Stichtag, den	<b>19.02.2021</b>		= 711,- EUR

<b>Lagergebäude ohne Mischnutzung (Kaltlager) - Lagerhalle</b>	<b>in Anlehnung an Typ 16.2 SW-RL</b>
--	---------------------------------------

fiktives Baujahr: 1976

Normalherstellungskosten NHK 2010:

<b>350,- EUR</b>	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
------------------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	<b>19.02.2021</b>	129,30	gewerbl. Betriebsgeb.
Herstellungskosten zum Stichtag,			
den	<b>19.02.2021</b>	350,- EUR x	129,30% = 453,- EUR
Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,			
zum Stichtag, den	<b>19.02.2021</b>		= 453,- EUR

## 7.2.2 Alterswertminderung

§ 23 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 (6) S. 1 ImmoWertV) zur Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Nutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

<b>Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung (Zwischentrakt)</b>		Stichtag:	<b>19.02.2021</b>
BGF:	47 qm	Zwischentrakt Bismarckstraße 54 45888 Gelsenkirchen	
<b>47</b>	qm BGF	x	892,- EUR
		=	<b>41.924,- EUR</b>
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>41.924,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b> (§23 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
21	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
74	%	von 41.924,- EUR	= -31.024,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 6.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>10.900,- EUR</b>
Hausanschlüsse:		anteilig	= 3.200,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 10.900,- EUR	= 218,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>= 14.318,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	<b>Zwischentrakt, Bismarckstraße 54, 45881 Gelsenkirchen</b>		<b>= 14.318,- EUR</b>

<b>Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung (Nebengebäude)</b>		Stichtag:	<b>19.02.2021</b>
BGF:	335 qm Nebengebäude Bismarckstraße 54 45888 Gelsenkirchen		
<b>335</b>	qm BGF	x	711,- EUR
		=	<b>238.185,- EUR</b>
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>238.185,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b> (§23 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
15	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
75	%	von 238.185,- EUR	= -178.639,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 6.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>59.546,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			= siehe oben
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 59.546,- EUR	= 1.191,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>= 60.737,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	Nebengebäude, Bismarckstraße 54, 45881 Gelsenkirchen		<b>= 60.737,- EUR</b>

<b>Lagergebäude ohne Mischnutzung (Kaltlager) - Lagerhalle</b>		Stichtag:	<b>19.02.2021</b>
BGF:	745 qm Lagerhalle Bismarckstraße 54 45888 Gelsenkirchen		
<b>745</b>	qm BGF	x	453,- EUR
		=	<b>337.485,- EUR</b>
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>337.485,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b> (§23 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
15 Jahre	Restnutzungsdauer *)		
75 %	von 337.485,- EUR	=	-253.114,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 6.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>84.371,- EUR</b>
Hausanschlüsse:		=	siehe oben
Außenanlagen			
pauschal	2% von	84.371,- EUR	= 1.687,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		=	<b>86.058,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	Nebengebäude, Bismarckstraße 54, 45881 Gelsenkirchen	=	<b>86.058,- EUR</b>

**Zusammenstellung der Werte:**

<b>Gebäudesachwert</b>	Zwischentrakt	=	<b>14.318,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	Nebengebäude	=	<b>60.737,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	Lagerhalle	=	<b>86.058,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	gesamt	=	<b>161.113,- EUR</b>



## 8. VERGLEICHSWERT

§ 15 ImmoWertV

## 8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte liegen diesseits insbesondere in Hinblick auf das Erbbaurecht nicht vor.

## 8.2 Vergleichsdaten

Werte je m <sup>2</sup> Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 985,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	32,--	EUR / m <sup>2</sup>
	SACHWERT	178,--	EUR / m <sup>2</sup>
	ERTRAGSWERT	182,--	EUR / m <sup>2</sup>
Teilerbbaurecht <b>Nr. 22, belasten</b> Bismarckstraße 54 45888 Gelsenkirchen	Verkehrswert	182,--	EUR / m <sup>2</sup>
Verkehrswert		179.400,-- EUR	
Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )		5,72	

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Teilerbbaurecht Nr. 22, Bismarckstraße 54,  
45888 Gelsenkirchen**

6.1	BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS	31.356,-- EUR
6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	164.700,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-2.000,-- EUR
	- vertragl. Einflüsse des Erbbaurechtsvertrages	4.901,-- EUR
	- Risikoabschlag nicht ermöglichte Innenbesichtigung	-19.606,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 179.351,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>179.400,-- EUR</b>
7.1	BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS	31.356,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	161.113,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-2.000,-- EUR
	- vertragl. Einflüsse des Erbbaurechtsvertrages	4.901,-- EUR
	- Risikoabschlag nicht ermöglichte Innenbesichtigung	-19.606,-- EUR
	SACHWERT	<hr/> 175.764,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>175.800,-- EUR</b>

## 9. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

**Teilerbbaurecht Nr. 22**

Der Verkehrswert für das Teilerbbaurecht Nr. 22 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein zum Wertermittlungstichtag laut Angabe eigengenutztes Teilerbbaurecht, das nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Auf die Hinweise auf den Seiten 4 bis 7 des Gutachtens wird Bezug genommen.

Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

## A u s g a n g s w e r t

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 179.400,-- EUR

VERKEHRSWERT	des <u>belasteten</u> Teilerbbaurechts nach § 194 BauGB zum Stichtag, den 19.02.2021	<u>179.400,-- EUR</u>
--------------	--	-----------------------

## 10. ERBBAURECHT

### 10.1 Vorbemerkungen

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit dem vererblichen und veräußerlichen Recht des Erbbauberechtigten auf oder unter der Oberfläche des Erbbaurechtsgrundstücks ein Bauwerk zu errichten.

Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum der Erbbauberechtigten. Der Grund und Boden selbst bleibt Eigentum des Grundstückseigentümers.

Für die Bestellung des Erbbaurechts wird im Allgemeinen ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen, der Erbbauzins, vereinbart. Liegt dieser unter der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, so sind hierdurch ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts und eine entsprechende Wertminderung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks gegenüber dem unbelasteten Grundstück begründet. Liegt der Erbbauzins hingegen über der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, so ergeben sich hierdurch ein negativer Bodenwertanteil des Erbbaurechts und eine entsprechende Werterhöhung für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaurechts sind folgende Abweichungen zum „Volleigentum“ am Grundstück zu berücksichtigen:

#### **A abweichende Nutzungsdauer am Grundstück:**

Im Gegensatz zum Volleigentum, bei dem eine unbegrenzte und dauerhafte Nutzung des Grundstücks rechtlich gegeben ist, ist die Nutzungsdauer beim Erbbaurecht entsprechend den Regelungen im Erbbaurechtsvertrag eingeschränkt, d.h., dass das Grundstück nur zeitlich begrenzt genutzt werden kann.

Für die Bewertung des Erbbaurechts sind die Restlaufzeit und die inhaltliche Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrages zum jeweiligen Bewertungsstichtag maßgebend.

Aus dem Bodenwert des Volleigentums wird bezogen auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts unter Anwendung des objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes der zum Stichtag maßgebliche Bodennutzungswert ermittelt.

#### **B weitere vertragliche Regelungen des Erbbaurechtsvertrages:**

Relevant sind hier vorrangig vertragliche Regelungen im Erbbaurechtsvertrag in Bezug auf

- die Entschädigung des Restwertes der baulichen Anlagen nach Zeitablauf des Erbbaurechts,
- die Anpassungsmodalitäten in Hinblick auf den Erbbauzins,
- die Festschreibung einer bestimmten Nutzung des Grundstücks,
- eine mögliche Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten,
- die Einschränkungen in Hinblick auf die Beleihungsgrenze.

#### **C ggfls. erforderliche Zustimmungen zur Beleihung des Grundstücks:**

- gemäß §§ 5 und 7 ErbbauRG

## 10.2 Bewertung des Erbbaurechts

### Wertrelevante Inhalte des Erbbaurechts:

Die wertrelevanten Daten und Inhalte des Erbbaurechts und der weiteren Bewilligungen werden für den Stichtag nachfolgend zusammengefasst und bei der Bewertung zugrunde gelegt:

#### **Laufzeit des Erbbaurechts:**

- Beginn des Erbbaurechts 1981
- Ablauf des Erbbaurechts 01.01.2081 (§ 3 des Erbbaurechtsvertrages)
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre

Restlaufzeit zum Wertermittlungstichtag: 59 Jahre

Erneuerung / Verlängerung  
des Erbbaurechts:

Gemäß § 3 des Erbbaurechtsvertrages kann sich auf Verlangen des Erbbauberechtigten die Laufzeit des Erbbaurechts verlängern.

*§ 3 des Erbbaurechtsvertrages:*

*„... Auf Verlangen des Erbbauberechtigten verlängert sich die Laufzeit des Erbbaurechts auf die sich zum Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts ergebende Reststanddauer der vorhandenen Baulichkeiten.“*

*Es gelten außer der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 – in der jeweils gültigen Fassung - die Bestimmungen dieser Urkunde, von denen die unter §§ 3 Abs. (1) und Abs. (2), 4 Abs. (1) und Abs. (2), 5 Abs. (2), 6 Abs. (1) bis Abs. (4), 7 Abs. (1) Nrn. 2 und 3, 8, 9, 10 Abs. (1) und Abs. (2) sowie § 16 getroffenen Vereinbarungen als Inhalt des Erbbaurechts auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten im Erbbaurecht verbindlich sind. ...“*

#### **Erbbauzins:**

- Erbbauzins lt. Vertrag: 20.664,-- DM jährlich  
(§ 10 des Erbbaurechtsvertrages)  
= 10.565,34 EUR / jährlich
- Erbbauzins (lt. Grundbuch) Der ursprünglich im Grundbuch eingetragene Erbbauzins wurde gelöscht.
- Erbbauzins Nach den diesseitigen Informationen wird zum Wertermittlungstichtag kein Erbbauzins gezahlt.

- Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung: Die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung der Verpflichtung zur Einräumung eines veränderten / neuen Erbbauzinses in das Grundbuch wurde zwar gemäß § 11 (2) des Erbbaurechtsvertrages vereinbart. Die Vormerkung im Grundbuch wurde jedoch gelöscht.

### **Anpassung des Erbbauzinses:**

- Anpassung des Erbbauzinses Der Erbbauzins soll für die Dauer des Erbbaurechtes von der zukünftigen Entwicklung der Lebenshaltungskosten abhängig sein; Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen Haushaltes mit mittlerem Einkommen als alleinverdienenden Haushaltsvorstandes.  
§ 11 (1) Erbbaurechtsvertrag
- Anpassungskriterium: Der Erbbauzins soll sich in dem gleichen prozentualen Verhältnis verändern, wie der zugrunde liegende Index
- Anpassungsverfahren: Erhöhungen gemäß § 9 a ErbbRVO (3-Jahres Frist) oder einer entsprechenden Nachfolgebestimmung

#### *Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)*

##### *§ 9 a*

- (1) *Dient das auf Grund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken, so begründet eine Vereinbarung, dass eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann, einen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nur, soweit diese unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht unbillig ist. 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. Änderungen der Grundstückswertverhältnisse bleiben außer in den in Satz 4 genannten Fällen außer Betracht. Im Einzelfall kann bei Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere*
  1. *einer Änderung des Grundstückswerts infolge eigener zulässigerweise bewirkter Aufwendungen des Grundstückseigentümers oder*
  2. *der Vorteile, welche eine Änderung des Grundstückswerts oder die ihr zugrunde liegenden Umstände für den Erbbauberechtigten mit sich bringen,*  
*ein über diese Grenze hinausgehender Erhöhungsanspruch billig sein. Ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses darf frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluss und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden.*
- (2) *Dient ein Teil des auf Grund des Erbbaurechts errichteten Bauwerks Wohnzwecken, so gilt Absatz 1 nur für den Anspruch auf Änderung eines angemessenen Teilbetrags des Erbbauzinses.*
- (3) *Die Zulässigkeit einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses wird durch die vorstehenden Vorschriften nicht berührt.*

#### **Hinweis:**

**§ 9 a ErbbauRG bezieht sich nach diesseitigem Verständnis auf zu Wohnzwecken errichtete bauliche Anlagen. In dem hier vorliegenden Fall wird für das Teilerbbaurecht Nr. 22 eine gewerbliche Nutzung angenommen.**

*Inwieweit die oben genannte Vorschrift auch hier anzuwenden ist, kann diesseits nicht beurteilt werden. Es handelt sich dabei um eine Rechtsfrage.*

*Es wird empfohlen, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.*

*Bei der weiteren Wertermittlung wird angenommen, dass entsprechend der oben genannten Vorschrift alle 3 Jahre eine Anpassung möglich ist.*

***Abweichungen von dieser Annahme bzw. diesem Ansatz machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.***

*Gemäß § 11 (1) des Erbbaurechtsvertrags ist die Erhöhung immer nur vom Ausgangserbbauzins zu errechnen und nicht von einem zwischenzeitlichen erhöhten Erbbauzins.*

### **Weitere Regelungen zum Erbbaurecht:**

- Erschließungsbeiträge sowie öffentliche Lasten: trägt der Erbbauberechtigte  
*It. § 5 (2) des Erbbaurechtsvertrages*
- Entschädigung nach Zeitablauf: in Höhe des Gebäudewertes zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts  
*It. § 9 (1) des Erbbaurechtsvertrages*
- Entschädigung bei Heimfall:  $\frac{2}{3}$  des gemeinen Wertes der Bauwerke zur Zeit der Übertragung  
*It. § 9 (2) des Erbbaurechtsvertrages*
- Dingliches Vorkaufsrecht für den Eigentümer: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle  
*It. § 15 des Erbbaurechtsvertrages*  
**Das Vorkaufsrecht wurde im Grundbuch gelöscht.**
- Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten: Vorkaufsrecht für die Dauer des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle  
*It. § 15 des Erbbaurechtsvertrages*
- Zustimmung des Eigentümers
  - zu allen baulichen Veränderungen und Einrichtungen etwaiger weiterer Bauwerke, soweit hierzu eine baubehördliche Genehmigung erforderlich ist,
  - zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder in Teilen und bei Vergabe von Untererbbauerechten,

- zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden), Reallasten,
  - für Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten.
- It. § 7 des Erbbaurechtsvertrages*
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten
- Der Erbbauberechtigte ist in Ausübung des Erbbaurechts berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück Gebäude mit Geschäfts- und Wohnungseinheiten, Garagen und Kfz-Stellplätze zu haben und zu halten.
  - Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Bauwerke nicht erforderlichen Teile des Erbbaugrundstücks. Der Erbbauberechtigte kann diese Teile so benutzen, dass die Bauwerke wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.
  - Das Erbbaugrundstück darf ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers für keinen vertragsfremden Zweck benutzt werden.
- It. § 4 des Erbbaurechtsvertrages*

**Die oben genannte Darstellung ist als generalisierende Kurzfassung zu sehen. Zu den Einzelheiten wird auf die Regelungen des diesem Gutachten anliegenden Vertrages verwiesen.**

### **Aktuelle Höhe des Erbbauzinses**

Laut Angabe der Hausverwaltung wird für das hier maßgebliche Teilerbbaurecht zum Wertermittlungstichtag:

#### **kein Erbbauzins**

gezahlt.

### **Betrachtungen zum Erbbauzins**

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil bzw. Nachteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages (siehe oben) über die Laufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag oder anderenfalls einen sogar höheren Betrag zu leisten hat.

Bei der näheren Betrachtung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist zu unterscheiden zwischen

- dem **angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens**, der sich in der Regel aufgrund der Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes ergibt, gegebenenfalls aus einem **(orts-) üblichen Erbbauzinssatz**,
- dem **tatsächlich gezahlten Erbbauzins**, also dem Erbbauzins, der von dem Erbbauberechtigten zum Bewertungsstichtag an den Grundstückseigentümer gezahlt wird bzw. zu zahlen ist,
- dem **dinglich gesicherten Erbbauzins, also dem Erbbauzins, der in Abt. II des Erbbaugrundbuchs eingetragen und gegebenenfalls durch Vormerkung gesichert ist**,
- und dem **vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins**, also dem Erbbauzins, der gemäß Erbbaurechtsvertrag (resp. auch Folgevereinbarungen) sowohl dinglich gesichert als auch schuldrechtlich vereinbart wurde bzw. der sich aufgrund gesetzlicher Regelungen / Billigkeitserwägungen ergibt.

Diese so beschriebenen Bodenwertverzinsungsbeträge / Erbbauzinssätze können in der Praxis durchaus (nicht unerheblich) voneinander abweichen, wobei die Abweichungen z.B. in den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages, im zeitlichen Abstand zwischen dem Erbbaurechtsvertrag und dem Wertermittlungsstichtag oder auch im Verhalten des Erbbaurechtsgebers in Bezug auf sein Erhöhungsverlangen begründet sein können.

Für die Grundstückswertermittlung sind **im Zusammenhang mit der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren** insbesondere der übliche Bodenverzinsungsbetrag, der dinglich gesicherte Erbbauzins sowie der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins (ggf. einschl. schuldrechtlicher Erhöhung bis zum Stichtag) von Bedeutung, weil sich aus einer möglichen Abweichung dieser Beträge Einflüsse für die Bestimmung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ergeben.

Es ist bei der Heranziehung der Bodenwertverzinsung gemäß Liegenschaftszinssatzes auch zu prüfen, ob sich ein regionaltypischer Erbbauzinssatz herausgebildet hat, der einem (orts-)üblichen Erbbauzins entspricht, also dem Erbbauzins, der zum Stichtag für vergleichbare Grundstücke üblicherweise zu entrichten wäre. Besteht ein solcher (orts-)üblicher Erbbauzins, so ist dieser heranzuziehen.

Da Vergleichswerte für bebaute Erbbaurechte diesseits nicht vorliegen, wird gemäß WertR 06 die finanzmathematische Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

### **Angemessene Bodenwertverzinsung: üblicher Erbbauzins**

Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Gelsenkirchen haben infolge der geringen Anzahl von Erbbaurechtsfällen keine aussagekräftigen Ergebnisse zu **(orts-)üblichen Erbbauzinssätzen** ergeben, so dass für die weitere Wertermittlung ein Zinssatz in Höhe von 7,00 % zum Bewertungsstichtag als **angemessene Bodenwertverzinsung** angesehen wird.

### **Tatsächlich gezahlter Erbbauzins**

Der **tatsächlich gezahlte (hier im Sinn von „zu zahlende“)** Erbbauzins beträgt:

Gemäß Angabe der Hausverwaltung:

**Zum Stichtag wird laut  
Angabe kein Erbbauzins gezahlt.**

**Die genannten Angaben werden für die weitere Wertermittlung als maßgeblich erachtet und als zutreffend in Ansatz gebracht. Abweichungen von dieser Annahme bzw. diesem Ansatz machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.**

### **Dinglich gesicherter Erbbauzins**

Der dinglich gesicherte Erbbauzins für das Teilerbbaurecht Nr. 22 wurde im Grundbuch gelöscht.

### **Vertraglicher Erbbauzins**

Vertragsinhalt

Im Erbbaurechtsvertrag vom 26. März 1981 ist vereinbart / § 11 Erbbaurechtsvertrag:

„...“

*Für die Dauer des Erbbaurechts verpflichten sich Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter, den Erbbauzins etwaigen veränderten allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen und vereinbaren hierzu mit rein schuldrechtlicher Wirkung in Anwendung von § 323 ZPO:*

- (1) *Sollte sich der Preisindex für die Lebenshaltung von **Vier-Personen-Haushalten mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstands** (festgestellt vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden oder seinem Amtsnachfolger) – Basis Jahr 1970 = 100 – gegenüber dem Index für Dezember 1980 oder gegenüber der letzten Neufestsetzung innerhalb der Frist von § 9 a ErbbRVO nach oben oder unten ändern, so ändert sich der zu zahlende Erbbauzins in dem gleichen prozentualen Verhältnis, und zwar vom 1. des der Änderung folgenden Monats ab, ohne dass es hierzu einer besonderen Anforderung bedarf.*

*§ 9 a ErbbRVO oder eine entsprechende Nachfolgebestimmung bleibt unberührt, d.h. für die Ausübung der Veränderungsmöglichkeit gilt § 9 a ErbbRVO oder eine entsprechende Nachfolgebestimmung.*

***Die Erhöhung wird immer nur vom Ausgangserbbauzins von jährlich DM 20.664,-- EUR errechnet, und nicht von einem zwischenzeitlich erhöhten Erbbauzins.***

- (2) *Die Verpflichtung zur Einräumung des veränderten / neuen Erbbauzinses ist zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers durch Vormerkung zu sichern, und zwar mit Rang nach dem gemäß vorstehendem Absatz (1) einzutragenden Erbbauzins.*
- (3) *Die Wertsicherungsklausel bedarf gem. § 3 Währungsgesetz zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch die Landeszentralbank. Sollte die Landeszentralbank die Genehmigung versagen, soll eine andere Regelung getroffen werden, die dem Sinn und dem wirtschaftlichen Ergebnis der hier getroffenen Regelung und der Vorschrift des § 9 a ErbbRVO bestmöglich entspricht.*

...“



Da diesseits keinerlei Informationen darüber vorliegen, warum kein Erbbauzins gezahlt wird und auf welcher Grundlage die Löschungen im Grundbuch erfolgt sind und ob der vertraglich als geschuldet angenommene Erbbauzins tatsächlich verlangt werden kann, kann keine verbindliche Aussage zum rechtlichen Bestand der Zahlungsverpflichtung getroffen werden. Hierbei handelt es sich um Rechtsfragen, die diesseits nicht beantwortet werden können. Es wird insoweit dringend empfohlen, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

**Diese Annahmen werden für die weitere Wertermittlung als maßgeblich erachtet und als zutreffend in Ansatz gebracht. Abweichungen von dieser Annahme und diesen Ansätzen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.**

### **Zusammenstellung der Erbbauzinsen bzw. Bodenwertverzinsung**

<b>Bodenwertverzinsung / Erbbauzins</b>	<b>per anno</b>
<i>übliche Bodenwertverzinsung</i>	7,00 %
<i>tatsächlich „gezahlter“ Erbbauzins</i>	0,00 EUR
<i>dinglich gesicherter Erbbauzins</i>	0,00 EUR
<i>vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins</i>	4.411,49 EUR

Die Differenz zwischen dem im Grundbuch dinglich gesicherten Erbbauzins und dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ergibt den

*schuldrechtlichen Erhöhungsbetrag  
(hier nicht durch eine Vormerkung „verdinglicht“  
bzw. im Grundbuch gesichert)* 4.411,49 EUR

**Es sei darauf hingewiesen, dass diesseits nicht geprüft werden konnte, inwieweit in der Vergangenheit Erbbauzinserhöhungen durchgeführt wurden und auf welcher Grundlage Erbbauzins und Erhöhungsvormerkung im Grundbuch gelöscht wurden.**

**Es handelt sich auch hier insgesamt um Rechtsfragen, die diesseits nicht beurteilt werden können. Es wird dringend empfohlen diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.**

### **Grundsätzliches**

In einem ersten Schritt wurde *unter Punkt 6.1 des Gutachtens* der **Bodenwert zunächst in unbelastetem Zustand** ermittelt, also derart, als ob kein Erbbaurecht vorläge.

Im zweiten Schritt wird sodann der sich aus dem Erbbaurecht für den Erbbaurechtsnehmer ergebende Vor- bzw. Nachteil ermittelt, aus dem sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt.

**Vertragliche Einflüsse:**

Gemäß Erbbaurechtsvertrag ist vereinbart:

„ ...

§ 5

...

- (2) *Der Erbbauberechtigte hat vom selben Zeitpunkt ab die öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten, die den Grundstückseigentümer und den Gebäudeeigentümer als solchen treffen, zu tragen, und den Grundstückseigentümer von solchen Verpflichtungen freizustellen, falls dieser für solche Ansprüche in Haftung genommen werden sollte. Das gilt unabhängig von den Bestimmungen des BBauG insbesondere für anfallende Erschließungs- und Anliegerbeiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz und steuerliche Belastungen aller Art.“*

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist gemäß WertR06, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Im vorliegenden Fall wird gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 20.01.2021 bescheinigt, dass keine Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück in Bezug auf die Erschließungsanlage Bismarckstraße mehr anfallen, so dass insofern der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert unmittelbar zugrunde gelegt wird.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass zurzeit keine Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes anfallen.

Nach diesseitiger Auffassung liegen in Bezug auf die öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten keine erheblichen Abweichungen des bewertungsgegenständlichen Erbbaurechtsvertrags gegenüber durchschnittlichen Vertragsbedingungen vor.

**Bodenwertermittlung**

Siehe dazu Punkt 6.1 des Gutachtens

Bodenwertanteil des hier in Rede stehenden Teilerbbaurechts (unbelastet, erschließungsbeitragsfrei)	94.975,-- EUR
---	---------------

**Bodenwertanteil des Erbbaurechts:**

*Angemessene Bodenwertverzinsung:*

7,00 % von 94.975,-- EUR =	6.648,00 EUR
----------------------------	--------------

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: (nicht dinglich gesichert und schuldrechtlich erhöht) jährliche Differenz (Vorteil bzw. Nachteil)	4.411,49 EUR
	<hr/> 2.236,51 EUR

**Kapitalisierung des Erbbauzinsvorteils:**

2.236,51 EUR	X	14,02	*)	rd.	31.356,-- EUR
--------------	---	-------	----	-----	---------------

\*) *Rentenbarwertfaktor bei 59 Jahren Restlaufzeit des Erbbaurechts und einem Zinssatz von 7,0 %*

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils als <b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b>	<b>rd. 31.356,-- EUR</b>
--	--------------------------

Markteinflüsse:

### **1. Marktanpassungsfaktor:**

Konjunkturelle Einflüsse auf dem Teilmarkt für Erbbaurechte:

Eine Wertanpassung für Teilerbbaurechte als Marktanpassungsfaktor zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts wird zum Stichtag durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Gelsenkirchen nicht abgeleitet.

### **2. Vertragliche Vereinbarungen des Erbbaurechts:**

Zur Bestimmung des aus den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages möglicherweise entstehenden Werteinflusses für den Erbbauberechtigten ist der Vertragsinhalt insofern zu berücksichtigen, als er durch Besonderheiten beeinflusst ist.

Vertragliche Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. Recht zur Verlängerung des Erbbaurechts, die Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel oder Ausschluss einer Anpassung), sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor (s.o.) als Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Bei geringen Einschränkungen für den Erbbauberechtigten kann ein Zuschlag, bei größeren Beschränkungen ein Abschlag erforderlich werden. Es gilt der Grundsatz, dass der Abschlag umso größer ist, je größer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind.

In dem hier zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrag besteht nach diesseitiger Auffassung ein Vorteil für den Erbbauberechtigten infolge der Anpassungsmodalitäten für das Erbbaurecht gemäß § 11 (1) des Erbbaurechtsvertrages [... Die Erhöhung (des Erbbauzinses) wird immer nur vom Ausgangserbbauzins von jährlich DM 20.664,-- EUR errechnet, und nicht von einem zwischenzeitlich erhöhten Erbbauzins ...]. Daher wird hier eine **Anpassung aufgrund der Einflüsse aus dem Erbbaurechtsvertrag** in Höhe von + 2,5 % des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes als angemessen erachtet.

Die Anpassung ermittelt sich wie folgt:

$196.056,-- \text{ EUR} \times 0,025 = 4.901,40 \text{ EUR}$ ; rd. 4.901,-- EUR

### **3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Weitergehende Einflüsse wie Abschläge infolge von Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln, wirtschaftliche Überalterung etc. sind ebenfalls in Ansatz zu bringen. Diese werden in der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

→ Siehe dazu Seite 46 des Gutachtens

### Zusammenfassung der Markteinflüsse:

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein Erwerber in die Wertfindung zur Ermittlung eines angemessenen Wertes einbeziehen würde, verbleibt somit insgesamt ein

<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>196.056,-- EUR</b>
Anpassung des vorläufigen Ertragswertes:	
- konjunkturelle Einflüsse / Marktanpassung hier: im Liegenschaftszinssatz enthalten	
- vertragliche Einflüsse (Erbbaurechtsvertrag)	4.901,-- EUR
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale hier: Baumängel / Bauschäden; Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	-21.606,-- EUR
Der marktangepasste Ertragswert des Teilerbbaurechts ergibt sich danach in Höhe von <i>siehe dazu die Ertragswertermittlung auf S. 46 des Gutachtens</i>	179.351,-- EUR
<b>Als kalkulatorischer Wert von Gebäude und Außenanlagen</b> , der für die nachfolgenden Betrachtungen benötigt wird. ergibt sich ein <b>vorläufiger Ertragswert (ohne Anpassung)</b>	
<i>siehe dazu die Ertragswertermittlung auf S. 45 des Gutachtens</i>	<b>196.056,-- EUR</b>
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	-31.356,-- EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale hier: Baumängel / Bauschäden; Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	-21.606,-- EUR
<b>Gebäudewert ("bauliche Anlagen"), kalkulatorisch</b>	<b>143.094,-- EUR</b>

### **Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)**

Im Zwangsversteigerungsverfahren sind die Ausgangsbedingungen der Bewertung abweichend von den Bedingungen zur Ermittlung des Verkehrswertes nach BauGB.

#### *A) Erbbauzins*

In der **Zwangsversteigerung** wird **grundsätzlich lastenfrei** zugeschlagen, d.h. **es ist der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergeht, was bedeutet, dass der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung findet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt.**

Demzufolge ist ein **Wert zu ermitteln, der unterstellt**, dass **zukünftig vom Ersteher kein Erbbauzins mehr gezahlt würde** („erbbauzinsfreies Erbbaurecht“)

Das bedeutet für die Bewertung gemäß ZVG, dass alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwerte im Verkehrswert des Erbbaurechts enthalten sind, sodass der Verkehrswert nach ZVG folglich höher sein muss als der Verkehrswert nach BauGB, sofern ein Erbbauzins vereinbart ist.

Der Wert gemäß ZVG ergibt sich insofern als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert (also u.a. ohne Berücksichtigung eines Erbbauzinses und des Vertragsinhaltes des Erbbaurechts).

Sofern der Erbbauzins untergeht, kann der Erbbaurechtsausgeber eine Wiedereinsetzung des Erbbauzinses nicht dadurch verlangen, dass er **notwendige Zustimmungen gemäß § 5 ErbbauRG** (z.B. Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden) versagt. Der Erbbauberechtigte kann hingegen gemäß § 7 ErbbauRG verlangen, dass notwendige Zustimmungen gerichtlich ersetzt werden.

Diese mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG einhergehenden Erschwernisse sind in der Wertermittlung zu würdigen. Dazu wird für den im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG entstehenden Aufwand (hier: Kosten und Anstrengungen zur Erlangung von Zustimmungserklärungen) ein Abschlag vorgenommen, der rund 2 % des Wertes des Erbbaurechts, mindestens jedoch 500,- EUR und höchstens 25 % des Wertes der Reallast beträgt.

#### *B) Vertragsinhalt*

Kalkulatorisch sind in der Zwangsversteigerung die

- Werteeinflüsse aus konjunkturellen Gründen sowie
- aus der Würdigung der Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages, die ein verständiger Erwerber bei seiner Wertfindung in Betracht ziehen würde,

ebenfalls zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich von gleichen Wertverhältnissen ausgeht wie die Wertermittlung nach BauGB.

#### *C) Zuzahlungsbetrag / Barpreis*

Für den (aus der Sicht des Zwangsversteigerungsverfahrens) „besonderen Fall“, dass die Erbbauzinsreallast nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert nach ZVG um den Barwert der Erbbauzinsreallast (Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 50 / 51 ZVG) zu mindern, so dass sich daraus der Barpreis des Erbbaurechts ergibt.

Der Barpreis berücksichtigt zudem die übrigen Werteeinflüsse gemäß Abt. II des Grundbuchs.

### **Zusammenfassung der Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts**

---

Bodenwertanteil <i>(voller Bodenwert, unbelastet, erschließungsbeitragsfrei)</i>	94.975,-- EUR
<b>Gebäudewert ("bauliche Anlagen"), kalkulatorisch</b>	<b>143.094,-- EUR</b>
übliche Bodenwertverzinsung 7,00 % von 94.975,-- EUR	6.648,00 EUR
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	0,00 EUR
zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins jährlich <i>(als Differenzbetrag zum vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins)</i>	4.411,49 EUR
<b>Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins jährlich</b>	<b>4.411,49 EUR</b>
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	59 Jahre
- Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils als Bodenwertanteil des Erbbaurechts	31.356,-- EUR
- konjunkturelle Einflüsse / Marktanpassung <i>(hier bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt)</i>	
- vertragliche Einflüsse (Erbbaurechtsvertrag)	4.901,-- EUR
<b>Werteinfluss aus</b>	
- Baulasten (hier nicht vorhanden)	0,-- EUR
- Lasten und Beschänkungen (lt. Abt. II des Grundbuchs) (außer Erbbauzinsreallast)	

---

#### Barwerte zum Erbbauzins

1. Barwert der Erbbauzinsreallast <i>(Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses gesondert berechnet)</i>	
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	0,00 EUR
Restlaufzeit	59 Jahre
Zinssatz	7,00%
Vervielfältiger	14,02
<b>Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses</b>	
0,00 EUR / Jahr x 14,02 =	<b>0,-- EUR</b>

## 2. Barwert der "Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung"

*Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung (-anpassung) ist im Ansatz des Verkehrswertes gemäß BauGB unabhängig von ihrer möglicherweise bestehenden dinglichen Sicherung stets implizit enthalten.*

*Für das Zwangsversteigerungsverfahren (Verkehrswert nach ZVG) ist die schuldrechtliche Erhöhung des Erbbauzins hinsichtlich ihrer möglichen dinglichen Sicherung zu untersuchen.*

*Es sind im Grundsatz zwei Fälle möglich:*

### A) Schuldrechtliche Erhöhung MIT **Sicherung** durch **Vormerkung**

*Der durch die Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung schuldrechtlich gesicherte Erbbauzins, welcher bis zum Stichtag bereits vertraglich angefallen ist, steht einer dinglichen Eintragung gleich und ist für die Zwecke der Zwangsversteigerung als gesonderter Wert auszuweisen.*

### B) Schuldrechtliche Erhöhung OHNE **Sicherung** durch **Vormerkung**

*Falls der Erbbauzinshebungsbetrag nicht durch eine Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs gesichert wäre und somit ausschließlich rein schuldrechtlich bestünde, bliebe er im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.*

*Das bedeutet, dass neben den vertraglichen Einflüssen auch der Barwert der schuldrechtlichen Erhöhung des Erbbauzinses bei der Berechnung des Verkehrswertes nach ZVG in Abzug zu bringen ist, damit er dort unberücksichtigt bleibt.*

## Beurteilung des vorliegenden Erbbaurechts

Der schuldrechtliche Teil der Erbbauzinshebung ist ebenso wie der ursprüngliche Erbbauzins im vorliegenden Fall nicht durch eine **Vormerkung** "verdinglicht".

Zunächst wird der Wert der schuldrechtlichen Erhöhung berechnet, dann wird die Entscheidung der Art der Einbeziehung für die Zwangsversteigerung betrachtet.

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag (bis zum Stichtag; siehe Ausgangsdaten)	4.411,49 EUR
Restlaufzeit	59 Jahre
Zinssatz	7,00%
Vervielfältiger	14,02

### **Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzins- Erhöhungsbetrags, in diesem Fall des gesamten dinglich nicht gesicherten Erbbauzinses**

$$4.411,49 \text{ EUR / Jahr} \quad \times \quad 14,02 \quad = \quad \mathbf{61.849,-- \text{ EUR}}$$

Es besteht **keine Erhöhungsvormerkung** für weitere Erbbauzinsen (siehe Abt. II des Grundbuchs)

*Ein möglicherweise aus dem Erbbaurechtsvertrag ableitbarer Anspruch auf Eintragung wird nicht berücksichtigt, da die der Löschung und fehlenden Eintragung zugrunde liegenden Umstände nicht aufgeklärt werden können.*

Demzufolge beträgt

- der Barwert der Vormerkung (zu berücksichtigen im Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 50/51 ZVG)	0,-- EUR
- Barwert aus Vertrag aufgrund der rein schuldrechtlichen Vereinbarung (zu berücksichtigen als Beschränkung aus Gesetz und Vertrag im Zwischenwert II, s.u.)	61.849,-- EUR

### **Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins**

Barwert der

- Erbbauzinsreallast	0,-- EUR
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	<u>0,-- EUR</u>

Barwert des erzielbaren Erbbauzinses

(soweit durch Reallast / Vormerkung dinglich gesichert)

**0,-- EUR**

### **Annahme:**

Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

Im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung ist der Fall zu untersuchen, dass der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins ausfällt.

Es ergibt sich dann ein Vorteil in Höhe des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses für den Erbbaurechtsnehmer von insgesamt:

**4.411,49 EUR** (siehe dazu die Zusammenfassung der Ausgangsdaten)

### **Barwert des ausfallenden Erbbauzinses:**

4.411,49 EUR / Jahr x 14,02 = 61.849,-- EUR

### **zzgl. Gebäudewert**

**("bauliche Anlagen", kalkulatorisch)**

**= 143.094,-- EUR**

(Bodenwertanteil des Erbbaurechts)

**= 31.356,-- EUR**

**"Ausgangswert"** des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

**236.299,-- EUR**

**Weiterhin zu berücksichtigen:**

Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bzw. ErbbauRG im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG:

Im vorliegenden Fall ist eine **Zustimmung** des Grundstückseigentümers zur Eintragung von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden im Erbbauvertrag **vereinbart**.

Übertrag: "**Ausgangswert**" des erbbauzinsfreien Erbbaurechts 236.299,-- EUR

- Abschlag wegen §§ 5 und 7 ErbbauRG wegen Zustimmungserfordernis:

Abschlag von 2 % pauschal vom vorläufigen Wert des Erbbaurechts

2 % von 236.299,-- EUR 4.726,-- EUR

unter Beachtung von folgender Unter- und Obergrenze:

- minimal 500,-- EUR

- maximal 1/4 des Wertes der Barwerte von Reallast zuzüglich Vormerkung

0,-- EUR x 0,25 0,-- EUR

Hier anzusetzender Abschlag somit: -500,-- EUR

- Abschlag wegen rein schuldrechtlicher Erbbauzinserhöhung -61.849,-- EUR

- konjunkturelle Einflüsse (Marktanpassung, Erbbaurecht); hier im LZ bereits erfasst 0,-- EUR

- vertragliche Einflüsse aus Erbbaurechtsvertrag 4.901,-- EUR

**Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG, vor Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten**

**178.851,-- EUR**

Einfluss aus Baulasten

- es bestehen keine Baulasten

0,-- EUR

**Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG, nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten**

**178.851,-- EUR**

abzüglich Zuzahlungsbeträgen gemäß §§ 50/51 ZVG:

Barwert der

- Erbbauzinsreallast 0,-- EUR

- Vormerkung 0,-- EUR

- weiteren Lasten aus Abt. II des Grundbuchs 0,-- EUR

"Barpreis" 178.851,-- EUR

Übertrag: "Barpreis" 178.851,-- EUR

Der "Barpreis" weicht von dem Verkehrswert gemäß BauGB um den Betrag ab, der sich aus dem Wertansatz für die Erschwernisse ergibt, welche im Zusammenhang mit der Ersetzung von Zustimmung (§§ 5 und 7 ErbbauRG) angesetzt wurde.

Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß BauGB 179.351,-- EUR

"Barpreis" 178.851,-- EUR

Differenz 500,-- EUR

Diese Differenz entspricht dem Abschlag wg. §§ 5/7 ErbbauRG

<b>Gegenüberstellung der Werte gemäß ZGV und BauGB</b>	
<i>Wert im Zwangsversteigerungsverfahren</i>	<i>Wert gemäß § 194 BauGB</i>
Ausgangswert zum "erbbauzinsfreien Erbbaurecht"  236.299,-- EUR	Verkehrswert (unbelastet)  179.351,-- EUR
Beschränkungen aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag:  Einfluss wg. Zustimmung aus - §§ 5 / 7 ErbbauRG -500,-- EUR Zwischenwert I 235.799,-- EUR	
- rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung -61.849,-- - konjunkt. Einflüsse / Marktanpassung - vertragliche Einflüsse 4.901,-- EUR Zwischenwert II 178.851,-- EUR	
Einfluss aus - Baulasten 0,-- EUR	0,-- EUR
Verkehrswert gem. § 74 a ZVG 178.851,-- EUR	Zwischensumme 179.351,-- EUR
"Zuzahlungsbetrag" gem. §§ 50/51 ZVG Barwert der - Erbbauzinsreallast 0,-- EUR - Erhöhungsvormerkung 0,-- EUR - sonst. Lasten gem. Abt. II 0,-- EUR somit 178.851,-- EUR	0,-- EUR 0,-- EUR 0,-- EUR 179.351,-- EUR
"Barpreis" 178.900,-- EUR	Verkehrswert (belastet) gem. § 194 BauGB 179.400,-- EUR
<b>Informativ:</b> Die Differenz von rd. 500,-- EUR zwischen "Barpreis" und Verkehrswert (BauGB), belastet, entspricht dem Einfluss aus §§ 5/7 ErbbauRG	

## 11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

### 1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Laut Angabe der Mieter des Teilerbbaurechts Nr. 21 wird das Teilerbbaurecht Nr. 22 mit Ausnahme der dem Teilerbbaurecht Nr. 21 zugeordneten Räumen durch den Erbbauberechtigten eigengenutzt.

### 2. Wird ein Gewerbe betrieben?

Zur Nutzung des Teilerbbaurechts Nr. 22 liegen diesseits keine Informationen vor.

### 3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Hierzu liegen keine Angaben vor, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde.

### 4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung - vom 14.01.2021 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

*Gelsenkirchen, Bismarckstraße 54, 56*

*Gemarkung: Gelsenkirchen*

*Flur: 8*

*Flurstücke: 377, 376*

derzeit **keine Baulasten** im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63, Bauordnung und Bauverwaltung, vom 18.01.2021 wird mitgeteilt, dass für das Objekt

*Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstücke 376, 377*

*Bismarckstraße 54, 56 in Gelsenkirchen*

zurzeit **keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- und bauverwaltungsrechtlichen Verfahren** vorliegen.

Sämtliche beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge seien abschließend bearbeitet und geprüft worden und befänden sich in der Hausaktenregistratur.

Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung seien nicht bekannt, könnten aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung, wurde folgende **planungsrechtliche Auskunft** zum Objekt erteilt:

*Bismarckstraße 54 / 56 in Gelsenkirchen*

*Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstücke 377, 376*

erteilt:

1. **Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 03.05.2010 nach Bekanntmachung durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der Städte der Planungsgemeinschaft**

Die Flurstücke sind im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

#### 2.1 **Bebauungsplan**

Die oben genannten Flurstücke liegen weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch in einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

#### 2.2 **Veränderungssperre**

Eine Veränderungssperre für den oben genannten Bereich liegt zurzeit nicht vor.

#### 2.3 **Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB**

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartner für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 – 4559 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 – 4591.

#### 2.4 **Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne**

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist. Der Fluchtlinienplan besitzt auch weiterhin Rechtskraft. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

3. **Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen**

- nicht betroffen -

4. **Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008**

- nicht betroffen -

**5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern (NDVO) vom 08.06.2019**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4123.

**6. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**

Die oben genannten Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

**7. Sanierungsgebiet**

Die oben genannten Flurstücke liegen nicht im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

**8. Entwicklungsbereich**

Die oben genannten Flurstücke liegen nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

5. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 28.01.2021 ist das Flurstück

*Gelsenkirchen, Bismarckstraße 54*

*Gemarkung: Gelsenkirchen*

*Flur: 8*

*Flurstück: 376*

im derzeitigen **Altlastverdachtsflächenkataster** der Stadt Gelsenkirchen als **Verdachtsfläche registriert** (Kataster Nr. 14.110, „Wagenfabrik Bismarckstraße 54“). Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Sollten auf diesem Grundstück Erdbauarbeiten geplant werden, so sind orientierende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen (Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4121) durchzuführen.

**Das Flurstück**

*Gelsenkirchen, Bismarckstraße 56*

*Gemarkung: Gelsenkirchen*

*Flur: 8*

*Flurstück: 377*

ist im derzeitigen **Altlastenkataster** der Stadt Gelsenkirchen **nicht** als Verdachtsfläche registriert. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

6. Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Das Versteigerungsobjekt ist an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen.

7. Wem obliegt die Hausverwaltung?

Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der:

...

Von der Hausverwaltung wurden folgenden Abgaben zum Objekt gemacht:

- Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2019:  
65.338,86 EUR

Aktuellere Angaben liegen nicht vor.

- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
- Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.
- Es bestehen Rückstände des Teilerbbauberechtigten bei der Gemeinschaft in Höhe von 1.853,23,- EUR
- Das monatliche Hausgeld für das Teilerbbaurecht Nr. 22 beträgt 252,85 EUR

Waltrop, den 10.05.2021