

Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Zuständig: IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten
sowie Beleihungswertermittlung

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung
gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (REV)

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96
Internet <http://www.p-roos.de> E-Mail: info@p-roos.de

**Ergänzung zum Gutachten
2025-415**

Geschäftsnummer: 7 K 5/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß ZVG des mit einem Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten,
Garagen, Carport und Nebengebäuden bebauten Erbbaugrundstücks
„Merschweg 1“ in 49509 Recke



Zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert nach ZVG ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts

mit

229.000,00 €

(in Worten: Zweihundertneundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Diese Ergänzung zum Gutachten enthält 7 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

1. Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren (ZVG)

Nachfolgend wird der Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) abgeleitet, der auf die im Gutachten 2025-415 ermittelten Wertbestandteile zurückgreift und diese in die Anforderungen des ZVG umsetzt.

Abschließend werden die Verkehrswerte nach ZVG und nach BauGB gegenübergestellt und es wird der für die Zwangsversteigerung relevante „Barpreis“ abgeleitet.

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 Ersterher 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, so dass der Verkehrswert nach ZVG folglich höher sein muss, als der Verkehrswert nach BauGB.

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 Erbbaurechtsgeber eine Wiedereinsetzung des Erbbauzinses nicht dadurch verlangen, dass er notwendige Zustimmung gemäß § 5 ErbbauRVO (z. B. Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden) versagt. Der Erbbauberechtigte kann hingegen gemäß § 7 ErbbauRVO verlangen, dass notwendige Zustimmungen gerichtlich ersetzt werden.

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

B) Vertragsinhalt

Kalkulatorisch sind jedoch auch in der Zwangsversteigerung die Werteeinflüsse aus der Würdigung des Erbbaurechtsvertrages, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich von gleichen Markt- und Wertverhältnissen ausgeht, wie die Wertermittlung nach BauGB.

Demzufolge ist bei der Ableitung des Verkehrswertes nach ZVG einerseits der Einfluss aus dem Erbbaurechtsvertrag ebenso zu beachten wie andererseits die Einflüsse aus den §§ 5 und 7 ErbbauRVO, also die vertraglichen und gesetzlichen Werteeinflüsse.

C) „Zuzahlungsbetrag“ / Barpreis

Für den besonderen Fall, dass die Erbbauzinsreallast nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert nach ZVG um den Barwert der Erbbauzinsreallast („Zuzahlungsbetrag“ gemäß §§ 51/50 ZVG) zu mindern, so dass sich daraus der Barpreis des Erbbaurechts ergibt. Der Barpreis berücksichtigt zudem die übrigen Werteeinflüsse gemäß Abt. II des Grundbuchs.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

Kalkulatorischer Wert:

vorläufiger Sachwert des bebauten Erbbaurechtsgrundstücks	268.000,00 €
Bodenwert des Erbbaurechts	- <u>55.000,00 €</u>
verbleibt ein kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen von	213.000,00 €

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts

unbelasteter Bodenwert	97.000,00 €
Gebäudewert ("bauliche Anlagen", kalkulatorisch Wert)	213.000,00 €
angemessener Erbbauzins, jährl. (97.000,00 € * 3,7 %)	3.589,00 €
ursprüngl. dinglicher Erbbauzins, jährl.	13,52 €
gesetzl./vertragl. Erbbauzins, jährl.:	351,50 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	27 Jahre
Barwertfaktor	16,89

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils, s. 7.2.3. (3.237,50 € * 16,89)	rd. 55.000,00 €

Barwert zum Erbbauzins

Barwert der Erbbauzinsreallast

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird gesondert und zusätzlich der Ansatz für den Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses berechnet.

Dinglich gesicherter Erbbauzins, ursprünglich

Dinglich gesicherter Erbbauzins, jährlich ursprünglich:	13,52 €
Restlaufzeit	27 Jahre
Zinssatz	3,7 %
Barwertfaktor	16,89

Barwert des ursprünglich dinglich gesicherten Erbbauzinses:

13,52 € * 16,89 = 228,00 € **230,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

Barwert der (Vormerkung zur) Erbbauzinserhöhung

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung ist im Ansatz des Verkehrswertes gemäß BauGB unabhängig ihrer möglicherweise bestehenden dinglichen Sicherung stets implizit enthalten.

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

Schuldrechtliche Erhöhung **mit** Sicherung durch Vormerkung

Der durch die **Vormerkung** zur Erbbauzinserhöhung/-herabsetzung 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.

Es wäre somit der Barwert der Vormerkung zu ermitteln und im „Barpreis“ in Abzug zu bringen.

Schuldrechtliche Erhöhung **ohne** Sicherung durch Vormerkung

Falls der Erbbauzinserhöhungsbetrag **nicht** durch eine Erhöhungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs gesichert ist und somit ausschließlich rein schuldrechtlich besteht, bleibt er im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

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

Die Erbbauzinserhöhung wurde nicht durch eine Erhöhungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuchs gesichert.

Berechnung zum Barwert; Erbbauzinserhöhung

schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag (vertraglich/gesetzlicher Erbbauzins 351,50 € - ursprünglicher Erbbauzins 13,52 €)	337,98 €
Restlaufzeit	27 Jahre
Barwertfaktor	16,89
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzins-Erhöhungsbetrages: $337,98 € * 16,89 = 5.708,00 €$	rd. 5.700,00 €

Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

gesetzl./vertragl. Erbbauzins	351,50 €/Jahr
wenn dieser Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Vorteil für den Erbbaurechtsnehmer von	351,50 €/Jahr
bei Zins von	3,7 %
und Restlaufzeit von	27 Jahren
beträgt der Barwertfaktor	16,89

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

Barwert des ausfallenden Erbbauzinses:
 $351,50 \text{ €} * 16,89 = \text{rd. } 5.937,00 \text{ €}$

zzgl. Gebäudewert (bauliche Anlagen, kalkulatorisch) 213.000,00 €

zzgl. Barwert des Erbbauzinsvorteils
 (Bodenwert des Erbbaurechts) 55.000,00 €

Ausgangswert zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht 273.937,00 €

Weiterhin zu berücksichtigen:
 Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag aus ErbbRVO,
 insbes. im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbRVO:

Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbRVO (wg. Zustimmung)
 Abschlag von 2 % pauschal vom vorl. Wert des Erbbaurechts
 5.479,00 €

unter Beachtung von folgender Unter- und Obergrenze
 Minimal 500,00 €

Maximal 25 % d. Wertes der Barwerte von Reallast
 $230,00 \text{ €} * 0,25 = 58,00 \text{ €}$

hier anzusetzender Abschlag - 58,00 €

Barwert der Erbbauzinserhöhung
 (ohne Vormerkung, rein schuldrechtlich) - 5.700,00 €

nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil (1/3) - 34.839,00 €

Kaminofen im DG, pauschal 1.000,00 €

Nordausrichtung des Gartens - 4.850,00 €

Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG 229.490,00 €

rd. 229.000,00 €

Abzüglich der Zuzahlungsbeträge gem. §§ 51/50 ZVG:

Barwert der Erbbauzinsreallast - 230,00 €

Barpreis 229.260,00 €

rd. 229.000,00 €

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 Zustimmungen (§§ 5 und 7 ErbbauRVO) angesetzt wurde sowie die rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung.

Verkehrswert des Erbbaurechts gem. BauGB,
 ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts 229.000,00 €

"Barpreis" 229.000,00 €

Differenz 0,00 €

Diese Differenz entspricht ungefähr dem Abschlag wg. §§ 5/7 ErbbRVO und Rundung.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

Gegenüberstellung der Werte; gem. ZVG und BauGB

Wert im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG	Wert gemäß § 194 BauGB (Gutachten 2025-415)
Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG 229.000,00 €	Verkehrswert (mit Erbbaurecht belastet) 229.000,00 €
Barpreis 229.000,00 €	

1.1. Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz

Der Verkehrs- / Marktwert nach ZVG des mit einem Zweifamilienhaus einschl. Anbau, mit Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden bebauten Erbbaugrundstücks „Merschweg 1“ in 49509 Recke

Grundbuch von Recke	Blatt 496
Gemarkung	Recke
Flur 25	Flurstück 111

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie unter Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen zum Wertermittlungsstichtag **20.01.2026** festgestellt mit

229.000,00 €

(in Worten: Zweihundertneunundzwanzigtausend Euro)

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Osnabrück, 19.02.2026

Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos