

**Zwangsversteigerungsverfahren WBB Westfalen Bau & Boden GmbH,  
Geschäfts-Nr. 8 K 16/22, Gutachten-Nr. 23026 vom 12.07.2023**

**Ermittlung des Kapitalbetrages des unter Abt. II, lfd. Nr. 1 (Erbbaugrundbuch von  
Sassendorf Blatt 5021) eingetragenen Erbbauzinses (Wertsicherungsklausel)**

1.) Laufzeit des Rechtes

a) Grundbuch des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgeber)

- Grundbuchstand v. 04.03.2021

Grundbuch von:	Sassendorf
Blatt:	150
lfd.- Nr. des Best.-Verz.:	745
Eigentümer:	Gemeinde Bad Sassendorf

- Abteilung II, Nr. 17, lfd. Nr. 745 des Best.-Verz.:

*„Ein Erbbaurecht auf die Dauer von neunundneunzig Jahren vom Tage der Eintragung ab für N.N. eingetragen am 30. August 1988.*

*Gesamterbbaurecht geteilt: Ein Erbbaurecht besteht an dem Grundstück Sassendorf Flurstück 1128 und ist übertragen nach Sassendorf Blatt 5021, ein Erbbaurecht besteht an dem Grundstück Flurstück 1129 und ist übertragen nach Sassendorf Blatt 5022. Bezug: Nr. 1 des BV der Erbbaugrundbücher Sassendorf Blatt 5021 und 5022. Hier vermerkt am 05.06.2002.“*

b) Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 12.07.2023.

c) Restlaufzeit des Rechtes

Nach dem Erbbaurechtsvertrag vom 12. Dezember 2001, UR 379/2001 § 1, Anlage 2, hat das Erbbaurecht mit seiner Eintragung im Erbbaugrundbuch begonnen (eingetragen am 05.06.2002, Bewilligung vom 12.12.2001) und dauert bis zum 31.12.2100, demnach beträgt die Restlaufzeit des Rechtes rund 77 Jahre.

2.) Erbbauzins

a) Grundbuch des Erbbauberechtigten

- Grundbuchstand v. 22.05.2023

Erbbaugrundbuch von:	Sassendorf
Blatt:	5021
lfd.- Nr. des Best.-Verz.:	1
Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter:	WBB Westfalen Bau & Boden GmbH

In Abt. II des Grundbuchs sind unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragungen bzgl. der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses vorhanden:

- lfd. Nr. 1 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

*„Erbbauzins in Höhe von 654,45 EUR (sechshundertvierundfünfzig 45/100 Euro) jährlich.“*

- lfd. Nr. 2 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:  
*„Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1.“*
- lfd. Nr. 3 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:  
*„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.“*  
*„Zu den Rechten Nummer 1 bis 3:  
 Bezug: Bewilligung vom 12.12.2001 (UR-Nr. 379/01, Notar N.N.). Eingetragen am 05.06.2002.“*
- lfd. Nr. 9 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:  
*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Soest, 008 K 016/22). Eingetragen am 23.12.2022.“*

b) Erbbaurechtsvertrag, UR 379/2001 vom 12. Dezember 2012, Anlage 2

zu § 14 des Erbbaurechtsvertrages (Erbbauzins):

*„Der Erbbauzins wird mit 5 % des Grundstückswertes von 80,00 € pro qm festgelegt. Der dingliche Erbbauzins (Erbbauzinsreallast) beträgt vom Tag der Grundbucheintragung an jährlich 654,45 € - sechshundertvierundfünfzig 45/100 Euro -, fällig in zwei Halbjahresraten am 01.04. und 01.10. eines jeden Jahres.“*

zu § 15 des Erbbaurechtsvertrages (Wertsicherung):

*„Rein schuldrechtlich vereinbaren die Vertragsteile, dass der zu zahlende Erbbauzins wie folgt wertgesichert sein soll:*

*Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte Deutschlands (1995 = 100) jeweils um mehr als sieben Indexpunkte gegenüber dem Stand vom 01. Januar 2002 so tritt von dem auf diese Änderung folgenden Jahresersten an eine prozentuale Änderung des Erbbauzinses im gleichen Verhältnis ein. Bei jeder erneuten Änderung dieses Indexes um mehr als sieben Punkte gegenüber dem Stand der letzten Anpassung ändert sich der jeweils letzte Erbbauzins entsprechend.*

*Die Vertragsteile verpflichten sich, den dinglichen Erbbauzins jeweils der vorstehenden ermittelten Änderung anzupassen und die entsprechende Erhöhung bzw. Herabsetzung des Erbbauzinses im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Ansprüche auf Erhöhung bzw. Herabsetzung des Erbbauzinses sind durch entsprechende Vormerkungen zu sichern (s. § 23).*

*Den Beteiligten ist bekannt, dass dies Vereinbarung der Genehmigung bedarf. Die Vertragsteile beauftragen den Notar, für sie diese Genehmigung einzuholen. Sollte die Genehmigung nicht erteilt werden, verpflichten sich die Vertragsteile, eine genehmigungsfähige Klausel zu vereinbaren, die dem Sinn der hier getroffenen Vereinbarungen und der Vorschrift des § 9a ErbbauVO bestmöglich entspricht.“*

### **Anmerkungen, Annahmen:**

- Der Erbbauzins bezieht sich auf den Grund und Boden (ohne Bebauung) und beträgt 654,45 €/Jahr.
- Verbraucherpreisindex für Deutschland.

- Bei der Veränderung des Erbbauzinses sind die Fristen gem. § 9a Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG, Bauwerke zu Wohnzwecken, frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses) zu beachten.

### 3.) Angepasster, wertgesicherter Erbbauzins

#### a) Destatis, „Rechenhilfe für Wertsicherungsklauseln“ (Wertsicherungsrechner)

Das statistische Bundesamt hat eine Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten für Wertsicherungsklauseln veröffentlicht. Die Anleitung bietet eine rein rechnerische Hilfestellung bei der Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten für Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren. Weiterhin ist sie eine Hilfestellung beim Umstieg von den weggefallenen Verbraucherpreisindizes für spezielle Haushaltstypen und für die Gebietsstände „Früheres Bundesgebiet“ und „Neue Länder und Berlin-Ost“ auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland. Für die Berechnung der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex wird zunächst der vom Statistischen Bundesamt im Internet zur Verfügung stehende „Wertsicherungsrechner“ angewandt.

Als vorläufiges Ergebnis liefert die Rechenhilfe folgende Aussage:

*„Die berechneten Schwellenwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020 = 100 betragen:*

- unterer Schwellenwert 72,7
- oberer Schwellenwert 82,7

#### **Eine Anpassung Ihres Vertrages kann erfolgen.**

*82,9 ist der Indexstand, bei dem der Schwellenwert erstmals überschritten wurde. Dies war für den Monat Juni 2006 der Fall.*

*6,7 % beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2002 bis zum Indexstand des erstmaligen Überschreitens des Schwellenwertes.*

*116,8 ist der aktuelle Indexstand vom Monat Juni 2023.*

*50,3 % beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2002 bis zum aktuellen Indexstand.“*

#### a<sub>1</sub>) Destatis, „Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten für Wertsicherungsklauseln (März 2023)“

- Vertragsform „kein weggefallener Index“ mit Punkte-Regelung
- Ihr im Vertrag festgelegter Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland
- Diese Indizes werden weiterhin berechnet. Es ist kein Umstieg auf einen anderen Index notwendig.
- Umbasierung von Basis 1995 = 100 auf Basis 2020 = 100
- Verbraucherpreisindex 1995 = 100: 105,5
- Verbraucherpreisindex 2020 = 100: 74,9

## a2) Umbasierung

Nach der zuvor genannten Anleitung ist zunächst der Umbasierungsfaktor zu ermitteln.

$$\text{Umbasierung von Basis 1995 = 100 auf Basis 2020 = 100: } \frac{74,9}{105,5} = 0,71$$

Demnach entsprechen 7 Punkte auf der Basis 1995 = 100 umgerechnet auf die Basis 2020 = 100:

$$7 \text{ Punkte} \times 0,71 = \quad \mathbf{rd. 5,0 \text{ Punkte}}$$

d.h. bei einem Erreichen von 5 Punkten auf der Basis 2020 = 100 wird eine entsprechende Anpassung zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt vorgenommen.

## a3) Anlage 2b der „Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten für Wertsicherungsklauseln“

Gemäß der o.g. Anleitung des statistischen Bundesamtes wird für die Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten für Wertsicherungsklauseln die Anlage 2b der „Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten für Wertsicherungsklauseln“ zu Grunde gelegt.

Demnach lassen sich folgende Anpassungen ablesen:

Indexstand	1. Bedingung Frist gem. ErbbauRG (min. + 3 Jahre)	2. Bedingung Index	Neufestsetzung
0. Indexstand Januar 2002 = 77,7 (2020 = 100)	Grundbucheintragung 05.06.2002		
1. Anpassungsvoraussetzung wenn Index 77,7 + 5,0	frühestens 06.06.2005	= 82,7	
1. Anpassungsvoraussetzung im Juni 2006 erfüllt: Index 82,9 (2020 = 100) (weiter mit Index Juni 2006 = 82,9; 2020=100)			ab 01.01.2007 ↙
2. Anpassungsvoraussetzung wenn Index 82,9 + 5,0	frühestens 01.01.2010	= 87,9	
2. Anpassungsvoraussetzung im März 2010 erfüllt: Index 88,1 (2020 = 100) (weiter mit Index März 2010 = 88,1)			ab 01.01.2011 ↙
3. Anpassungsvoraussetzung wenn Index 88,1 + 5,0	frühestens 01.01.2014	= 93,1	
3. Anpassungsvoraussetzung im Januar 2014 erfüllt: Index 93,3 (2020 = 100) (weiter mit Index Januar 2015 = 93,3)			ab 01.01.2015 ↙
4. Anpassungsvoraussetzung wenn Index 93,3 + 5,0	frühestens 01.01.2018	= 98,3	
4. Anpassungsvoraussetzung im Juli 2018 erfüllt: Index 98,7 (2020 = 100) (weiter mit Index Juli 2018 = 98,7)			ab 01.01.2019 ↙
5. Anpassungsvoraussetzung wenn Index 98,7 + 5,0	frühestens 01.01.2022	= 103,7	
5. Anpassungsvoraussetzung im Januar 2022 erfüllt: Index 105,2 (2020 = 100) (weiter mit Index Januar 2022 = 105,2)			ab 01.01.2023 ↙
6. Anpassungsvoraussetzung wenn Index 105,2 + 5,0	frühestens 01.01.2026	= 110,2	

Der letzte aktuelle Indexstand im Juni 2023 beträgt 116,8. Eine weitere Anpassungsvoraussetzung ist aufgrund der Fristen gemäß ErbbauRG jedoch frühestens am 01.01.2026 gegeben.

Die letzte Anpassungsvoraussetzung war im Januar 2022 erfüllt. Die letzte Neufestsetzung des Erbbauzinses hat am 01.01.2023 stattgefunden.

Der Erbbauzins ist in zwei Jahresraten am 01.04. und 01.10. eines jeden Jahres fällig und zahlbar.

b) Stichtagsbezogener Erbbauzins

- „Verbraucherpreisindex“ (2020 = 100), Januar 2002 = 77,7
- „Verbraucherpreisindex“ (2020 = 100), Januar 2022 = 105,2

Die prozentuale Veränderung des Erbbauzinses bzgl. des Monats Januar 2002 bis zum Monat Januar 2022 (2020 = 100) beträgt:

$$((105,2 / 77,7) \times 100) - 100 = 35,4 \%$$

Aus der prozentualen Änderung ergibt sich folgender Multiplikator bezogen auf den Erbbauzinsbetrag in €.

$$35,4 / 100 + 1 = 1,354$$

Demnach ergibt sich der angepasste jährliche Erbbauzins zu:

$$654,45 \text{ €/Jahr} \times 1,354 = 886,13 \text{ €/anno}$$

4.) Ermittlung des Kapitalbetrages des Erbbauzinses

- Der Erbbauzinssatz laut Gutachten Nr. 23026 beträgt 3,3 %.

Bei einer Restlaufzeit des Rechtes von 77 Jahren ergibt sich hieraus ein Barwertfaktor von 27,82.

- Der Kapitalbetrag ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2023 damit zu:

$$886,13 \text{ €/anno} \times 27,82 = 24.652,00 \text{ €}$$

oder rd. **25.000,00 €**

Aufgestellt: Büren, 12.07.2023