

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24042-AGM

Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster Aktenzeichen 9 K 100/24

Grundbuch	<u>Erbbaugrundbuch von Handorf Blatt 1556</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Handorf Blatt 1555 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstück Gemarkung Handorf, Flur 7, Flurstück 1265, Gebäude- und Freifläche, Pröbstingstraße 25, Größe 560 m ² in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 31. Juli 1974.
Objekt- beschreibung	Erbbaurecht an einem Grundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr 1979, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, Wohnfläche ca. 163 m²) und einer Garage (Baujahr 1979, massive Bauweise) bebaut ist. Eine Besichtigung konnte nur von außen durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.
Verkehrswert	EURO 440.000

Die vollständige Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Münster (Tel. 0251/494-1) eingesehen werden.

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

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

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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24042-AGM

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster Aktenzeichen 9 K 100/24

Objekt Erbbaugrundbuch von Handorf Blatt 1556
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Handorf
Blatt 1555 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstück
Gemarkung Handorf, Flur 7, Flurstück 1265, Gebäude- und Freifläche, Pröbstingstraße 25, Größe 560 m²
in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 31. Juli 1974.

Ortsbesichtigung und Stichtag 12.09.2024
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

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

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt



Münster

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

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

Ochtrup

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

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten zzgl. 10 Seiten Anlagen. Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

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

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	7
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	8
3.4 Rechte und Belastungen	8
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1 Wohnhaus	10
4.2 Garage	11
4.3 Außenanlagen	11
4.4 Bauzustand	11
4.5 Restnutzungsdauer	11
5. Wertermittlungsverfahren	13
6. Wertermittlung Erbbaurecht	15
6.1 Allgemeines	15
6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht	17
6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	19
6.4 Nutzung des Privatwegs	21
6.5 Vergleichswert des Erbbaurechts	22
7. Verkehrswert	25
Anlage 1: Lageplan	26
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	27
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	28
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	29
Anlage 5: Schnitt	30
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	31
Anlage 7: Wohnfläche	32
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	33
Anlage 9: Fotos	34

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Erbbaurechtsvertrag

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche Förderung)

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFlV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

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

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

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

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

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

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 12.09.2024 in der Zeit von 14.00 - 14.15 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen weder ein Eigentümer noch ein Eigentümerversorger erschienen. Eine Besichtigung konnte daher nur von außen durchgeführt werden.

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

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Erbbaugrundbuch von Handorf Blatt 1556

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Handorf Blatt 1555 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstück Gemarkung Handorf, Flur 7, Flurstück 1265, Gebäude- und Freifläche, Pröbstingstraße 25, Größe 560 m² in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 31. Juli 1974. Grundstückseigentümer ist [...]. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Februar 1974 in der Fassung vom 10. Juni 1974 bei Anlegung des Erbbaugrundbuchblattes Handorf Blatt 1102 auf diesem Blatt vermerkt am 31. Juli 1974. Der Inhalt des Erbbaurechts ist geändert. Der Erbbauberechtigte ist zum Haben mehrerer Gebäude berechtigt. Auf die Bewilligung vom 28. Dezember 1977 wird Bezug genommen. Eingetragen am 30. Januar 1978. Nach Teilung des Gesamterbbaurechts unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. November/ 28. Dezember 1977 hierher übertragen am 30. Januar 1978.
Abteilung I Eigentümer	<i>Lfd. Nr. 3.1 und 3.2 (in diesem Gutachten zu bewertende Anteile): - zu je 1/2 Anteil - Aus Datenschutzgründen hier keine weiteren Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Erbbauzins von zweitausendeinhundertfünfunddreissig Deutsche Mark jährlich seit dem Tage der Eintragung, dem 31. Juli 1974, für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks (Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses von Handorf Blatt 1555). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Februar 1974 in der Fassung vom 10. Juni 1974 eingetragen am 31. Juli 1974. Der Erbbauzins ist infolge Nachverpfändung erhöht. Eingetragen am 30. Januar 1978. Nach Teilung des Erbbaurechts und Aufteilung des Erbbauzinses in Handorf Blatt 1102 hierher übertragen am 30. Januar 1978.

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks (Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses von Handorf Blatt 1555). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Februar 1974 eingetragen am 31. Juli 1974. Nach Teilung des Erbbaurechts in Handorf Blatt 1102 hierher und nach Handorf Blätter 1542, 1544, 1546, 1548, 1550, 1552, 1554, 1558 übertragen am 30. Januar 1978.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):

Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Bestellung von Reallasten, bestehend in einem zusätzlichen Erbbauzins nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 des Vertrages vom 8. März 1973 für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks (Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses von Handorf Blatt 1555). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Februar 1974 in der Fassung vom 10. Juni 1974 eingetragen am 31. Juli 1974 und nach Teilung des Erbbaurechts in Handorf Blatt 1102 hierher übertragen am 30. Januar 1978.

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):

Weiterer Erbbauzins von jährlich 1.392,85 (eintausenddreihundertzweiundneunzig 85/100) Deutsche Mark für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks Gemarkung Handorf Flur 7 Flurstück 1265 (Blatt 1555); eingetragen gemäß Bewilligung vom 13. August 1996 (Urk.R 218/96 Notar Bödding) unter teilweiser Ausnutzung und Umschreibung der Vormerkung Abt. II Nr. 3 im Rang dieser Vormerkung am 13. September 1996.

Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):

Weiterer Erbbauzins in Höhe von jährlich 351,98 Euro (dreihunderteinundfünzig 98/100 Euro) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks Gemarkung Handorf Flur 7 Flurstück 1265 (Handorf Blatt 1555); eingetragen gemäß Bewilligung vom 02.04.2007 (UR-Nr. 10/2007, Notar Götz-Dietrich Raisner, Münster) unter teilweiser Umschreibung der Vormerkung Abteilung II Nr. 3 im Rang dieser Vormerkung am 07.05.2007.

Lfd. Nr. 8 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-
ses):

Weiterer Erbbauzins in Höhe von fünfhundertsie-
benundfünfzig 76/100 Euro jährlich für den je-
weiligen Grundstückseigentümer in Blatt 1555
Bestandsverzeichnis Nr. 1. Bezug: Versäumnis-
urteil vom 23.05.2023 (AZ: 016 O 26/23, Landge-
richt Münster). Eingetragen unter teilweiser Um-
schreibung der Vormerkung Abt. II Nr. 3 im Rang
dieser Vormerkung am 09.06.2023.

Hinweis

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

Abteilung III
Hypotheken etc.

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

3.2 Lage

Ort und Einwohnerzahl

Münster
(Mittelpunkt des Regierungsbezirks Münster); ca.
320.000 Einwohner; Oberzentrum für ein Einzugs-
gebiet von rd. 1,2 Millionen Einwohner; Sitz zahl-
reicher Behörden, Gerichte und Dienstleistungs-
einrichtungen; Universitätsstadt mit mehr als
60.000 Studenten

Wohnlage

Das Objekt liegt im südwestlichen Randbereich
des Stadtteils Handorf, ca. 0,2 km Luftlinie vom
Ortsteilzentrum von Handorf und ca. 5,5 km Luft-
linie vom Innenstadtkern (Prinzipalmarkt) entfernt;
das nähere Umfeld ist geprägt durch ein-/zweige-
schossige Einfamilienhäuser sowie Wald- und
Naherholungsflächen; Infrastruktureinrichtungen
(Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind
auch fußläufig gut erreichbar;
gute Wohnlage

Entfernungen/ Verkehrslage

ca. 0,3 km bis Bushaltestelle
ca. 15 km bis Autobahnkreuz A1/A43

Topografische Lage

Weitgehend ebenes Gelände

Immissionen

Keine

Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein annähernd rechteckig zugeschnittenes Grundstück mit Südausrichtung.
--------------------------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt ist über die Pröbstingstraße (Tempo-30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen. Die Zuwegung zum Wohnhausgrundstück erfolgt über einen Privatweg. Hinter dem Grundstück befindet sich ein öffentlicher Fuß-/ Radweg.
--------------------------	---

Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Pröbstingstraße vorhanden.
-------------------	---

Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Münster sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz abgegolten.
-----------------------	---

Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
--	---

Altlasten	Der Stadt Münster sind für das Bewertungsgrundstück keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt.
-----------	---

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Münster sind im Baulastenverzeichnis zugunsten des Bewertungsgrundstücks und zulasten des vor dem Bewertungsgrundstück verlaufenden Privatwegs (Flurstücke 1266, 1264, 1263) Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.
-----------	--

Zulasten des Bewertungsgrundstücks bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Planungsrechtliche Ausweisung	Qualifizierter Bebauungsplan "Handorf 3" 13.Änd.: Allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; eingeschossig zwingend; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Grundflächenzahl 0.3; Geschossflächenzahl 0.5; Dachneigung 45 +/- 5°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
----------------------------------	---



Im Bebauungsplan sind die Flurstücke 1266, 1264 und 1263 (= vor dem Bewertungsgrundstück verlaufender Privatweg) mit Geh-/ Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger belegt.

Wohnungsbindungen

Keine

Sonstige Festlegungen

Nicht bekannt

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

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

4.1 Wohnhaus

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Derzeitige Nutzung	Das Gebäude wird von den Erbbaurechtsnehmern anscheinend selbst genutzt.
Baujahr	1979
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Verblendmauerwerk, Fassadenplatten
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Dach	
Dachform	Satteldach

Dacheindeckung	Bitumenschindeln
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Gebäudeeingang	Holztürelement mit Isolierverglasung
Besondere Bauteile	Loggia im Dachgeschoss Anscheinend wurde gartenseitig an das Haus ein Wintergarten angebaut.
Energieausweis	Nicht vorliegend
Ausstattungsstandard	Mittel, als Annahme!

4.2 Garage An Wohngebäude angebaute Einzelgarage; Baujahr 1979; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Flachdach; Blechschwingtor

4.3 Außenanlagen Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; gärtnerische Anlagen; Gartenschuppen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Bauzustand Es liegt nach äußerem Eindruck Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in verschiedenen Bereichen vor: Z.B. Verkleidungsplatten unter den Dachüberständen und an den Fassaden überarbeitungsbedürftig; Malerarbeiten z.B. an Holzfenstern/ Holzhaustür/ Garagentor erforderlich; Außenanlagen teils ungepflegt (Wildwuchs); Pflasterbeläge im Außenbereich stellenweise mit starken Unebenheiten; Gartenzaun aus Holz abgängig etc.

Für den Wintergarten und den Gartenschuppen sind keine Baugenehmigungsunterlagen in der vorliegenden amtlichen Bauakte enthalten.

4.5 Restnutzungsdauer Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands ermittelt mit 35 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 45 Jahre).

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das eingangs beschriebene Bewertungsobjekt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

6. Wertermittlung Erbbaurecht

6.1 Allgemeines

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

§ 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht:

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

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

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

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

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

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

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

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

Im konkreten Fall liegt keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor. Ebenso liegen keine Erbbaugrundstücksfaktoren für einen nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks vor.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat jedoch Erbbaurechtskoeffizienten, die das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV angeben, ermittelt.

Es wird daher hier der Wert des Erbbaurechts auf Grundlage des Werts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und den zur Verfügung stehenden Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt. Dabei wird angenommen, dass die vorhandenen Daten geeignet für den hier vorliegenden Wertermittlungszweck sind und der Marktlage zum Stichtag entsprechen.

6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren vom Tage der Eintragung ab gerechnet, somit vom 31.07.1974 bis zum 30.07.2073. Die Restlaufzeit vom Wertermittlungsstichtag an gerechnet ergibt sich damit zu rd. 49 Jahren.

Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten und Abgaben (Erschließungs-, Kanalanschlussbeiträge, etc.).

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

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

Vertrag vom 08.03.1973 (UR-Nr. 314/1973 Dr. Reinhold Bruens) § 3 (Auszug):

"Hinsichtlich des Erbbauzinses sind die Vertragsparteien darüber einig, dass dieser jeweils zeitangemessen sein soll. Sie vereinbaren daher, daß der Erbbauzins künftig den Lebenshaltungskosten anzupassen ist. Anpassungsgrundlage soll der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden jeweils festgestellte Lebenshaltungskostenindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mittleren Einkommens des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes am 1.1.1973 sein. In demselben Verhältnis, in dem sich der vorgenannte Lebenshaltungskostenindex erhöht oder ermäßigt, soll sich auch der Erbbauzins erhöhen oder ermäßigen. Eine Änderung soll erstmals zum 1.1.1974 und dann jedoch nur alle zwei Jahre erfolgen, und zwar vom nächsten Zahlungstermin an. Die Anlehnung an den Lebenshaltungskostenindex soll auf der Grundlage 1962 = 100 Punkte erfolgen. Der Ablauf von jeweils zwei Jahren soll mit dem 1.1.1974 beginnen.

Der Erbbauzins soll als Reallast zugunsten des jeweiligen Eigentümers in das Erbbaugrundbuch in Abt. II eingetragen werden. Der Anspruch auf Änderung des Erbbauzinses ist durch eine Vormerkung im Grundbuch zu sichern."

Die letzte Erbbauzinserhöhung ist im Jahr 2023 erfolgt (Grundbuch Abt. II Nr. 8). Gemäß ErbbauRG darf bei Wohngebäuden ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses 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. Demnach ist derzeit keine weitere Erbbauzinserhöhung möglich.

Dinglich gesicherter ursprünglicher Erbbauzins jährlich	
2.135,00 DM	= 1.091,61 €
Dinglich gesicherter zusätzlicher Erbbauzins jährlich	
1.392,85 DM	= 712,15 €
Dinglich gesicherter zusätzlicher Erbbauzins jährlich	351,98 €
Dinglich gesicherter zusätzlicher Erbbauzins jährlich	<u>557,76 €</u>
Erzielbarer Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag	2.713,50 €

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

Billigkeitsgrenze gem. § 9a Erbbaurechtsgesetz:

VPI¹ / Lebenshaltungskostenindex² (01/1973³ bis 08/2024⁴ mit Verkettung 12/1999)
Veränderungsrate gesamt (s.o.): 258,4 %

Index Verdienste / Arbeitskosten⁵ (Januar 1973³ bis Quartal 2/2024⁴)
Veränderungsrate gesamt:
110,6 : 19,1 x 100 - 100 = 479,1 %

Mittlere Steigerung
(258,4 % + 479,1 %) x 1 / 2 = 368,7 %

Ursprünglicher Erbbauzins jährlich = 1.091,61 €

Erhöhungsbetrag
368,7 % x 1.091,61 € 4.025,07 €

Erzielbarer Erbbauzins gem. § 9a ErbbauRG **5.116,68 €**

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

¹ Verbraucherpreisindex, Basis 2020 = 100, Statistisches Bundesamt 2023

² 4-Pers.-Arbeitnehmer-Haushalte mit mittl. Einkommen, Basis 1995 = 100, Statistisches Bundesamt 2022

³ Beginn gemäß Erbbaurechtsvertrag

⁴ Aktuellste vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Daten

⁵ Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Basis 2022 = 100, Statistisches Bundesamt 2024

6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

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

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **770 €/m²**

Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone bei dem Zustandsmerkmal "Größe des Grundstücks" ab. Kleinere Grundstücke werden am Grundstücksmarkt in der Regel mit einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt, daher ist ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Berechnung des Zuschlags für die kleinere Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zum Richtwertgrundstück (in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster):

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Richtwertzone	600	1,000
Bewertungsgrundstück	560	rd. 1,007 (interpoliert)

(= Bodenrichtwert einschl. konj. Weiterentw. x U-koeffizient d. Bewertungsgr. : U-koeffizient d. Richtwertgr. - Bodenrichtwert)
 770 x 1,007 : 1,00 - 770 = 5 €/m²

Zuschlag rd. **5 €/m²**

Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es in vorteilhafter Lage zu Wald-/Naherholungsflächen liegt und es eine Südausrichtung hat. Es wird daher der folgende Zuschlag berücksichtigt:

(= Bodenrichtwert x Abschlag)
 770,00 €/m² x 10% = 77 €/m²

Zuschlag rd. **75 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			770 €/m²
Stichtag	01.01.2024	12.09.2024	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I - II	I	
Bauweise		offen	
Fläche (m²)	600	560	s.o. 5 €/m²
Tiefe (m)	30	ca. 30 i.M.	
WGFZ	ab 3 Whg.: bis 1,0	1 Whg.	
Lage in Richtwertzone	normal		s.o. 75 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			850 €/m²

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

$$560 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 850 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 476.000 \text{ €}$$

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks gesamt rd. 476.000 €

6.4 Nutzung des Privatwegs

Das Wertermittlungsobjekt wird über einen Privatweg (Flurstücke 1266, 1264, 1263) erschlossen (vgl. Punkte 3.3 und 3.4). Bei der betreffenden Wegefläche wird eine anteilige Inanspruchnahme von 1/7 (7 Anlieger) angenommen.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass für den Erhalt eines ordnungsgemäßen Zustandes des Weges nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB eine Kostenbeteiligung gefordert werden kann, die sich ermittelt unter Berücksichtigung von Größe (ca. 274 m²) und anteiliger Mitbenutzung (1/7) bei ewiger Kapitalisierung (Basis: objekttypischer Liegenschaftszinssatz).

$$274 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad \text{€/m}^2 \times 1 / 7 \quad \times (1/1 \%) = 3.914,29 \text{ €}$$

Kostenbeteiligung Nutzung Zuwegung rd. 4.000,00 €

6.5 Vergleichswert des Erbbaurechts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Erbbaurechts gem. § 49 ImmoWertV ermittelt ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums.

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

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

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

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

Gebäude		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		356,97 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		129,40
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		770,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.405,33 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		501.656 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		15.000 €
Gebäudeherstellungskosten		516.656 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		45 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		35 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,5625
· Betrag		-290.619 €
Zeitwert		
· Gebäude		226.037 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		226.037 €

Zeitwert Garage 5.000 €

Gebäudewerte insgesamt **231.037 €**

Hausanschlüsse **8.000 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

231.037 € x 2% = **4.621 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **243.658 €**

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks **476.000 €**

Vorläufiger Sachwert **719.658 €**

Vorläufiger Sachwert

719.658 €

Objektspezifischer Sachwertfaktor

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

Der Sachwertfaktor hängt ab von der Lagezone, dem vorläufigen Sachwert und der Restnutzungsdauer.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:

x **0,88**

Wert des fiktiven Volleigentums

633.299 €

Objektspezifischer Erbbaurechtskoeffizient

Erbbaurechtskoeffizienten geben nach § 23 Abs. 2 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der niedrigen erzielbaren Erbbauzinshöhe im konkreten Fall wird folgender Erbbaurechtskoeffizient angesetzt:

x **0,75**

Vorläufiger Vergleichswerts des Erbbaurechts

474.974 €

Nutzung des Privatwegs

-4.000 €

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

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

-30.000 €

440.974 €

Vergleichswert rd.

441.000 €

7. Verkehrswert

Eine Besichtigung wurde nur von außen durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (s. 6.5).

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

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 441.000 €

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

Erbbaugrundbuch von Handorf Blatt 1556

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Handorf Blatt 1555 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstück

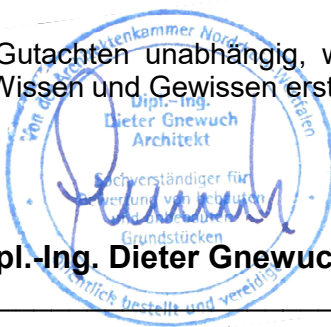
Gemarkung Handorf, Flur 7, Flurstück 1265, Gebäude- und Freifläche, Pröbstingstraße 25, Größe 560 m²

in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 31. Juli 1974.

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 12.09.2024 ermittelt mit rd.

440.000 EURO

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



Münster, 01.10.2024

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch

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