

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 25.05.1964 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus

KG:	$9,99 \times 9,24 - 5,95 \times 1,50$	=	83,38 m ²
EG:	$9,99 \times 9,24$	=	92,31 m ²
DG: *)	$9,99 \times 9,24$	=	92,31 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			268,00 m²

PKW - Garage

EG:	$3,50 \times 6,49$	=	22,72 m ²
-----	--------------------	---	----------------------

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlügen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)
 Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 25.05.1964 ermittelt, Maße teils digital
 abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage

Grundfläche:

$$92,31 \text{ m}^2 + 22,72 \text{ m}^2 = 115,03 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG) *):

$$92,31 \text{ m}^2 = 92,31 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 1135):

$$631 \text{ m}^2 = 631,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 115,03 \text{ m}^2 / 631 \text{ m}^2 = \mathbf{0,18}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 92,31 \text{ m}^2 / 631 \text{ m}^2 = \mathbf{0,15}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

7.3 Wohnflächenberechnung gem. WoFIV

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 25.05.1964 ermittelt bzw. der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 10.06.1964 - nach Plausibilisierung - entnommen, daher ohne % Putzabzug (Fertigmaße), Terrasse zu 1/4 - Anteil.

Einfamilienwohnhaus

Erdgeschoss

Flur:	=	9,06 m ²
Spind:	=	0,44 m ²
Küche:	=	7,15 m ²
Esszimmer:	=	8,70 m ²
Wohnzimmer:	=	23,09 m ²
Zimmer:	=	11,34 m ²
WC - Anlage:	=	2,94 m ²
		62,72 m ²
Terrasse:	=	2,19 m ²
		64,91 m ²

Dachgeschoss

Flur:	=	5,73 m ²
Zimmer:	=	10,87 m ²
Bad:	=	4,80 m ²
Zimmer:	=	16,08 m ²
		37,48 m ²

Gesamtwohnflächen:		102,39 m²
--------------------	-------------	-----------------------------

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFIV mit rd. 102 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten (Erbbaugrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 22.04.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteeinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Wipperfürth
Grundbuch von	Velling
Blatt	241
Gemarkung	Velling
Flur	3
Flurstück	1135
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Am Wiedenhof 3.
Größe	631 m ²

Erbbaurecht eingetragen auf dem Grundbuch von Velling in Abt. II Nr. 20 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 06.12.1962. Das Erbbaurecht steht jetzt im Grundbuch von Velling Blatt 0330 in Abt. II unter lfd. Nr. 22 und das belastete Grundstück in diesem Blatt unter Nr. BV eingetragen. Als Eigentümerin steht in Blatt 0330 die Katholische Kirchengemeinde St. Laurentius in Lindlar - Hohkeppel - Fabrikfonds - eingetragen. Hier vermerkt am 19.03.1987.

Abt. I / Eigentümer - Heinz - Josef Prues,
(Erbbaurechtsnehmer) geboren am 17.10.1973.

Abt. II

- lfd. - Nr. 1 *Erbbauzins von 223,02 Euro jährlich für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Velling unter Nr. 0330 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbeurteilung vom 30.07.1962 eingetragen am 06.12.1962 und umgeschrieben am 14.06.1971,*
- lfd. - Nr. 2 *Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Velling des Bestandsverzeichnisses*

eingetragen Grundstücks für alle Verkaufsfälle. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 30.07.1962 eingetragen am 06.12.1962 und umgeschrieben am 14.06.1971,

- lfd. - Nr. 3-6 *gelöscht,*
- lfd. - Nr. 7 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wipperfürth, AZ.: 11 K 5 / 24). Eingetragen am 19.04.2024.*

Durch das o.g. Rechte / Eintragung in Abt. II / Nr. 1 des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert beeinflusst.

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II/2 des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten:

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 Abs. 1, Satz 1 - 3 sowie Teil 4, Abs. 1 §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (Teil 3, Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß Teil 3, §§ 35 - 39 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Sachwertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Sachwert abgeleitet.

9.2 Bodenwert (unbelastet)

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 210.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Lindlar - Hohkeppel, für die Bodenrichtwertzone Nr. 2029723, Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), zweigeschossige Bauweise, offene Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 600 m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2024	€	210.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 210.- je m ² x 1,00	€	210.-
Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (631 m ² / 600 m ²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien € 210.- je m ² x 0,99 ^{*)}	€	208.- rd.
	€	208.-
aufgerundet	€	210.-

^{*)} Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergische Kreis, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe.

631 m ² Vorderland (Flurstück 1135), á € 210.-	€	132.500.- rd.
-- m ² erstes Hinterland, á € -.-	€	-.-
-- m ² zweites Hinterland, á € -.-	€	-.-
	€	132.500.-
Bodenwert (ebf), unbelastet *)	€	132.500.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 102 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.299.- (inkl. der PKW - Garage).

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) **Modellkonformer Bodenwert**

Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Wert des Erbbaurechtes

" Das Erbbaurecht ist nach der Definition (...) das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. "

Folgende Eckdaten sind aus dem vorliegenden Erbbaugrundbuchauszug vom 22.04.2024, dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag vom 09.10.2018, Notar XXX, Bergisch Gladbach, UR. - Nr. 1818 / 2018 B und Schreiben zur Neuberechnung des Erbbauzinses vom 27.06.2024 entnommen worden:

- Das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgrundbuch von Velling, Blatt 241) ist bestellt auf die Dauer 99 Jahre und endet mit Ablauf des Monats Dezember 2061. Restlaufzeit zum Stichtag 05.08.2024: rd. 37 Jahre,
- Gem. Erbbaurechtsübertragungsvertrag ist der Erbbauzins wie folgt wertgesichert:
" Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) oder der an seine Stelle tretende Index für Monat Dezember eines glatt durch fünf teilbares Jahr (Bezugsmonat) - z.B. 2020, 2025 usw. - gegenüber dem für den Monat Dezember 2015 geltenden Index oder dem Index des Bezugsmonats der letzten Anpassung verändert, so erhöht oder vermindert sich der Erbbauzins automatisch (also ohne gesonderte Aufforderung) zum folgenden 1. Januar in demselben prozentualen Verhältnis.
- Der vertragliche Erbbauzins beträgt zum Stichtag lt. Schreiben der Stadt Köln zur Neuberechnung des Erbbauzinses vom 27.06.2024, einem jährlichen Erbbauzins von € 223,02,
- Die Erbbauzinspflicht ist als Reallast zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers einzutragen,
- *Als weiterer dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast, abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.*

- *Der Erbbauberechtigte bewilligt und der Grundstückseigentümer beantragt als Inhaltsänderung des Rechtes Abt. II Nr. 1 die Vereinbarung zu III Nrn. 1., 2. und 4. dieser Urkunde in das Erbbaugrundbuch einzutragen, die mit ihrer Eintragung in das Erbbaugrundbuch dinglich wirksam wird.*

Die in ihrem Inhalt geänderte wertgesicherte Erbbauzinsreallast soll die erste Rangstelle erhalten. Sollte diese Rangstelle nicht sofort erreicht werden, kann die Eintragung zunächst an bereiter Rangstelle erfolgen.

- Bodenwert (unbelastet) zum Stichtag € 132.500.- (siehe S. 27 des GA).

Der angemessene Jahreszins zum Stichtag

beträgt 2,50 % *) des Bodenwertes

€ 132.500.- x 2,50 / 100 € 3.313.- rd.

Der vertragliche Erbbauzins zum Stichtag

beträgt rd.: € - 223.- rd. **)

Differenz: € 3.090.-

Die Erbbauzinsreallast beeinflusst nicht den Wert des Erbbaurechtes, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises.

Bei einem Zinssatz (LZ) von 2,50 % und einer Restlaufzeit des Erbbaurechtes zum Stichtag von rd. 37 Jahren (Rentenbarwertfaktor gem. Anlage ImmoWertV = 23,96, Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte sind seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis nicht ausgewiesen worden) errechnet sich das Erbbaurecht an dem vorgenannten Grundstück mit:

€/p.a. 3.313.- x 23,96 € 79.400.- rd.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts
(erbbauzinsfrei gem. ZVG)

€ **79.400.-**

*) Gem. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, Stand 01.01.2024 werden bei Neubestellung von Erbbaurechten ein durchschnittlicher Erbbauzins für Wohnbebauung in Höhe von 3,2 % (Spanne: ± 1,9 %) ausgewiesen (Median = 2,50 %). In den Grundstücksmarktberichten der angrenzenden Gutachterausschüsse im Märkischen Kreis bzw. Rheinisch Bergischen Kreis wird ein Erbbauzins von 4,5 % bzw. 4,0 % veröffentlicht.

**) Das Gericht legt einen Ersatzwert fest, wenn der dinglich abgesicherte Erbbauzins in Abt. II/1 vom Ersterher übernommen werden muss (siehe 9.8 Barwert der Erbbauzinsreallast). 223,02 € p. a. lt. Auskunft des XXX XXX vom 27.06.2024.

9.4 Sachwert

Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage (Erbbaurecht).

Baujahr:	ca. 2011.
NHK - Typ 2010:	1.01 (Einfamilienhäuser)
Normalherstellungskosten:	655.- €/m ² bis 1.260.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	744.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	182,8 (Wohngebäude, Mai 20221 / 2. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB 2024)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.360.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	268 m ²

Wohnhaus: 268 m² á € 1.360.- € 364.500.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile (Kellerlichtschächte, PKW - Garage), pauschal	€ 21.600.-
	€ 386.100.-

(fiktive) Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (AWMF) - gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -	x 0,2625
(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen - gem. § 36 ImmoWertV -	€ 101.400.-
Außenanlagen, Zeitwert - wie unter 6.) beschrieben, anteilig -	€ 5.000.-
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes (Bodennutzungswert, erbbauzinsfrei) - gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -	€ 79.400.-
(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€ 185.800.-

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.
Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl von 2,17) wie folgt:
€/m² 744.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,828 (Index) = €/m² 1.360,03 = rd. €/m² 1.360.-.

Erbbaurechtsfaktoren geben gemäß § 22 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Die Erbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen der §§ 50 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, Stand 2024, werden keine Erbbaurechtsfaktoren ausgewiesen.

In den Grundstücksmarktberichten der angrenzenden Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Märkischen Kreis und im Rheinisch Bergischen Kreis werden hilfsweise folgende Erbbaurechtsfaktoren für freistehende Einfamilienwohnhaus ausgewiesen:

	Märkischer Kreis	Rheinisch - Bergischer Kreis
Finanzmathematische Wert (€)	Erbbaufaktor	Erbbaufaktor
€ 125.000.-	1,00	--
€ 150.000.-	1,00	--
€ 175.000.-	0,99	--
€ 200.000.-	0,98	--

Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Erbbaurechtsfaktoren der angrenzenden Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ist im vorliegenden Bewertungsfall ein durchschnittlicher Erbbaurechtsfaktor von ca. - 2 % (Faktor = 0,98) auf den finanzmathematischen angemessen und wird sachverständig, objektbezogen mit rd. € 3.700.- angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	185.800.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	- 3.700.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	182.100.-

Übertrag:	€	182.100.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 30.000.-
- Sonstige Wertminderungen	€	.-
- Sonstige Werterhöhung	€	.-
(Marktangepasster) Sachwert		
(Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage (Erbbaurecht))	€	152.100.-

9.5 Ertragswert

Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage (Erbbaurecht).

Baujahr: ca. 1964, nicht modernisiert.

Wohnfläche WoFIV: rd. 102 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

Unter Anwendung des Online - Mietspiegels des Oberbergischen Kreises, Stand 2023, ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine ortsübliche Vergleichsmiete von €/m² 4,99 bis €/m² 7,49 (Ø €/m² 6,24) jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 10,16 ausgewiesen.

Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 9,90 ausgewiesen.

Das Objekt wird eigengenutzt. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Gartenflächen, angemessen *):

Wohnfläche (EG - DG):	102 m ²	á € 7,00	=	€	714.-	rd.
PKW - Garage:	1 Stck.	á € 50,00	=	€	50.-	
monatlich:				€	764.-	
jährlicher Rohertrag:				€	9.168.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
13,75 €/m ² Instandhaltungsrücklage						
(bei rd. 102 m ² Wohnfläche, zuzüglich				€	1.403.-	rd.
104,00 € je PKW - Garage)				€	104.-	
351,00 € Verwaltung je EFH				€	351.-	
46,00 € je PKW - Garage				€	46.-	
2,00 % Mietausfallwagnis				€	183.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 22,76 %)				€	- 2.087.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks Übertrag:				€	7.081.-	

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	7.081.-
abzüglich:		
2,50 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)		
rd. € 132.500.- x 0,025	€	- 3.313.- rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	3.768.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	21 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	16,18	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 3.768.- x 16,18	€	61.000.- rd.
Bodenwert des Erbbaurechtes (Bodennutzungswert)	€	79.400.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	140.400.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€	- 30.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
	€	110.400.-
Ertragswert		
(Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage (Erbbaurecht))	€	110.400.-

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogenen Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Gem. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, Stand 01.01.2024 wird als üblicher / angemessener Erbbauzins ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser in Höhe von 3,20 % (Spanne: ± 1,9 %) angesetzt (hier: 2,50 % siehe GA 9.3 Wert des Erbbaurechtes).

9.6 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), 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 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 " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

Sachwert	€	152.100.-
(...) enthaltener Bodennutzungswert		
(erbbauzinsfrei gem. ZVG *)	€	79.400.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	110.400.-

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 30.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 17) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

9.7 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" 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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Grundstückssubstanz. Der Ertragswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert (unbelastet) zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Sachwert auf:

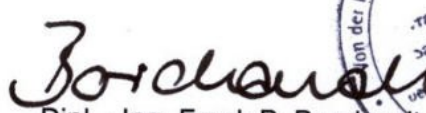
€ 150.000.-

(in Worten: Einhundertfünfzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 1.471.- je m² Wohnfläche (rd. 102 m²) bzw. dem 16,36 - fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag.

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 25.11.2024


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

9.8 Werteinfluss der Rechte / Eintragungen in Abt. II des Grundbuches (Ersatzwertvorschläge)

a) In Abt. II, Nr. 1 des Grundbuches von Velling, Blatt 241 besteht folgende Eintragung:

" Erbbauzins von 223,02 Euro jährlich für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Velling unter Nr. 0330 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 30.07.1962 eingetragen am 06.12.1962 und umgeschrieben am 14.06.1971. "

Barwert der Erbbauzinsreallast:

Der vertraglich vereinbarte Erbbauzins beträgt zum Wertermittlungsstichtag gemäß Auskunft der XXX XXX (Erbbaurechtsgeber / Grundstückseigentümer) für das o.g. Grundstück € 223,02 p. a.. Der Erbbauzins ist wertgesichert (siehe 9.3 Wert des Erbbaurechtes).

Folgende Eckdaten liegen der Ersatzwertberechnung zugrunde:

Zinssatz (LZ): 2,50 %

Barwertvervielfältiger: 23,96

Restlaufzeit des Erbbaurechtes: rd. 37 Jahre

€ 223,02 x 23,96 = € 5.300.- rd.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

als Barwert der Erbbauzinsreallast (II/1): € **5.300.-**

b) In Abt. II, Nr. 2 des Grundbuches von Velling, Blatt 241 besteht folgende Eintragung:

" Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Velling des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks für alle Verkaufsfälle. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 30.07.1962 eingetragen am 06.12.1962 und umgeschrieben am 14.06.1971. "

Ein Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten vereinbart hat (sog. Erwerbsrecht). Gem. einschlägiger Literatur *) ist der Wert eines

*) Siehe " Verkehrswertermittlung von Grundstücken ", Kleiber, 9. Auflage 2022.

Vorkaufsrechtes daran zu messen, inwieweit es dem Vorkaufsberechtigten einen Vorteil gewährt. Gem. einschlägiger Literatur heben sich für den vorliegenden Fall die Vor- und Nachteile des Vorkaufsrechts auf, sodass kein elementarer erkennbarer Werteeinfluss besteht.

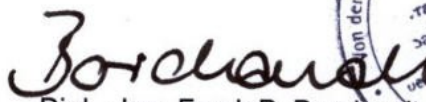
Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

als Wert des Vorkaufsrechts (II/2):

€

.-.

50259 Pulheim, den 25.11.2024


Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
- digitalisierte Unterschrift / Stempel -

