

**Architektin Dipl. Ing.**

Mitglied der Architektenkammer NRW

**Sachverständige**

öffentliche bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Soest

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

<b>Bewertungsobjekt:</b>	<p>Erbbaugrundbuch von Werl Blatt 2400 BV-Nr. 1: Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Werl Blatt 2390 unter Nr. 16, 64, 95 und 107 des Bestandsverzeichnisses aufgeführten Grundstücken Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 714, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg 17, Größe 341 m<sup>2</sup> Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 745, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg, Größe 33 m<sup>2</sup> Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 771, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg 17, Größe 267 m<sup>2</sup> Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 744, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg, Größe 90 m<sup>2</sup> in Abteilung II Nr. 11 für die Dauer von 99 Jahren, beginnend mit dem 1. Mai 1965. (...) Das im Grundbuch von Werl Blatt 2390 in Abteilung II Nr. 11 eingetragene Erbbaurecht erstreckt sich zu den gleichen Bedingungen auf das Grundstück Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 830, Hof- und Gebäudefläche, Drosselweg, Größe 18 m<sup>2</sup></p>
<b>Auftragsinhalt:</b>	<p>Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens</p>
<b>Auftraggeber:</b>	<p>Amtsgericht Werl Soester Straße 51, 59457 Werl</p>
<b>Aktenzeichen:</b>	<p>011 K 007/22</p>
<b>Gutachtennummer:</b>	<p>VG 074/23</p>
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<p>28. November 2023</p>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<p>28. November 2023</p>

Das Gutachten wurde in 7 gedruckten Ausfertigungen und in einer digitalen Ausfertigung erstellt. Es besteht aus jeweils 62 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten enthalten.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz. Alle Rechte sind vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den/ die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit Genehmigung der Gutachterin gestattet.

Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

### Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Erbbaurecht, Gemarkung Werl, Flur 31 Flurstücke 714, 745, 771, 744 und 830 Kiebitzweg 17, Drosselweg, 59457 Werl	
Ortstermin	28.11.2023	
Qualitätsstichtag	28.11.2023	
Wertermittlungsstichtag	28.11.2023	
Bezugsfertigkeit, RH	1972	
Fertigstellung, GA	1987	
Brutto-Grundfläche, RH	275 m <sup>2</sup>	
Brutto-Grundfläche, GA	17 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche, RH	101,5 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche, RH	71 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche, GA	15 m <sup>2</sup>	
Objektspezifischer Bodenwert relativ	140 €/m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße, gesamt	749 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtbodenwert, absolut</b>	<b>104.860 €</b>	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, RH	351.525 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen, GA	7.429 €	
Alterswertminderung, RH	-	228.491 €
Alterswertminderung, GA	-	4.606 €
Außenanlagen, RH	+	12.000 €
<b>vorläufiger Grundstückssachwert</b>	<b>242.717 €</b>	
Objektspezifischer Sachwertfaktor	1,15	
Marktangepasster Sachwert	279.125 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	32.500 €
Zeitwert des Zubehörs	+	1.000 €
<b>Verkehrswert des fiktiven Volleigentums, unbelastet</b>	<b>248.000 €</b>	

Objektspezifischer Erbbaurechtskoeffizient	0,80
<b>Verkehrswert des Erbbaurechts nach BauBG</b>	<b>206.000 €</b>
<b>Verkehrswert nach ZVG</b>	<b>248.000 €</b>
<b>Zuzahlungswert der Erbbauzinsrealast</b>	<b>43.000 €</b>

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
---------------------------	--------------

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>6</b>
----------	---------------------------	----------

1.1	Auftragsinhalt	6
1.2	Energetische Betrachtungen	6
1.3	Bewertungsobjekt	7
1.4	Grundbuchrechtliche Bezeichnung	7
1.5	Eigentümer / Erbbauberechtigte	8
1.6	Verwalter	8
1.7	Mieter	8
1.8	Ortsbesichtigung	8
1.9	Wertermittlungsstichtag	9
1.10	Qualitätsstichtag	9
1.11	Wesentliche rechtliche Grundlagen	9

<b>2</b>	<b>Lagebeschreibung</b>	<b>10</b>
----------	-------------------------	-----------

2.1	Makrolage	10
2.2	Mikrolage	10
2.3	Verkehrslage	10

<b>3</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>11</b>
----------	--------------------------------	-----------

3.1	Bodenbeschaffenheit	Zuschnitt
		11
3.2	Oberflächenbeschaffenheit	11
3.3	Erschließung	11
3.4		12

<b>4</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>13</b>
----------	--	-----------

4.1	Planungs- und baurechtliche Situation	13
4.2	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht	13

4.3	Denkmalschutz	13
4.4	Bergbauliche Verhältnisse	13
4.5	Baulastenverzeichnis	13
4.6	Entwicklungsstufe des Baulandes	14
4.7	Zeitprognose bis zur Baureife	14
4.8	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	14
4.9	Wohnungsbindung	14
4.10	Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeiten, Ausbaureserven	14
4.11	KFZ - Stellplätze	14

<b>5</b>	<b>Gebäude- und Wohnungsbeschreibung</b>	<b>15</b>
----------	--	-----------

5.1	Bauweise, Konzeption	15	Baujahr 15
5.2	Wesentliche Ausstattungsmerkmal	16	
5.3	Barrierefreiheit	18	
5.4	Bauzustand	18	
5.5	Baumängel, Bauschäden	19	
5.6	Nebengebäude	19	
5.7	Außenanlagen	20	
5.8			

<b>6</b>	<b>Flächen- und Massenangaben</b>	<b>21</b>
----------	-----------------------------------	-----------

6.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen	21
6.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß	21
6.3	Wohn- und Nutzfläche, Brutto-Grundfläche	21

<b>7</b>	<b>Wahl der Wertermittlungsverfahren</b>	<b>22</b>
----------	--	-----------

7.1	Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung	22
-----	--	----

<b>8</b>	<b>Erbbaurecht</b>	<b>23</b>
----------	--------------------	-----------

8.1	Wertrelevante Inhalte zum Erbbaurecht	23
8.2	Betrachtungen zum Erbbauzins	24
8.2.1	Allgemeines	24
8.2.2	Liegenschaftszinssatz / angemessener Erbbauzins	24
8.2.3	Tatsächlich gezahlter Erbbauzins	24
8.2.4	Dinglich gesicherter Erbbauzins	24
8.2.5	Vertraglicher Erbbauzins	25
8.2.6	Aktueller Index	25
8.2.7	Vertraglich erzielbarer Erbbauzins	25

<b>9</b>	<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b>	<b>27</b>
----------	---	-----------

9.1	Grundsätzliches	27
9.2	Allgemeines	27
9.3	Bodenrichtwert	27
9.4	Berücksichtigung bodenwertbeeinflussender Umstände	28
9.4.1	Lagebeurteilung	28
9.4.2	Belastung durch Altlasten	28

9.4.3	Zuschnitt	28
9.4.4	Erschließungsbeitragssituation	28
9.4.5	Wertentwicklung für konjunkturelle Weiterentwicklung	28
9.5	Ermittlung des Bodenwertes	28
9.6	Ableitung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts	29
9.7	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	29

<b>10</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	<b>30</b>
-----------	--------------------------	-----------

10.1	Definition des Sachwertes	30
10.2	Beurteilung der Gebäude, der Grundrisse, der Ausstattung und der Baustoffe	30
10.3	Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen	31
10.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	34
10.5	Alterswertminderung	35
10.6	Bewertung der Außenanlagen	35
10.7	Berechnung des vorläufigen Grundstückssachwertes	36

<b>11</b>	<b>Berechnung eventueller Sonderwerte</b>	<b>37</b>
-----------	---	-----------

11.1	Zubehör gemäß § 55 ZVG	37
11.2	Wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG	37

<b>12</b>	<b>Verkehrswert des unbelasteten fiktiven Volleigentums gemäß § 194 BauGB</b>	<b>38</b>
-----------	---	-----------

12.1	Definition des Verkehrswertes	38
12.2	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen	38
12.3	Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag	38
12.4	Verkehrswert des unbelasteten fiktiven Volleigentums gemäß § 194 BauGB	39

<b>13</b>	<b>Verkehrswert des Erbbaurechts nach BauGB</b>	<b>40</b>
-----------	---	-----------

13.1	Definition des Verkehrswertes	40
13.2	Objektspezifischer Erbbaurechtskoeffizient	40
13.3	Zu- /Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	40
13.4	Verkehrswert des Erbbaurechts	41

<b>14</b>	<b>Einfluss aus Lasten und Beschränkungen</b>	<b>42</b>
-----------	---	-----------

14.1	Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 1	42
14.2	Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 2	42
14.3	Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 3	42
14.4	Überbau	42

<b>15</b>	<b>Verkehrswert des unbelasteten Erbbaurechts gemäß § 74 a ZVG</b>	<b>43</b>
-----------	--	-----------

15.1	Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG	43
15.2	Verkehrswert gemäß § 74a ZVG	

<b>16</b>	<b>Zuzahlungswert</b>	<b>44</b>
16.1	Zuzahlungswert der Erbbauzinsrealast .....	44
<b>17</b>	<b>Gegenüberstellung der Ergebnisse</b>	<b>45</b>
<b>18</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>46</b>
<b>19</b>	<b>Ergänzende Anlagen</b>	<b>47</b>
19.1	Bauantragszeichnungen .....	48
19.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche .....	53
19.3	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche .....	54
19.4	Photographien .....	56

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>
----------	---------------------------

### 1.1 Auftragsinhalt

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bin ich durch das Amtsgericht Werl beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des Bewertungsobjektes zu erstellen.

### 1.2 Energetische Betrachtungen

Die ganzheitliche Betrachtung des Energiebedarfs unter ökonomischen Kriterien rückt immer mehr in den Vordergrund. Ein verständig handelnder Erwerber wird Maßnahmen, die der CO<sub>2</sub> – Reduzierung dienen, entsprechend berücksichtigen.

Die Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016), die am 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Ausnahmeregeln betreffen eigengenutzte Wohnhäuser.
- Es gilt das Modellgebäudeverfahren. Zusätzliche vereinfachte Nachweisverfahren für Wohngebäude sind an enge Kriterien gebunden.
- Die wichtigsten Änderungen zum Energieausweis sind: Neuskalierung mit Angabe von Energieeffizienzklassen im Bandtacho. Vorlagepflicht bei Vermietung und Verkauf bis hin zu Pflichtangaben zur Energieeffizienz bei Immobilienanzeigen.

Mir wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Als Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung können folgende Maßnahmen genannt werden:

- Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke
- Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV)
- Wärmedämmung der Außenwände und Verbesserung der Dämmung des Daches
- Austausch der Fenster

Die vorgenannten Aspekte haben keine weiteren Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie bei den Ansätzen innerhalb der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt werden.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann allerdings nur durch ein entsprechendes Fachgutachten angefertigt werden.

### **1.3 Bewertungsobjekt**

Das zu bewertende Erbbaurecht ist mit einem Einfamilien-Reihenendhaus und mit einer Reihenendgarage bebaut.

### **1.4 Grundbuchrechtliche Bezeichnung**

Das zu bewertende Erbbaurecht in folgendes Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht: Werl  
Grundbuch von: Werl  
Blatt: 2400

BV-Nr. 1: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Werl Blatt 2390 unter Nr. 16, 64, 95 und 107 des Bestandsverzeichnisses aufgeführten Grundstücken

Gemarkung: Werl  
Flur: 31

Flurstück: 714  
Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg 17  
Größe: 341 m<sup>2</sup>

Gemarkung: Werl  
Flur: 31  
Flurstück: 745  
Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg  
Größe: 33 m<sup>2</sup>

Gemarkung: Werl  
Flur: 31  
Flurstück: 771  
Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg 17  
Größe: 267 m<sup>2</sup>

Gemarkung: Werl  
Flur: 31  
Flurstück: 744  
Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg  
Größe: 90 m<sup>2</sup>

In Abteilung II Nr. 11 für die Dauer von 99 Jahren, beginnend mit dem 1. Mai 1965. (...)

Das im Grundbuch von Werl Blatt 2390 in Abteilung II Nr. 11 eingetragene Erbbaurecht erstreckt sich zu den gleichen Bedingungen auf das Grundstück

Gemarkung: Werl  
Flur: 31  
Flurstück: 830  
Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Drosselweg  
Größe: 18 m<sup>2</sup>

In Abteilung II sind unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragung vorhanden:

-Lfd. Nr. 1 lastend auf der lfd. Nr. 1 Best.-Verz.:

*„Erbbauzins von 908,27 DM (...) jährlich für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Werl Blatt 2390 unter Nr. 16, 64, 95 und 107 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke. (...)“*

-Lfd. Nr. 2 lastend auf der lfd. Nr. 1 Best.-Verz.:

*„Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast des Inhalts, dass die Erbbauberechtigten von einem gewissen Zeitpunkt an einem gemäß § 13 des Erbbaurechtsvertrages vom 4. April 1966 neu festgesetzten Erbbauzins zu zahlen haben für den jeweiligen Eigentümer der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke. (...)“*

-Lfd. Nr. 3 lastend auf der lfd. Nr. 1 Best.-Verz.:

*„Vorkaufsrecht für die Dauer des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers der im Grundbuch von Werl Blatt 2390 unter Nr. 16, 64, 95 und 107 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke. (...)“*

-Lfd. Nr. 6 lastend auf der lfd. Nr. 1 Best.-Verz.:  
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...).“

Die Eintragungen unter den laufenden Nummern 4 und 5 sind gelöscht.

Die Eintragungen unter den Nummern 1 - 3 werden in diesem Gutachten auf ihre Wertrelevanz geprüft.

Die Eintragungen unter der Nummer 6 und in Abteilung III haben keine Wertrelevanz.

### **1.5 Eigentümer / Erbbauberechtigte**

Die Namen der Eigentümer bzw. der Erbbauberechtigten werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

### **1.6 Verwalter**

Ein Verwalter ist nicht bestellt.

### **1.7 Mieter**

Die Bewertungsobjekte werden durch den Erbbauberechtigten und dessen Familie selbst bewohnt bzw. genutzt.

### **1.8 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung habe ich am Dienstag, den 28. November 2023 von 10:30 h bis 12:00 h durchgeführt.

Anwesend waren:

Der Erbbauberechtigte  
Die Ehefrau des Erbbauberechtigten  
Die Sachverständige

### **1.9 Wertermittlungstichtag**

Der Tag der Ortsbesichtigung ist auch der Wertermittlungstichtag.

### **1.10 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag stimmt mit dem Wertermittlungstichtag überein.

### **1.11 Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
Sachwertrichtlinie (SW-RL)  
Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)  
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

## **2 Lagebeschreibung**

### **2.1 Makrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Soest, dem viertgrößten Kreis in Nordrhein-Westfalen, der zum Regierungsbezirk Arnsberg gehört.

Der Kreis Soest befindet sich in der Mitte zwischen Sauerland, Münsterland und Ruhrgebiet. Er liegt im Zentrum Westfalens.

Die Kreisstadt Soest liegt je 50 km östlich von Dortmund und westlich von Paderborn.

Werl stellt mit ca. 32.000 Einwohnern ein Mittelzentrum in der Hellweg-Region dar.

Die alte Hansestadt Werl verfügt über Gewerbe- und Industriegebiete. Der Dienstleistungssektor ist jedoch am stärksten vertreten.

Werl bietet eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten durch Sporteinrichtungen, den Stadtwald oder den Kurpark.

Naherholungsmöglichkeiten bieten sich durch den ca. 20 km entfernten Möhnensee und den Naturpark Arnsberger Wald.

### **2.2 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichem Stadtgebiet Werls.

Von dem Zentrum der Stadt Werl und von dem Kurpark des einstigen Solebads ist das Bewertungsobjekt ca. 1 km entfernt.

In unmittelbarer Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich Wohnhäuser und öffentliche Gebäude.

Der Bedarf an kurz-, mittel- und langfristigen Einkaufsmöglichkeiten kann im Zentrum Werls gedeckt werden.

Die Wohnlage stufe ich gemäß den Kriterien des Werler Mietspiegels (einfach, mittel, gut) und analog der Lagewertkarte des Stadt Werl als „einfach“ u. a. wegen der mäßigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen ein.

### **2.3 Verkehrslage**

Das Bewertungsobjekt ist verkehrsmäßig günstig gelegen.

Die Autobahn-Anschlussstelle Werl Zentrum an der A445 ist ca. 2,5 km entfernt. Über das Autobahnkreuz Werl kann dann die A44 erreicht werden.

Der Bahnhof Werl ist ca. 1 km entfernt. Über den Regional Express bestehen Anschlüsse an die ICE-Bahnhöfe Soest, Dortmund und Hamm.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bewertungsobjekte.

Schnell erreichbar sind sowohl die nationalen Flughäfen Paderborn-Lippstadt, DortmundWickede und Münster als auch der internationale Flughafen in Düsseldorf.

### **3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Zuschnitt**

##### Flurstück 714:

Das Flurstück 714 ist trapezförmig geschnitten.

Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 15 m. Die mittlere Tiefe beläuft sich auf etwa 22 m.

##### Flurstück 745:

Die Breite des annähernd rechteckigen Flurstücks 745 beträgt ca. 16 m. Die Tiefe beläuft sich auf etwa 2 m.

##### Flurstück 771:

Das Flurstück 714 ist trapezförmig geschnitten.

Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 12 m. Die mittlere Tiefe beläuft sich auf etwa 20 m.

##### Flurstück 744:

Das Flurstück 744 ist dreieckig geschnitten.

Die Flurstücksbreite im Westen beträgt ca. 16 m. Die südliche Grenze ist ca. 9 m lang.

##### Flurstück 830:

Die Breite des rechteckigen Flurstücks 830 beträgt ca. 3 m. Die Tiefe beläuft sich auf etwa 5,5 m.

Karten oder Stadtpläne sind diesem Gutachten aus Urheberrechtsgründen nicht als Anlage beigelegt. Jeder Interessent kann sich über den Geodatenserver des Landes NRW im Internet über die genauen Zuschnitte der Grundstücke informieren.

#### **3.2 Bodenbeschaffenheit**

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Soest sind die Grundstücke, die mit dem Erbbaurecht belastet sind, nicht im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen oder Altlasten registriert.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, etc.) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde nur bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.

Dementsprechend wird standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

### 3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Gelände ist relativ eben.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zum Teil befestigt und gärtnerisch angelegt.

### 3.4 Erschließung

#### Flurstück 771:

Das Grundstück wird im Westen von dem Kiebitzweg erschlossen.

#### Flurstück 714, 745 und 744:

Die Grundstücke werden über das Flurstück 771 mit der öffentlichen Straße „Kiebitzweg“ erschlossen.

#### Flurstück 830:

Das Grundstück schließt über die Flurstücke 1004 und 1005 an den Drosselweg an.

Laut Bescheinigung der Stadt Werl werden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen können grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

Derzeit sind Ausbaumaßnahmen geplant, für die wahrscheinlich keine Beitragspflicht mehr entsteht.

## **4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **4.1 Planungs- und baurechtliche Situation**

Die zu bewertenden Grundstücke liegen gemäß Abs. 1 § 30 BauGB im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

*„Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“*

### **4.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan weist ein Wohngebiet aus.

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 16, „Olakenweg“ der Stadt Werl mit folgenden Festsetzungen im Bereich des Wohnhauses:

Reines Wohngebiet

Zwingend zweigeschossige geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl maximal 0,4

Geschossflächenzahl maximal 0,7

Dachneigung 30° zwingend

Die überbaubare Fläche ist durch Baulinien und durch Baugrenzen definiert.

Für das Garagengrundstück gilt:

Gemeinschaftsgaragen zulässig

Die überbaubare Fläche ist durch Baulinien definiert.

### **4.3 Denkmalschutz**

Die Gebäude, die sich auf den Grundstücken befinden, stehen nicht unter Denkmalschutz.

#### **4.4 Bergbauliche Verhältnisse**

Von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW erhielt ich die Auskunft, dass die Bewertungsobjekte über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegen.

Im Bereich der Bewertungsobjekte ist kein Bergbau dokumentiert.

Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann durch die Bezirksregierung jedoch nicht übernommen werden.

#### **4.5 Baulastenverzeichnis**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Werl sind auf den Grundstücken keine Baulasten eingetragen.

#### **4.6 Entwicklungsstufe des Baulandes**

Es handelt sich um baureifes Land.

#### **4.7 Zeitprognose bis zur Baureife**

Siehe Punkt 4.4.

#### **4.8 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)**

##### Flurstück 714:

Das Grundstück ist einem voll unterkellertem zweigeschossigen Reihenendhaus bebaut, das ein nicht ausgebautes Satteldach aufweist.

Im Osten ist ein eingeschossiger Wintergarten angebaut, der teilweise unterkellert ist.

##### Flurstück 745:

Das Grundstück ist unbebaut.

##### Flurstück 771:

Das Grundstück ist mit dem Einfamilien-Reihenendhaus überbaut. Im Westen ist ein überdachter Eingang angebaut.

##### Flurstück 830:

Das Grundstück ist mit einer Reihen-Endgarage bebaut.

Die Garage ist nicht unterkellert, eingeschossig und mit einem Flachdach versehen.

##### Flurstück 744:

Das Grundstück ist unbebaut.

##### Flurstück 830:

Das Grundstück ist mit einer Garage bebaut.

#### **4.9 Wohnungsbindung**

Nach Auskunft der Stadt Werl unterliegt das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag nicht der öffentlichen Förderung.

#### **4.10 Erforderlicher Abbruch/Umbau, Erweiterungsmöglichkeiten, Ausbaureserven**

Abbruchmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Erweiterungsmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.

Ausbaureserven bestehen wegen der geringen Dachneigung und der geringen lichten Höhe im Dachgeschoss nicht.

#### **4.11 KFZ - Stellplätze**

Auf dem Flurstück 771 sind zwei offene Stellplätze vorhanden.

Auf dem Flurstück 830 befindet sich ein Stellplatz in der Garage.

<b>5 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung</b>
--

#### **5.1 Baujahr**

##### Einfamilien-Reihenendhaus:

Die Baugenehmigung für die Errichtung von acht Reiheneigenheimen wurde am 04.06.1970 erteilt.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 24.05.1971.

Der Schlussabnahmeschein wurde am 28.08.1972 ausgestellt. Aus ihm geht hervor, dass die Wohnhäuser am 01.06.1972 bezugsfertig waren.

Am 01.06.1985 wurde der Anbau eines Hobbyraumes genehmigt. Hierbei handelt es sich um einen Anbau im Osten, der einen Kellerraum darstellt.

Für den vorhandenen erdgeschossigen Anbau im Osten, der sich oberhalb des genehmigten Kellerraums befindet sowie für den überdachten Eingang im Westen, liegen keine Baugenehmigungen vor.

##### Reihenendgarage:

Die Baugenehmigung für Errichtung von 17 Fertiggaragen ist am 08.07.1987 erteilt worden. Das Bauvorhaben wurde zum 01.10.1987 fertiggestellt.

#### **5.2 Bauweise, Konzeption**

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Unterlagen in den Bauakten und die

Inaugenscheinnahme. Die tatsächliche Ausführung der nicht sichtbaren Teile kann von den Angaben abweichen.

Einfamilien-Reihenendhaus:

Fundamente:	Kiesbeton
Kelleraußenwände:	KSV
Außenwände der Geschosse:	Hlz
Innenwände, tragend:	KS und Hlz
Innenwände, nicht tragend:	Schwemmsteine
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach als Sparrendach, Dachneigung ca. 30°; Flachdach beim Anbau
Dachhaut:	Dachziegel; Bitumenbahnen beim Anbau
Geschoßtreppen:	offene Stahltreppe mit Trittstufen aus Holz
Treppe zum Dachgeschoss:	Bodeneinschubtreppe
Fassaden:	hellgrauer bzw. weißer Putz beim Anbau, Sockel dunkel abgesetzt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, im Keller Stahlfenster
Haustür:	Aluminiumrahmen, verglast
Heizung:	Gaszentralheizung der Firma Viessmann mit Warmwasserbereitung im Keller, Herstellungsjahr 1988

Reihenendgarage:

Konstruktion:	Stahlbeton-Fertigarage des Systems Kesting
Fundamente:	k. A.
Außenwände:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dachhaut:	Bitumenbahnen
Fassaden:	beigefarbene Beschichtung, Sockel mit Fliesen versehen
Tor:	Stahlschwinger

### 5.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

#### Einfamilien-Reihenendhaus:

##### Kellergeschoss:

Bodenbeläge:	Estrich mit Anstrich, Laminat im Anbau
Wandbeläge:	Putz mit Anstrich
Deckenbeläge:	Beton und Putz mit Anstrich, Styropor
Sanitärobjekte:	Waschmaschinenanschlüsse, Ausgussbecken
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Deckenauslässe in mittlerer Ausführung, Elektrounterverteilung
Heizung:	Ölheizung der Firma Viessmann mit Warmwasserbereitung, Typ Vitorondens 200 T, Öltanks,
Sonstiges:	Hausanschlüsse

##### Erdgeschoss:

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat im Anbau
Wandbeläge:	Putz mit Anstrich, Fliesen im WC, Fliesenspiegel in der Küche, Riemchen im östlichen Anbau
Deckenbeläge:	Putz mit Anstrich, Holzbalken im Esszimmer (nicht tragend)
Sanitärobjekte:	Hänge-WC, Waschbecken, Küchenanschlüsse
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Deckenauslässe in mittlerer Ausführung
Heizung:	Heizkörper, Kaminofen im Wohnzimmer, Kamin im östlichen Anbau
Sonstiges:	Markise, Pergola

##### Obergeschoss:

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbeläge:	Putz, Tapete, Fliesen im Badezimmer
Deckenbeläge:	Putz, Tapete
Sanitärobjekte:	WC, 2 Waschtische, bodengleiche Dusche mit Duschpaneel
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Deckenauslässe in mittlerer Ausführung
Heizung:	Heizkörper

#### Dachgeschoss:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbeläge:	Putz
Deckenbeläge:	Verlegeplatten
Sanitärobjekte:	keine
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Deckenauslässe in einfacher Ausführung

#### Reihenendgarage:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	Farbbeschichtung
Deckenbeläge:	Farbbeschichtung

## **5.4 Barrierefreiheit**

Die Gebäude sind nicht barrierefrei.

## **5.5 Bauzustand**

### Einfamilien-Reihenendhaus:

Der Bauzustand des Einfamilien-Reihenendhauses ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

Der nicht genehmigte erdgeschossige östliche Anbau muss laut Aktenlage zurück gebaut werden. Der Anbau weicht hinsichtlich der Geschossigkeit und der Dachneigung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Zudem wird die östliche Baulinie überschritten.

Die Kelleraußentreppe besteht noch unterhalb des östlichen Anbaus. Die Treppe ist oberseitig abgedeckt.

Im Erdgeschoss sind im Gäste-WC lediglich Heizkörperanschlüsse vorhanden. Ein Heizkörper ist hier nicht montiert.

Reihenendgarage:

Der Bauzustand der Garage ist als befriedigend zu bezeichnen.

## **5.6 Baumängel, Bauschäden**

Während des Ortstermins wurden keine Bauteile geöffnet.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.

Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge durchgeführt.

Eine Funktionsprüfung der technischen Anlagen erfolgte nicht.

Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.  
Derartige Untersuchungen können nur durch Spezialinstitute vorgenommen werden.

#### Einfamilien-Reihenendhaus:

Folgende Baumängel und Bauschäden wurden an dem Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag festgestellt:

- Am südlichen Giebel löst sich teilweise der Farbanstrich.
- Bei der Ölheizung kommt es laut Auskunft des Erbbauberechtigten zu einem Druckverlust und sie fällt häufiger aus.
- In dem angebauten Kellerraum soll der Heizkörper nicht mehr funktionieren.
- Im Anbau des Kellers ist an der südlichen Außenwand eine Schimmelbildung vorhanden.
- In der Waschküche ist der Estrich gerissen.
- Nach Auskunft der Ehefrau des Erbbaurechtsgebers löst der FI-Schalter aus, wenn mehrere Abnehmer eingeschaltet sind.
- In der Küche sind die Wandfliesen teilweise lose. Dieser Bauschaden soll nach Auskunft des Erbbauberechtigten nach einem Wasserschaden im darüber liegenden Badezimmer aufgetreten sein.
- Im Obergeschoss ist noch der Zugang zu dem ehemaligen Balkon vom Schlafzimmer aus vorhanden. Hier besteht keine Absturzsicherung.
- Im Obergeschoss soll sich an der Decke im Abstellraum Schimmel gebildet haben, der zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung überstrichen worden war.
- Das Türfutter des Badezimmertür ist aufgequollen.
- Im Dachgeschoss ist der Laminatboden aufgequollen.

#### Reihenendgarage:

Folgende Baumängel und Bauschäden wurden an dem Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag festgestellt:

- An den Außenwänden bestehen Risse.
- Der Fliesenbalg ist teilweise schadhaft.

### **5.7 Nebengebäude**

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

### **5.8 Außenanlagen**

#### Einfamilien-Reihenendhaus:

##### Flurstück 714:

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist größtenteils mit Rasen, Büschen und Beeten gestaltet.

Befestigungen aus Betonsteinen bestehen für einen Fußweg südliche des Wohnhauses.

Die mit einer Mauer eingefasste Terrasse ist mit großformatigen keramischen Platten belegt. Eine Einfriedung besteht in Form eines Stahlmattenzaunes.

Flurstück 745:

Das nicht bebaute Grundstück ist mit Rasen und Büschen gestaltet. Eine Einfriedung besteht in Form eines Stahlmattenzaunes.

Flurstück 771:

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist größtenteils mit grauen Betonpflastersteinen befestigt. Auf kleineren Flächen sind Bäume, Büsche und Rasen angepflanzt.

Eine Einfriedung besteht in Form eines Stahlmattenzaunes.

Flurstück 744:

Das nicht bebaute Grundstück ist mit Rasen und Büschen gestaltet. Eine Einfriedung besteht in Form eines Stahlmattenzaunes.

Reihenendgarage:

Das Flurstück 830 ist vollständig durch die Fertiggarage überbaut.

## **6 Flächen- und Massenangaben**

### **6.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen**

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgte gemäß DIN 277.

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche erfolgte nach der Wohnflächenverordnung.

### **6.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß**

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf Grundlage der Bauzeichnungen.

Der Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt ein örtliches Aufmaß zu Grunde.

### **6.3 Brutto-Grundfläche, Wohn- und Nutzfläche**

#### Einfamilien-Reihenendhaus:

Die Brutto-Grundfläche des Einfamilienhauses beträgt rund 275 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche beläuft sich auf 101,5 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche auf 71 m<sup>2</sup>.

#### Reihenendgarage:

Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt rund 17 m<sup>2</sup>.

Die Nutzfläche der Garage ist ca. 15 m<sup>2</sup> groß.

## 7 Wahl der Wertermittlungsverfahren

### 7.1 Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Erbbaurecht, dass mit einem EinfamilienReihenendhaus und mit einer Garage bebaut ist.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt diese Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder Vergleichspreisen ein.

Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder die Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der in der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- oder Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Objekte zur Verfügung.

Daher wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des fiktiven Volleigentums mittels des Sachwertverfahrens, unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinien, abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Grundstücksmarktbericht 2023 erstmalig Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt, die für die Ermittlung des Erbbaurechts ausgehend von dem Verkehrswert des Volleigentums herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ergibt sich aus folgenden Komponenten:

	Bodenwert
+	Herstellungswert der baulichen Anlagen
-	<u>Alterswertminderung</u>
=	vorläufiger Sachwert
x	<u>objektspezifischer Sachwertfaktor</u>
=	marktangepasster Sachwert
±	<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</u>

$$\begin{array}{r}
 \text{Verkehrswert des fiktiven Volleigentums} \\
 \times \quad \underline{\text{objektspezifischer Erbbaurechtskoeffizient}} \\
 = \quad \text{Verkehrswert des Erbbaurechts}
 \end{array}$$

## 8 Erbbaurecht

### 8.1 Wertrelevante Inhalte zum Erbbaurecht

Folgende wertrelevante Daten und Inhalte des Erbbaurechts werden auf Grundlage der Auskünfte der Teilungserklärung zusammengefasst und in der Wertermittlung berücksichtigt:

<u>Bebauungszustand bei Erbbaurechtsbestellung</u>	unbebaut
<u>Laufzeit des Erbbaurechts</u>	
Beginn des Erbbaurechts	01.05.1965
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts	99 Jahre
Ablauf des Erbbaurechts	30.04.2064
Restlaufzeit zum Stichtag rd.	40 Jahre
Verlängerungsmöglichkeit des Erbbaurechts	Der Erbbauberechtigte hat das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf
<u>Erbbauzins</u>	
Höhe des Ursprungserbbauzinses	908,27 DM = 464,39 €
Aktueller Erbbauzins	1.629,43 €
Letzte Anpassung:	07.06.2016
<u>Anpassung des Erbbauzinses</u>	
Anpassungsindex:	Lebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe
Anpassungskriterium:	Änderung des Index` mehr als 10 %, Stand: 01.05.1965
Anpassungsverfahren:	prozentuale Anpassung im gleichen Umfang
<u>Entschädigung</u>	
Entschädigung bei Zeitablauf:	9/10 des Verkehrswertes der Bauwerke und der baulichen Anlagen
Entschädigung bei Heimfall:	9/10 des Verkehrswertes der Bauwerke und der baulichen Anlagen
<u>Dingliches Vorkaufsrecht</u>	
Für den Eigentümer:	für alle Verkaufsfälle des Erbbaurechts

Für den Erbbauberechtigten:	für alle Verkaufsfälle des Erbbaugrundstücks
<u>Zustimmung des Eigentümers</u>	
Für Veräußerung und Teilung des Erbbaurechts	vereinbart
Für Belastungen in Abt. III	vereinbart

## 8.2 Betrachtungen zum Erbbauzins

### 8.2.1 Allgemeines

Dem Grundstückseigentümer wird für das von ihm eingeräumte Erbbaurecht üblicherweise als Gegenleistung durch den Erbbauberechtigten ein Entgelt, der Erbbauzins, gezahlt.

Der Erbbauzins ist eine wiederkehrende Leistung, die der Erbbauberechtigte für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer entrichtet. Dies trifft auch auf das zu bewertende Erbbaurecht zu.

Es kann auch eine einmalige Zahlung oder Leistung vereinbart werden, aber auch eine unentgeltliche Bestellung des Erbbaurechts ist zulässig.

### 8.2.2 Liegenschaftszinssatz / angemessener Erbbauzins

Es ist bei der Heranziehung der Bodenwertverzinsung zu prüfen, ob sich ein regionaltypischer Erbbauzinssatz herausgebildet hat, der einem ortsüblichen Erbbauzins entspricht. Besteht ein solcher Erbbauzins, so ist dieser heranzuziehen.

Der ortsübliche Erbbauzins wird nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest mit einem Durchschnittswert von 3,5 % angegeben.

Für das Bewertungsobjekt wird ebenfalls ein Zinssatz von 3,5 % am Wertermittlungsstichtag als angemessene Bodenwertverzinsung angesehen.

### 8.2.3 Tatsächlich gezahlter Erbbauzins

Der tatsächlich gezahlte Erbbauzins ist der Erbbauzins, der von dem Erbbauberechtigten zum Wertermittlungsstichtag an den Grundstückseigentümer gezahlt wird.

Der Erbbaurechtsgeber teilte mir mit, dass der tatsächlich gezahlte Erbbauzins 1.629,43 € betrage. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.06.2016.

#### **8.2.4 Dinglich gesicherter Erbbauzins**

Der dinglich gesicherte Erbbauzins ist der Erbbauzins, der in Abteilung II des Erbbaugrundbuches eingetragen ist.

Der dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt 1.629,43 € pro Jahr.

#### **8.2.5 Vertraglicher Erbbauzins**

Der vertraglich erzielbare Erbbauzins ist der Erbbauzins, der im Erbbaurechtsvertrag sowohl dinglich gesichert als auch schuldrechtlich vereinbart wurde.

Der Erbbaurechtsvertrag vom 04. April 1966 führt unter § 13 folgende Anpassungsklausel in Bezug auf den Erbbauzins aus:

*„I Sollte der vereinbarte Erbbauzins durch wesentliche Veränderung der allgemeinen Wirtschafts- oder Währungsverhältnisse nicht mehr zeitgemäß sein, so ist jede Partei berechtigt, eine Neufestsetzung des Erbbauzinses zu verlangen. Als wesentliche Veränderung der allgemeinen Wirtschafts- und Währungsverhältnisse gilt ausschließlich und ohne besondere Nachweise eine Veränderung des vom statistischen Bundesamt ermittelten Lebenshaltungskostenindexes für die mittlere Verbrauchergruppe um mehr als 10 % gegenüber dem Stande vom 1. Mai 1965.“*

#### **8.2.6 Aktueller Index**

Als Index wird üblicherweise der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) mit dem aktuellen Basisjahr 2020 = 100 verwendet, da der o. g. Index nicht mehr weitergeführt wird.

#### **8.2.7 Vertraglich erzielbarer Erbbauzins**

Die Berechnung erfolgt gemäß der „Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsdaten für Wertsicherungsklauseln“, die vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, herausgegeben wurde.

#### **1.) Berechnung der Schwellenwerte ab wann eine vertragliche Leistung vorgenommen werden kann.**

Oberer Schwellenwert	=	Index <sub>alt</sub>	x	(1 + (X / 100))
----------------------	---	----------------------	---	-----------------

Unterer Schwellenwert	=	Index <sub>alt</sub>	x	(1 - (X / 100))
-----------------------	---	----------------------	---	-----------------

Oberer Schwellenwert	=	95,2	x	(1 + (10 / 100)) =	104,7
----------------------	---	------	---	--------------------	-------

Unterer Schwellenwert	=	95,2	x	(1 - (10 / 100)) =	85,7
-----------------------	---	------	---	--------------------	------

Index<sub>alt</sub>: Index des Bezugsmonats – der Monat, ab dem die Wertsicherungsklausel wirken soll (Juni 2016)

X: Im Vertrag festgelegte Änderung in Prozent (10 %)

## 2.) Abgleich der erhaltenen Werte mit den Indizes, die auf den Dezember 2001 folgen

Der Indexstand am Wertermittlungsstichtag im November 2023 beträgt 117,3.

## 3.) Berechnung der Veränderung (VÄR) in Prozent zwischen zwei Indexständen

Die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Dezember im Jahr 2001 bis zum Monat Oktober im Jahr 2009 berechnet sich wie folgt:

VÄR	=	((Index <sub>aktuell</sub> / Index <sub>alt</sub> ) x 100) - 100
-----	---	--

VÄR	=	((117,3 / 95,2) x 100) - 100 = 23,2 %
-----	---	---------------------------------------

## 4.) Berechnung des vertraglich erzielbaren Erbbauzinses

1.629,43 €	x	1,232	=	<b>2.007,46 €</b>
------------	---	-------	---	-------------------

## **9 Bodenwertanteil des Erbbaurechts**

### **9.1 Grundsätzliches**

Gemäß § 1 Abs. 1 der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Das Erbbaurecht ist den grundstücksgleichen Rechten zuzuordnen. Es kommt im Umgang dem Eigentum sehr nahe.

Durch die Begründung des Erbbaurechts entsteht jedoch kein Miteigentum oder geteiltes Eigentum, sondern ein beschränktes dingliches Recht an einem fremden Grundstück.

Zunächst wird der Bodenwert im unbelasteten Zustand ermittelt.  
Anschließend erfolgt die Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts.

### **9.2 Allgemeines**

Der Bodenwert ist in der Regel auf der Grundlage von Vergleichsverkaufspreisen zu ermitteln.

Vergleichspreise, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen, sind nicht in ausreichender Anzahl vorhanden.

Daher soll der Bodenrichtwert für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden.

### **9.3 Bodenrichtwert**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Kreisstadt Soest hat mit der Bodenrichtwertnummer 1343 für die Wohnbaufläche, in der auch die Bewertungsgrundstücke liegen, mit einer ein- bis dreigeschossigen Bauweise einen erschließungsbeitragsfreien zonalen Bodenrichtwert von **140 €/m<sup>2</sup>** bei einer Grundstückstiefe bis 40 m zum 01.01.2023 ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt stimmt in wesentlichen Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

## **9.4 Berücksichtigung bodenwertbeeinflussender Umstände**

### **9.4.1 Lagebeurteilung**

Die regionale Lage der Bewertungsgrundstücke in Bezug auf die Verkehrsanbindung und die Lage im Stadtzentrum ist durchschnittlich. Eine Anpassung wegen der Lage ist nicht erforderlich.

### **9.4.2 Belastung durch Altlasten**

Die zu bewertenden Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsflächen erfasst. Eine Anpassung ist wegen Belastung durch Altlasten daher nicht erforderlich.

### 9.4.3 Zuschnitt

Die Zuschnitte sind regelmäßig. Es liegt hier kein wertrelevanter Umstand vor.

### 9.4.4 Erschließungsbeitragssituation

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch werden nicht mehr erhoben. Da der Bodenrichtwert ebenfalls erschließungsbeitragsfrei ist, ist eine Anpassung nicht erforderlich.

### 9.4.5 Wertentwicklung für konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01.2023. Die konjunkturelle Weiterentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird auf 0 % geschätzt.

## 9.5 Ermittlung der Bodenwertes

Der Gesamtbodenwert, erschließungsbeitragsfrei beträgt somit für die Bewertungsobjekte:

#### Flurstück 714:

$$140 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 341 \text{ m}^2 \quad = \quad 47.740 \text{ €}$$

#### Flurstück 745:

$$140 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 33 \text{ m}^2 \quad = \quad 4.620 \text{ €}$$

#### Flurstück 771:

$$140 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 267 \text{ m}^2 \quad = \quad 37.380 \text{ €}$$

#### Flurstück 744:

$$140 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 90 \text{ m}^2 \quad = \quad 12.600 \text{ €}$$

#### Flurstück 830:

$$140 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 18 \text{ m}^2 \quad = \quad \underline{2.520 \text{ €}}$$

$$\textbf{Gesamtbodenwert} \quad = \quad \textbf{104.860 \text{ €}}$$

## 9.6 Ableitung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

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

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich erzielbaren Erbbauzins.

Die Differenz ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors zu kapitalisieren.

Der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 %:

104.860 €	/	100	x	3,5	=	3.670,10 €
vertraglich erzielbare Erbbauzins					-	2.007,46 €
<b>Differenz beträgt demnach</b>					-	<b>1.662,64 €</b>

### 9.7 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 % und einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von 40 Jahren beträgt der Rentenbarwertfaktor **21,36**

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird somit wie folgt ermittelt:

$$1.662,64 \text{ €} \times 21,36 = \mathbf{35.514 \text{ €}}$$

## 10 Sachwertverfahren

### **10.1 Definition des Sachwertes**

Der Sachwert beinhaltet den Wert der baulichen Anlagen, den Wert der Außenanlagen und den Bodenwert. Er drückt die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus.

Dieser Wert ist in der Regel höher als der Verkehrswert.

Es erfolgt eventuell noch eine Anpassung an den Markt.

### **10.2 Beurteilung der Gebäude, der Grundrisse, der Ausstattung und der Baustoffe**

#### Einfamilien-Reihenendhaus:

Der Grundriss des Wohnhauses basiert auf einem Rechteck.

Die Grundrisse sind klar gegliedert.

Der Ausstattungsstandard ist mittel.

Die verwendeten Baustoffe sind dauerhaft.

#### Reihenendgarage:

Die rechteckige Reihenendgarage in Stahlbetonfertigbauweise ist aus dauerhaften Baustoffen hergestellt.

### **10.3 Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Die Quadratmeterpreise werden im Allgemeinen auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt.

Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt.

Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

#### Einfamilien-Reihenendhaus:

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive der Baunebenkosten und der Mehrwertsteuer angegeben:

1 – 3 freistehende Eih- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser <sup>2</sup>																		
Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach											
		1	2	3	4	5												
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	726	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 065	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihemittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195
Keller-, Erd-, Obergeschoss																		
Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach											
		1	2	3	4	5												
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	885	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihemittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	480	535	615	740	925	3.13	585	650	750	905	1 130
Erdgeschoss, nicht unterkellert																		
Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach											
		1	2	3	4	5												
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	620	1 025	1 160	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	665	865	1 105	1 335	1 670
Reihemittelhäuser	3.21	695	770	885	1 095	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	610	900	1 035	1 250	1 560
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																		
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach											
		1	2	3	4	5												
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihemittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	785	880	1 080	1 325

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und –türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach		1			
Fenster und Außentüren		0,5	0,5		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		

<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart:</b>	<b>535 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>595 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>685 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>825 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>1.035 EUR/m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Standard, gewichtet
Außenwände	<b>23 %</b>	136,85 EUR/m <sup>2</sup>	0,46
Dach	<b>15 %</b>	89,25 EUR/m <sup>2</sup>	0,30
Fenster und Außentüren	<b>11 %</b>	70,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,275
Innenwände und -türen	<b>11 %</b>	75,35 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	<b>11 %</b>	75,35 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	<b>5 %</b>	34,25 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Sanitäreinrichtungen	<b>9 %</b>	61,65 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	<b>9 %</b>	61,65 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	<b>6 %</b>	41,10 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
<b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b>	<b>100 %</b>	<b>645,85 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,565</b>

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Für die Gebäudeart, Einfamilien-Reihenendhaus, muss keine Korrektur vorgenommen werden.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der

Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100) beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

Der Baupreisindex liegt gemäß des statistischen Berichts des Statistischen Bundesamtes im III. Quartal 2023 (Basis 2015 = 100) bei 160,6. Die Umrechnung erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Index (2015=100, Stichtag)}}{\text{Index (2015=100, 2010 D)}} = \frac{160,6}{90,1} = 1,782$$

Der korrigierte Kostenkennwert berechnet sich demnach wie folgt:

	Gewogener Kostenkennwert:	645,85 €/m <sup>2</sup>
x	Baupreisentwicklung:	1,782
<hr/>		
=	<b>korrigierter Kostenkennwert:</b>	<b>1.150,90 €/m<sup>2</sup></b>

Mit dem oben ermittelten korrigierten Kostenkennwert und der in Anlage 19.2 berechneten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohnhauses wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert:	1.151 €/m <sup>2</sup>
x	Brutto-Grundfläche:	275 m <sup>2</sup> BGF
+	Zuschlag für Anbau im Keller	20.000 €
	besonders zu berücksichtigende Bauteile:	
+	Eingangsüberdachung	5.000 €
+	<u>Kelleraußentreppe, indiziert</u>	<u>10.000 €</u>
=	<b>Herstellungskosten, RH</b>	<b>351.525 €</b>

Reihenendgarage:

Im vorliegenden Fall trifft die Standardstufe 3, Fertiggaragen, auf die Garage zu.

Der Kostenkennwert beträgt hierfür 245 EUR/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche.

Der Baupreisindex wird bei der Berechnung des korrigierten Kostenkennwertes berücksichtigt:

	Gewogener Kostenkennwert:	245 €/m <sup>2</sup>
x	Baupreisentwicklung:	1,782
=	korrigierter Kostenkennwert:	436,59 €/m <sup>2</sup>

Mit dem oben ermittelten korrigierten Kostenkennwert und der in Anlage 19.2 berechneten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten der Garage wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert:	437 €/m <sup>2</sup>
x	Brutto-Grundfläche:	17 m <sup>2</sup> BGF
=	<b>Herstellungskosten, GA</b>	<b>7.429 €</b>

**10.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**Einfamilien-Reihenendhaus:

Die Minderungen wegen der nicht disponiblen Baumängel und Bauschäden werden im Einzelnen wie folgt geschätzt:

<b>Bauschaden / Baumangel / Bauzustand</b>	<b>Beseitigungskosten / Minderung</b>
Schadhafter Anstrich am südlichen Giebel	3.000 €
Defekte Ölheizung	15.000 €
Defekter Heizkörper im Keller	500 €
Schimmelbildung im angebauten Keller	1.000 €
Gerissener Estrich in der Waschküche	500 €
Störung bei der Elektroinstallation	1.000 €
Loser Fliesenspiegel in der Küche	500 €
Fehlende Absturzsicherung	1.000 €
Schimmelbildung im Obergeschoss	2.000 €

Aufgequollenes Türfutter an der Badezimmertür	500 €
Aufgequollener Laminatboden im Dachgeschoss	1.000 €

**Summe** **26.000 €**

Die Kosten für den Rückbau des erdgeschossigen Anbaus werden zudem mit **5.000 €** angesetzt.

Reihenendgarage:

Die Minderungen wegen der nicht disponiblen Baumängel und Bauschäden werden im Einzelnen wie folgt geschätzt:

<b>Bauschaden / Baumangel / Bauzustand</b>	<b>Beseitigungskosten / Minderung</b>
--	---

Risse an den Außenwänden	1.000 €
Schadhafter Fliesenbelag	500 €
<b>Summe</b>	<b>1.500 €</b>

Die Minderung wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt demnach insgesamt **32.500 €**.

### 10.5 Alterswertminderung

Das Gebäudealter führt zu einer Wertminderung.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Einfamilien-Reihenendhaus:

Bei dem Bewertungsobjekt werden - in Modellkonformität zur Berechnung des Sachwertfaktors durch den Gutachterausschuss - 80 Jahre als angemessene Gesamtnutzungsdauer erachtet.

Bei der Bezugsfertigkeit im Jahr 1972 beträgt die Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag rund 28 Jahre.

Bei einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren ergibt sich eine lineare Wertminderung von 65 %. Demnach beträgt die Alterswertminderung:

$$351.525 \text{ €} \quad / \quad 100 \quad \times \quad 65 \quad = \quad \mathbf{228.491 \text{ €}}$$

Reihenendgarage:

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird mit 60 Jahren angesetzt.

Die Restnutzungsdauer beträgt bei der Fertigstellung im Jahr 1987 am Wertermittlungsstichtag rund 23 Jahre.

Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren beträgt die lineare Wertminderung 62 %:

$$7.429 \text{ €} \quad / \quad 100 \quad \times \quad 62 \quad = \quad 4.606 \text{ €}$$

## 10.6 Bewertung der Außenanlagen

### Einfamilien-Reihenendhaus:

Die Herstellungskosten der Außenanlagen werden pauschal insgesamt mit **12.000 €** angesetzt:

### Reihenendgarage:

Da das Flurstück 830 vollständig überbaut ist, besteht kein Wert für Außenanlagen.

## 10.7 Berechnung des vorläufigen Grundstückssachwertes

	Gesamtbodenwert	104.860 €
+	Herstellungswert der baulichen Anlagen, RH	351.525 €
+	Herstellungswert der baulichen Anlagen, GA	7.429 €
-	Alterswertminderung, RH	228.491 €
-	<u>Alterswertminderung, GA</u>	<u>4.606 €</u>
=	Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten	125.857 €
+	Wertanteil der Außenanlagen	12.000 €
=	<u>Sachwert der baul. und sonst. Anlagen</u>	<u>137.857 €</u>
	<b>vorläufiger Grundstückssachwert</b>	<b>242.717 €</b>

## 11 Berechnung eventueller Sonderwerte

### 11.1 Zubehör gemäß § 55 ZVG

#### Einfamilien-Reihenendhaus:

Die Zeitwerte des Zubehörs werden wie folgt angesetzt:

	Kaminofen	1.000 €
+	Markise	0 €
+	<u>Pergola</u>	<u>0 €</u>
=	<b>Zeitwert des Zubehörs, gesamt</b>	<b>1.000 €</b>

#### Reihenendgarage:

Es besteht kein Zubehör.

### 11.2 Wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG

Wesentliche Bestandteile sind, abgesehen von den baulichen Anlagen, nicht vorhanden.

## **12 Verkehrswert des fiktiven Volleigentums gemäß § 194 BauGB**

### **12.1 Definition des Verkehrswertes**

Gemäß § 194 BauGB:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

### **12.2 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen**

Es wurde folgender Wert ermittelt:

Einfamilien-Reihenendhaus:

vorläufiger Grundstückssachwert: 242.717 €

Der vorläufige Grundstückssachwert wird noch mittels eines Sachwertfaktors angepasst. Zudem werden hier noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, Zubehör und wesentliche Bestandteile berücksichtigt.

Als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes dient der vorläufige Grundstückssachwert, da sich dieser bei vergleichbaren Objekten vorrangig hieraus ableitet.

### 12.3 Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag

Der vorläufige Grundstückssachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten der baulichen Anlagen).

Aus diesem Grund muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden.

Denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Der Gutachterausschuss hat im Rahmen der Kaufpreisauswertung festgestellt, dass der Verkehrswert je nach Lage und Größe erheblich von dem vorläufigen Grundstückssachwert abweicht.

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert beträgt der Sachwertfaktor rechnerisch 1,16 in der Stadt Werl bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest).

Die Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

Das Diagramm auf Seite 75 des Grundstücksmarktberichtes weist Verkaufsfälle im Bereich des Sachwertes des Bewertungsobjektes auf. Die Sachwertfaktoren liegen hier bei den einzelnen Verkaufsfällen etwa zwischen 1,0 und 1,3.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Marktanpassungsabschlag von 15 %, was einem objektspezifischen Sachwertfaktor von 1,15 entspricht, aufgrund der Bauweise und der Ausstattung für sachgerecht erachtet.

### 12.4 Verkehrswert des fiktiven unbelasteten Volleigentums gemäß § 194 Bau GB

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich wie folgt:

	vorläufiger Grundstückssachwert	242.717 €
x	objektspezifischer Sachwertfaktor	1,15
=	<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>279.125 €</b>

Die Wertminderung wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der Zeitwert des Zubehörs fließen nun in die Wertermittlung ein:

	marktangepasster Sachwert	279.125 €
-	besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	32.500 €
+	Zeitwert des Zubehör	1.000 €
=	<b>fiktiver Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks</b>	<b>247.625 €</b>

Der fiktive Verkehrswert des unbelasteten Volleigentums beträgt gerundet **248.000 €**.

## **13 Verkehrswert des Erbbaurechts nach BauBG**

### **13.1 Definition des Verkehrswertes**

Gemäß § 194 BauGB:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

### **13.2 Objektspezifischer Erbbaurechtskoeffizient**

Der Gutachterausschuss hat die Erbbaurechtskoeffizienten im Hinblick auf eine Korrelation bezüglich der Restlaufzeit des Erbbaurechts, der Restnutzungsdauer des Objekts, dem unbelasteten Bodenwert sowie dem unbelasteten Wert des fiktiven Volleigentums untersucht. Eine signifikante Abhängigkeit zwischen den Parametern konnte nicht festgestellt werden. Die plausibelste Darstellung ergab sich über die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Der durchschnittliche Erbbaurechtskoeffizient wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Soest mit 0,86 % mit einer Standardabweichung von 0,21 bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 57 Jahren mit einer Standardabweichung von 21 Jahren angegeben.

Der Erbbaurechtskoeffizient drückt das Verhältnis des Verkehrswertes des Volleigentums und dem Erbbaurecht aus.

Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich, in Anlehnung an den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Erbbaurechtskoeffizienten, aufgrund der Restlaufzeit des Erbbaurechts in Höhe von 40 Jahren, den objektspezifischen Erbbaurechtskoeffizient mit 0,85 als sachgerecht.

### 13.3 Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen

Vertragliche Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der vorliegende Vertrag entspricht den üblichen Vereinbarungen. Zu- oder Abschläge werden daher nicht angesetzt.

### 13.4 Verkehrswert des Erbbaurechts

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ergibt sich, ausgehend von dem marktangepassten Sachwert, unter Berücksichtigung des objektspezifischen Erbbaurechtskoeffizienten, der besonderen vertraglichen Vereinbarungen, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Zeitwertes des Zubehörs somit wie folgt:

	marktangepasster Sachwert	279.125 €
x	objektspezifischer Erbbaurechtskoeffizient	0,85
±	Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	0 €
-	besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	32.500 €

+	Zeitwert des Zubehörs	1.000 €
=	<b>Verkehrswert des Erbbaurechts</b>	<b>205.756 €</b>

Der Verkehrswert des Erbbaurechts nach BauBG des Bewertungsobjektes mit der Grundbuchbezeichnung:

Erbbaugrundbuch von Werl Blatt 2400 BV-Nr.

1:

Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Werl Blatt 2390 unter Nr. 16, 64, 95 und 107 des Bestandsverzeichnisses aufgeführten Grundstücken

Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 714, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg 17, Größe 341 m<sup>2</sup>

Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 745, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg, Größe 33 m<sup>2</sup>

Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 771, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg 17, Größe 267 m<sup>2</sup>

Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 744, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg, Größe 90 m<sup>2</sup> in Abteilung II Nr. 11 für die Dauer von 99 Jahren, beginnend mit dem 1. Mai 1965. (...) Das im Grundbuch von Werl Blatt 2390 in Abteilung II Nr. 11 eingetragene Erbbaurecht erstreckt sich zu den gleichen Bedingungen auf das Grundstück Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 830, Hof- und Gebäudefläche, Drosselweg, Größe 18 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungstichtag Dienstag, den 28. November 2023 geschätzt auf gerundet:

**206.000 €**

in Worten: **zweihundertsechstausend Euro**

Anmerkung: Dieser Wert dient im Zwangsversteigerungsverfahren lediglich als Zwischenwert.

## **14 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen**

### **14.1 Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 1**

Die Eintragung des Erbbauzinses ist im Gutachten bei der Ermittlung des Erbbaurechts nach BauBG berücksichtigt worden.

Für die Bewertung nach ZVG wird ein Zuzahlungswert ermittelt.

#### **14.2 Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 2**

Die Eintragung des Anspruchs zur Anpassung des Erbbauzinses ist im Gutachten bei der Ermittlung des Erbbaurechts nach BauBG berücksichtigt worden. Für die Bewertung nach ZVG wird ein Zuzahlungswert ermittelt.

#### **14.3 Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 3**

Das Vorkaufsrecht ist den Erwerbsrechten, zu denen u. a. Wiederkaufsrechte sowie auch die Vormerkungen (§ 883 ff. BGB) gehören, zuzuordnen.

Das Vorkaufsrecht stellt nach herrschender Meinung für sich allein genommen keinen Wert dar, solange es ruht, d. h. solange es nicht realisierbar ist.

Ein realisierbares Vorkaufsrecht kann werterhöhend sein, weil zumindest ein potentieller Käufer vorhanden ist. Es kann auch wertmindernd sein, weil eine abschreckende Wirkung des Rechts auf Dritte besteht.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird der Eintragung kein Wert beigemessen.

#### **14.4 Überbau**

Das Einfamilien-Reihenendhaus erstreckt sich über die Flurstücke 714 und 771, wobei sich der größere Teil des Wohnhauses am dem Flurstück 714 befindet. Eine Vereinigungsbaulast ist nicht eingetragen.

Dem Überbau wird keine Wertrelevanz beigemessen, da sich das Erbbaurecht des Erbbaurechtsnehmers auf diese beiden Flurstücke und zudem auf die Flurstücke 744, 745 und 830 erstreckt.

### **15 Verkehrswert des unbelasteten Erbbaurechts gemäß § 74a ZVG**

#### **15.1 Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG**

Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfremd zu bewerten.  
Der Verkehrswert des Erbbaurechts wird nicht durch Grundstücksbelastungen wie zum Beispiel die Erbbauzinsrealast gemindert.

Für die Belastungen werden Zuzahlungswerte ermittelt.

## 15.2 Verkehrswert gemäß § 74a ZVG

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG entspricht dem unter Punkt 12.4 in diesem Gutachten ermittelten fiktiven Verkehrswert des unbelasteten Volleigentums.

Der Verkehrswert nach § 74a ZVG des Bewertungsobjektes mit der Grundbuchbezeichnung: Erbbaugrundbuch von Werl Blatt 2400 BV-Nr. 1:  
Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Werl Blatt 2390 unter Nr. 16, 64, 95 und 107 des Bestandsverzeichnisses aufgeführten Grundstücken  
Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 714, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg 17, Größe 341 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 745, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg, Größe 33 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 771, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg 17, Größe 267 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 744, Hof- und Gebäudefläche, Kiebitzweg, Größe 90 m<sup>2</sup> in Abteilung II Nr. 11 für die Dauer von 99 Jahren, beginnend mit dem 1. Mai 1965. (...) Das im Grundbuch von Werl Blatt 2390 in Abteilung II Nr. 11 eingetragene Erbbaurecht erstreckt sich zu den gleichen Bedingungen auf das Grundstück Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 830, Hof- und Gebäudefläche, Drosselweg, Größe 18 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungstichtag Dienstag, den 28. November 2023 geschätzt auf gerundet:

**248.000 €**

in Worten: **zweihundertachtundvierzigtausend Euro**

## 16 Zuzahlungswerte gemäß ZVG

### 16.1 Zuzahlungswert der Erbbauzinsreallast

Im Rahmen der Zwangsversteigerung wird der Wert der Erbbauzinsreallast ausgewiesen.

Der Zuzahlungswert errechnet sich wie folgt:

Vertraglich erzielbarer Erbbauzins:	2.007,46 €
Liegenschaftszinssatz:	3,5 %
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages:	40 Jahre
Vervielfältiger:	21,36
2.007,46 € x 21,36	= <b>42.879 €</b>

Der Zuzahlungswert der Erbbauzinsreallast, die dinglich gesichert ist in Abteilung II lfd. Nr. 1 und 2 des Grundbuches, wird zum Wertermittlungstichtag Dienstag, den 28. November 2023, geschätzt auf:

**43.000 €**

in Worten: **dreiundvierzigtausend Euro**

**17 Gegenüberstellung der Ergebnisse**

Der Verkehrswert des Erbbaurechts beträgt gemäß § 194 BauGB

**206.000 €.**

Der Verkehrswert des Erbbaurechts beträgt gemäß ZVG

**248.000 €**

Die Ergebnisse sind folgendermaßen in Zusammenhang zu bringen:

Im freihändigen Erwerb ersteht ein Käufer das Erbbaurecht normalerweise mit der Erbbauzinsreallast.

Im Zwangsversteigerungsverfahren kann die Reallast bestehen bleiben oder erlöschen.

Bleibt sie bestehen, wird von dem Verkehrswert nach ZVG der Zuzahlungswert subtrahiert:

Verkehrswert gemäß ZVG	248.000 €
- <u>Zuzahlungswert der Erbbauzinsreallast</u>	<u>43.000 €</u>
<b>= Bargebot</b>	<b>205.000 €</b>

Die Differenz zwischen den Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß BauGB und dem Bargebot ergibt sich aus Rundungen.

Soest, den 22. Januar 2024

Architektin Dipl. Ing.  
Annette Devrient

<b>18    Literaturverzeichnis</b>
-----------------------------------

*Der Gutachterausschuss für Grundstückswert im Kreis Soest, Grundstücksmarktbericht 2023*

*Gerardy, Theo, Rainer Möckel und Herbert Troff. Praxis der Grundstücksbewertung. Verlag Moderne Industrie. Landsberg am Lech.*

*Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV. Bundesanzeiger. 6. Auflage. Köln 2010.*

*Kröll, Ralf und Andrea Hausmann. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstückswerten. Luchterhand Verlag. 8. überarbeitete und erweiterte Auflage. Neuwied, Kriftel 2004.*

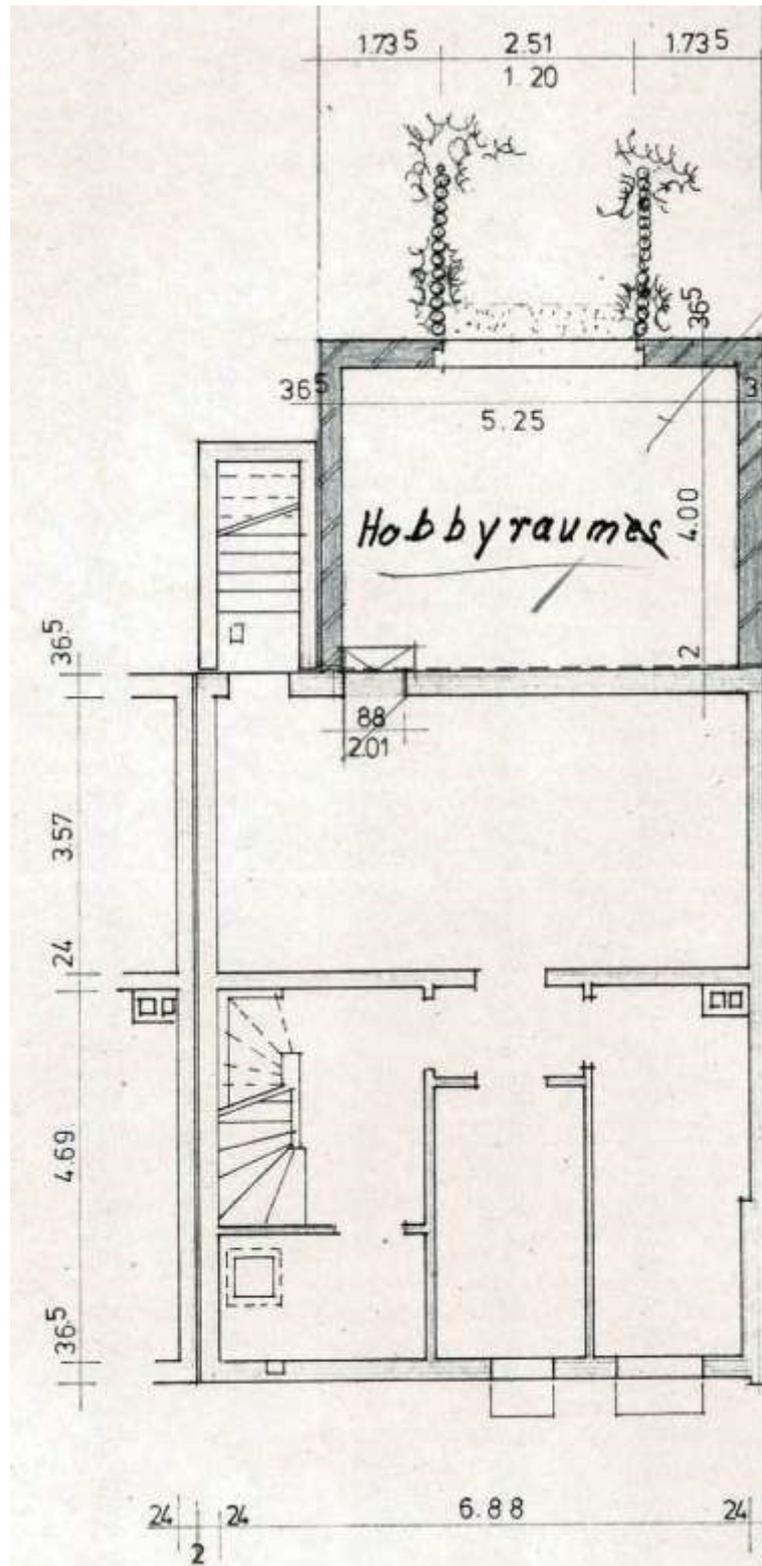
*Sommer, Goetz, Ralf Kröll und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis. Haufe-Lexware. Stand Juni 2010. Freiburg.*

*Stöber, Kurt, Zwangsversteigerungsgesetz. Verlag C. H. Beck. 19. Auflage. München 2009.*

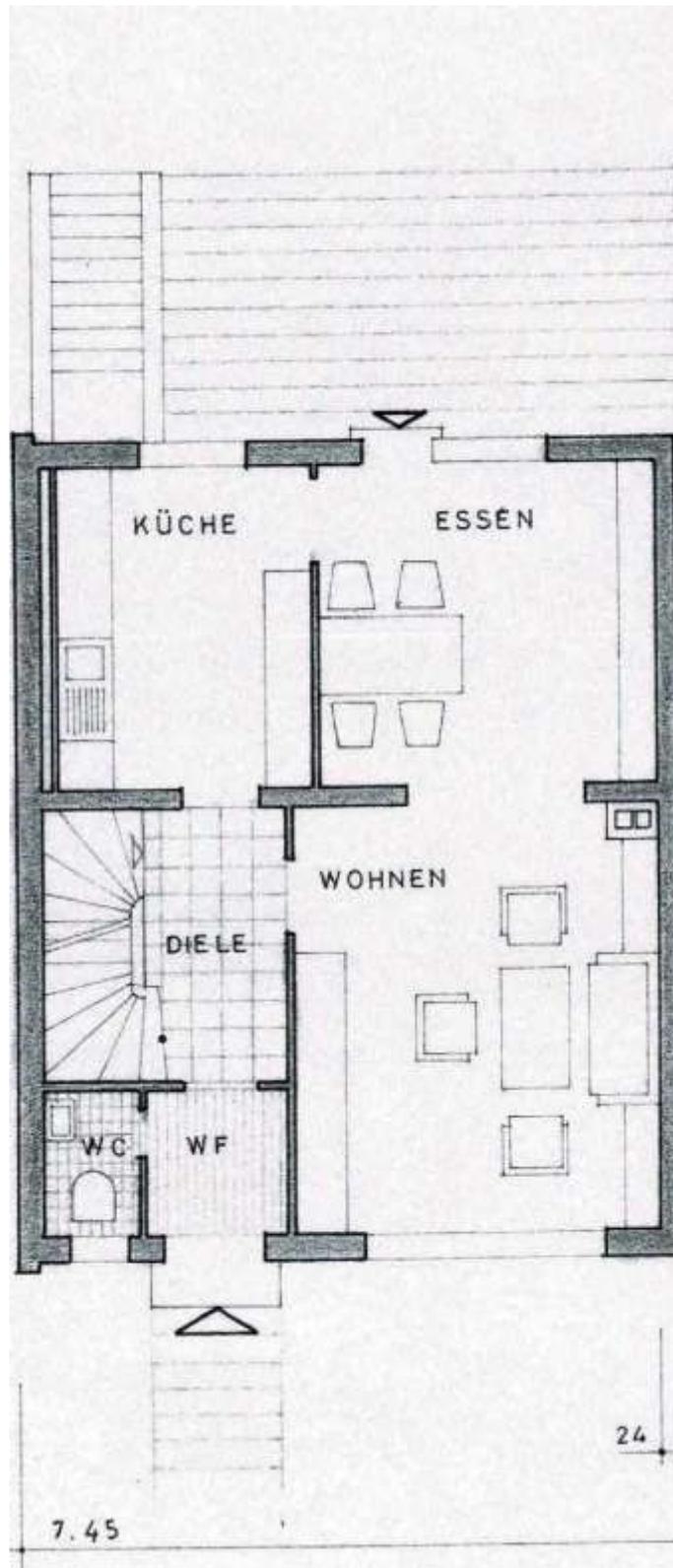
<b>19    Ergänzende Anlagen</b>
---------------------------------

## **Anlage 19.1 Bauantragszeichnungen**

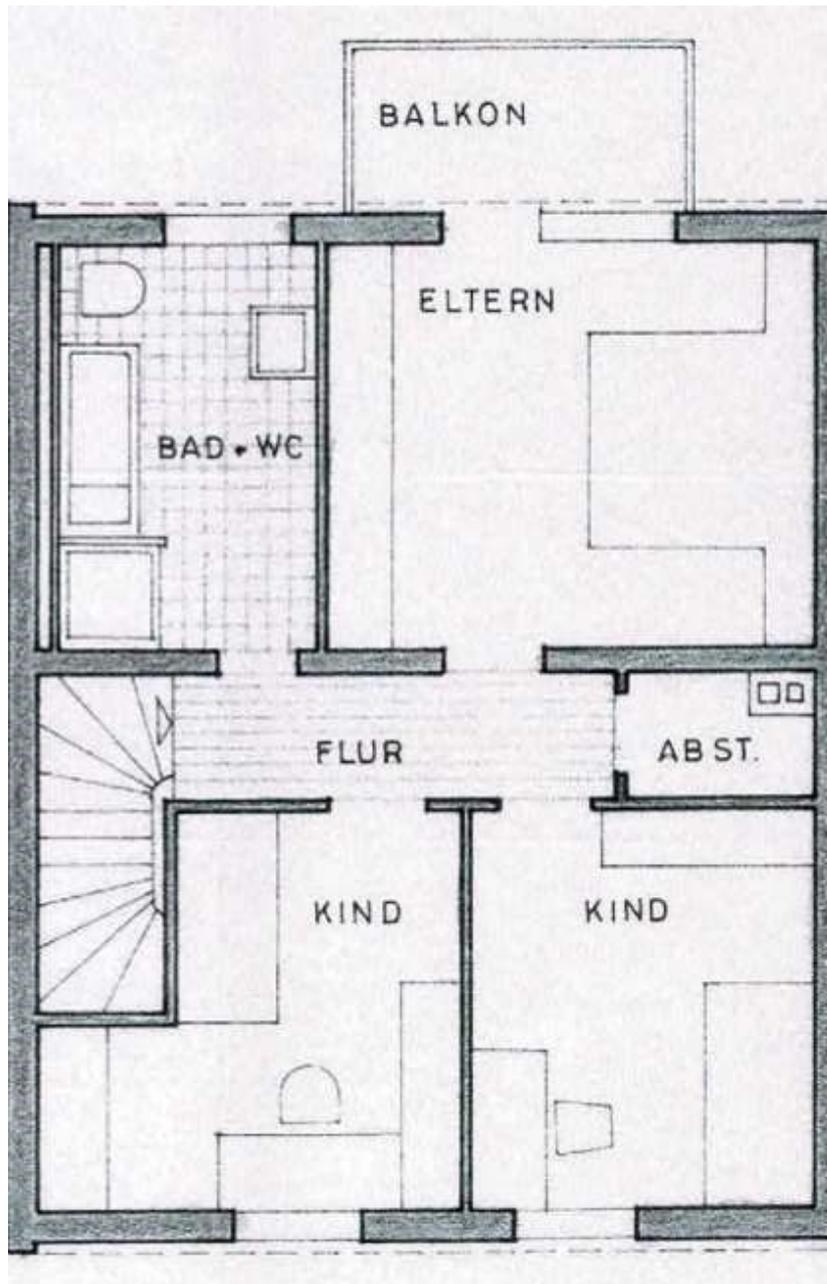
Einfamilien-Reihenendhaus:



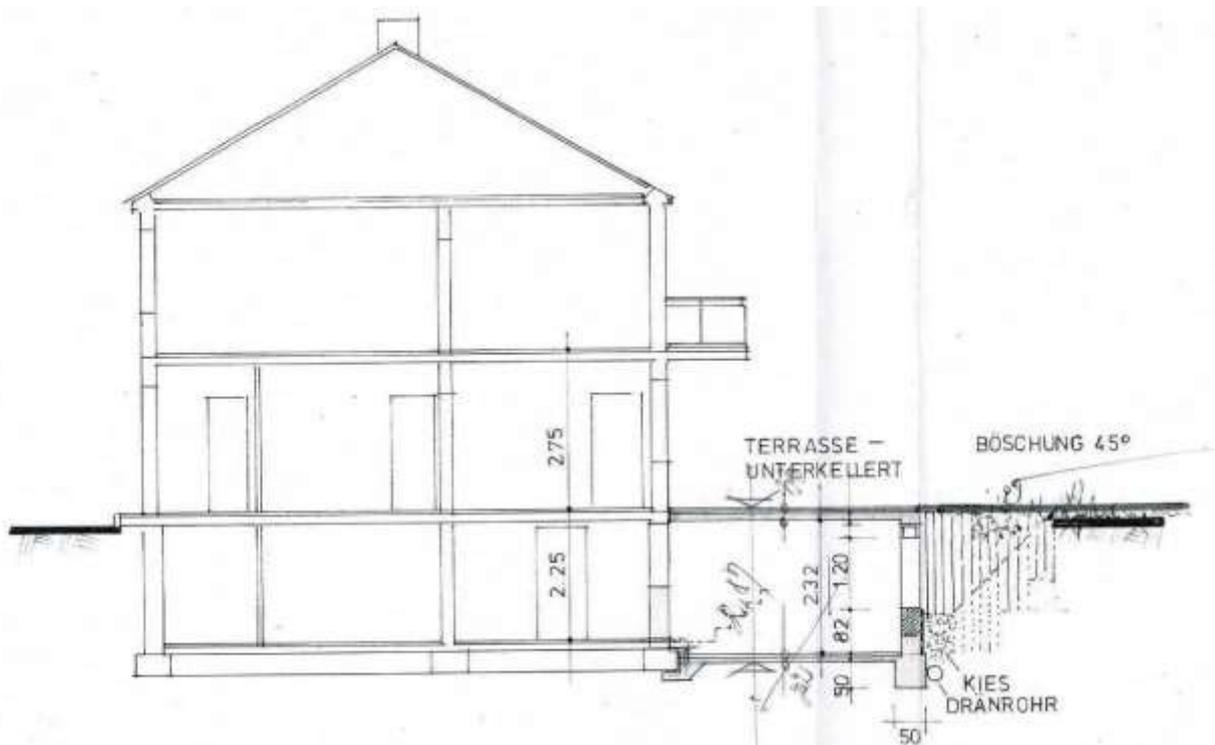
Kellergeschoss



Erdgeschoss

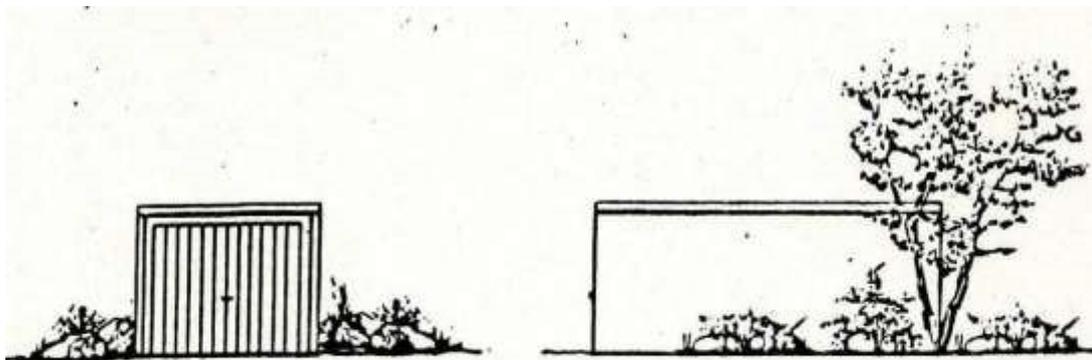


Obergeschoss

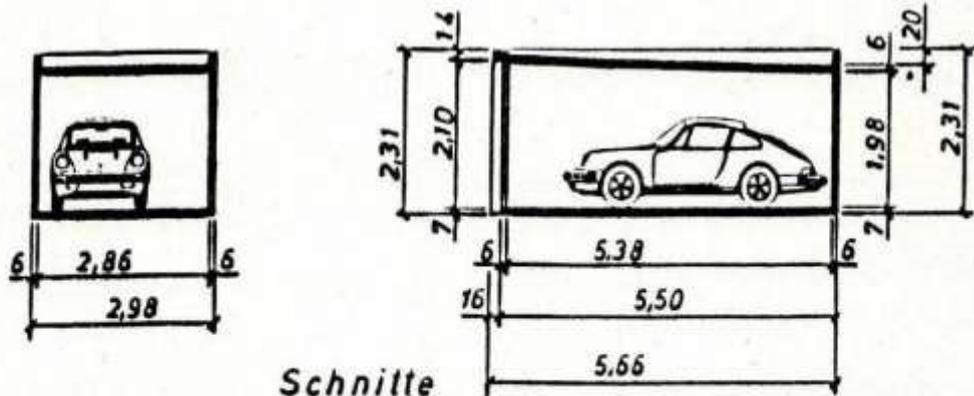


Schnitt

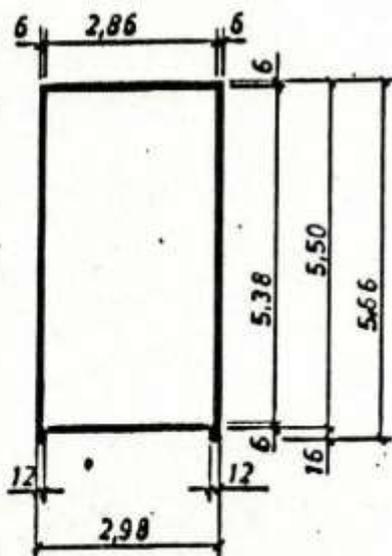
Reihenendgarage:



Ansichten



Schnitte



Grundriss

Gehört zur Baugenehmigung  
 Nr. ... vom heutigen Tag  
 Wehl, am 08. JULI 1987...  
 Der Stadtdirektor  
 der Stadt Wehl  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 I.A.

**Stahlbeton-  
 Fertiggerage  
 Typ I  
 Maßst. 1:100**

Herford, d.

**Betonwerke J. Scheidt  
 HERFORD – RINTELN**

**Anlage 17.9 Ermittlung der Brutto-Grundfläche**Einfamilien-Reihenendhaus:

Bereich a und b:

Kellergeschoss:

$$7,45 \text{ m} \quad \times \quad 9,235 \text{ m} \quad = \quad 68,80 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Erdgeschoss:

$$7,45 \text{ m} \quad \times \quad 9,235 \text{ m} \quad = \quad 68,80 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Obergeschoss:

$$7,45 \text{ m} \quad \times \quad 9,235 \text{ m} \quad = \quad 68,80 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Dachgeschoss:

$$\underline{7,45 \text{ m}} \quad \underline{\times} \quad \underline{9,235 \text{ m}} \quad = \quad \underline{68,80 \text{ m}^2 \text{ BGF}}$$

**Gesamt** = **275,20 m<sup>2</sup> BGF**

Der Anbau im Keller wird als Zuschlag berücksichtigt.

Für den erdgeschossigen Anbau werden die Rückbaukosten kalkuliert, da für diesen keine Baugenehmigung vorliegt.

Bereich c:

Nicht vorhanden

Reihenendgarage:

Bereich a und b:

Erdgeschoss:

$$2,98 \text{ m} \quad \times \quad 5,66 \text{ m} \quad = \quad \mathbf{16,87 \text{ m}^2 \text{ BGF}}$$

Bereich c:

Nicht vorhanden

**Anlage 19.3 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche nach der Wohnflächenverordnung**Einfamilien-Reihenendhaus:Kellergeschoss:

## Treppenhaus:

2,53 m	x	2,99 m		
- 1,04 m	x	2,60 m	=	4,86 m <sup>2</sup>

## Flur:

2,00 m	x	1,12 m	=	2,24 m <sup>2</sup>
--------	---	--------	---	---------------------

## Abstellkeller:

2,55 m	x	1,57 m	=	4,00 m <sup>2</sup>
--------	---	--------	---	---------------------

## Vorrat:

1,99 m	x	3,44 m	=	6,85 m <sup>2</sup>
--------	---	--------	---	---------------------

## Heizungsraum:

2,02 m	x	4,69 m		
- 0,64 m	x	0,41 m	=	9,21 m <sup>2</sup>

## Waschkeller:

6,65 m	x	3,55 m	=	23,61 m <sup>2</sup>
--------	---	--------	---	----------------------

## Hobbykeller:

<u>5,04 m</u>	<u>x</u>	<u>4,00 m</u>	<u>=</u>	<u>20,16 m<sup>2</sup></u>
---------------	----------	---------------	----------	----------------------------

**Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt = 70,93 m<sup>2</sup>**

Erdgeschoss:

## Windfang:

1,60 m	x	1,61 m	=	2,58 m <sup>2</sup>
--------	---	--------	---	---------------------

## Gäste-WC:

0,93 m	x	1,58 m	=	1,47 m <sup>2</sup>
--------	---	--------	---	---------------------

## Diele:

1,22 m	x	2,98 m		
--------	---	--------	--	--

-	0,10 m	x	1,03 m	=	3,53 m <sup>2</sup>
Wohnen:					
	4,14 m	x	4,72 m		
-	0,67 m	x	0,42 m	=	19,26 m <sup>2</sup>
Essen:					
	3,77 m	x	3,59 m	=	13,53 m <sup>2</sup>
Küche:					
	2,90 m	x	3,59 m		
-	0,50 m	x	0,25 m	=	<u>10,29 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt</b>				<b>=</b>	<b>50,66 m<sup>2</sup></b>
<u>Obergeschoss:</u>					
Flur:					
	1,10 m	x	3,67 m	=	4,04 m <sup>2</sup>
Abstellraum:					
	1,10 m	x	1,65 m		
-	0,38 m	x	0,64 m	=	1,57 m <sup>2</sup>
Badezimmer:					
	2,27 m	x	3,55 m		
-	0,59 m	x	0,19 m	=	7,95 m <sup>2</sup>
Elternschlafzimmer:					
	4,12 m	x	3,57 m	=	14,71 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1:					
	2,96 m	x	3,52 m	=	10,42 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2:					
	2,70 m	x	3,90 m		
+	1,01 m	x	1,61 m	=	<u>12,16 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Obergeschoss, gesamt</b>				<b>=</b>	<b>50,8 m<sup>2</sup></b>

### Zusammenstellung

	<u>Wohnfläche</u>	<u>Nutzfläche</u>
Kellergeschoss	-	70,93 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	50,66 m <sup>2</sup>	-

<u>Obergeschoss</u>	<u>50,85 m<sup>2</sup></u>	<u>-</u>
<b>Gesamt</b>	<b>101,51 m<sup>2</sup></b>	<b>70,93 m<sup>2</sup></b>

Reihenendgarage:

Garage:

$$2,86 \text{ m} \quad \times \quad 5,38 \text{ m} \quad = \quad 15,39 \text{ m}^2$$

**Anlage 19.4 Photographien**

Einfamilien-Reihenendhaus:



Ansicht West



Ansicht West



Teilansicht Süd



Ansicht Süd



Terrasse



Ansicht Ost



Zufahrt



### Garten



Garten

### Reihenendgarage:



Ansicht Ost



Ansicht Südost



### Risse in der Fassade



Ansicht Südwest