

Auftraggeber:

Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 16.06.2025
Gutachten Nr 464852506
Gericht AZ: 14 K 4/25

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute **Erbbaurecht An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel**

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)** wurde zum Wertermittlungstichtag **27.05.2025** ermittelt mit

164.700 €

(in Worten: einhundertvierundsechzigtausendsiebenhundert EURO)

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Erbbaurecht **belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel**

Der **Verkehrswert des Erbbaugrundstücks (erbbauzinsfrei) Flurstück 375** wurde zum Wertermittlungstichtag **27.05.2025** ermittelt mit

14.630 €

(in Worten: vierzehntausendsechshundertdreißig EURO)

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Erbbaurecht **belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel**

Der **Verkehrswert des Erbbaugrundstücks (erbbauzinsfrei) Flurstück 376** wurde zum Wertermittlungstichtag **27.05.2025** ermittelt mit

13.110 €

(in Worten: dreizehntausendeinhundertzehn EURO)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Wesel einsehen

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	5 -
1 Vorbemerkung.....	9 -
1.1 Auftrag.....	10 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	10 -
1.3 Bewertungsobjekt	10 -
1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte	12 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	12 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag	12 -
1.7 Ortsbesichtigung	12 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	13 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	13 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	13 -
2.3 Verwendete Unterlagen	14 -
2.4 Grundbuchangaben (Erbbaugrundbuch)	14 -
2.4.1 Bestandsverzeichnis	14 -
2.4.2 Abteilung I	15 -
2.4.3 Abteilung II	15 -
2.4.4 Abteilung III	15 -
2.5 Grundbuchangaben (Eigentümergrundbuch)	16 -
2.5.1 Bestandsverzeichnis	16 -
2.5.2 Abteilung I	16 -
2.5.3 Abteilung II	16 -
2.6 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages inkl. Übertragungsvertrag und Zusatzvereinbarung.....	16 -
3 Beschreibungen	21 -
3.1 Grundstücksmerkmale	21 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	21 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	23 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	24 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	25 -

3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 26 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 26 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude	- 26 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung.....	- 26 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 27 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 27 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung	- 27 -
3.4 Zubehör	- 28 -
3.5 Mietverhältnis	- 28 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 29 -
4 Wertermittlung allgemein	- 29 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 29 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 30 -
4.2.1 Erbbaurecht und erbaurechtsbelastetes Grundstück (Grundsätze nach WertR)	- 31 -
5 Wertermittlung Erbbaurecht.....	- 32 -
5.1 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren	- 32 -
5.2 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV	- 34 -
5.2.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück	- 35 -
5.2.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006.....	- 36 -
Beschreibung des Bewertungsmodells (finanzmathematische Methode)	- 36 -
5.3 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 38 -
5.3.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	- 38 -
5.3.2 Sachwertberechnung des Erbbaurechts	- 44 -
5.4 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	- 47 -
5.4.1 Barwert der Erbbauzinsreallast	- 48 -
5.4.2 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags (Sicherung durch Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs)	- 48 -
5.4.3 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus.....	- 48 -
5.5 „Barpreis“	- 49 -
5.6 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB	- 50 -
5.7 Verkehrswert Erbbaurecht am Wertermittlungstichtag 27.05.2025	- 51 -

6 Wertermittlung Erbbaugrundstück	52 -
6.1 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	52 -
6.1.1 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren	52 -
6.1.2 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV	55 -
6.1.3 Bodenwert der Erbbaugrundstücke nach WertR 2006	55 -
6.2 Verkehrswert nach BauGB	56 -
6.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	58 -
6.3.1 Barwert der Erbbauzinsreallast	59 -
6.3.2 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	59 -
6.3.3 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus	59 -
6.4 „Barpreis“	60 -
6.5 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB	63 -
6.6 Verkehrswert Erbbaugrundstück am Wertermittlungstichtag 27.05.2025	65 -
7 Anlagenverzeichnis.....	66 -
7.1 Grundrisse	67 -
7.2 Wohnflächenberechnung	72 -
7.3 Fotos	74 -
7.4 Flurkarte	78 -
7.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	79 -
7.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	80 -
7.7 Anliegerbescheinigung	81 -
7.8 Auskunft über Sozialbindungen	82 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	14 K 4/25
	Bewertungsobjekt	Erbbaurecht eines Einfamilienhauses (Reihenmittelhaus) unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, und Garage als Nutzungsrecht
	Adresse	An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel
	Besonderheit	Reine Außenbesichtigung <u>Ohne Erbbauzins</u>

Auftrag	Datum des Auftrags	02.04.2025
	Ortstermin	27.05.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	27.05.2025

Gebäude	Baujahr	1986 (Schlussabnahmedatum)
	Wohnfläche	Erdgeschoss 64,09 m ² Dachgeschoss 50,60 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 375 77,00 m ² Flurstück 376 69,00 m ²

Rechtliches		
	Baurecht	Beurteilung nach § 30 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	27.740,00 €
	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	17.500,00 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins	0,00 €/jährlich
	Erbbauzinssatz	1,70 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts	59 Jahre
	Restnutzungsdauer des Gebäudes	41 Jahre
	Sachwert gemäß § 194 BauGB	rd. 165.200 €
	Sachwert gemäß § 74a ZVG (erbbauzinsfrei)	rd. 164.700 €
	„Barpreis“	rd. 164.700 €
	Verkehrswert des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)	164.700 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, **An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel Flur 62, Flurstück 375 und 376** um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wesel	7109A	Wesel	62	375	82.800 €
Wesel	7109A	Wesel	62	376	81.900 €
Summe					164.700 €

Objekt	Aktenzeichen	014 K 4/25
	Bewertungsobjekt	Erbbaugrundstück belastet mit einem Erbbaurecht Bebaut mit einem Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss und Ausgebautes Dachgeschoss
	Adresse	An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel
	Besonderheit	Reine Außenbesichtigung Ohne Erbbauzins

Erbbaugrundstück Flurstück 375

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	14.630 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		5.400 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		0,00 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,70 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		59 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	5.400 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	14.630 €
	„Barpreis“	rd.	5.400 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	9.200 €
	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 375 (erbbaurechtsfrei)		14.630 €

Erbbaugrundstück Flurstück 376

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	13.110 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		4.800 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		0,00 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,70 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		59 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	4.800 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	13.110 €
	„Barpreis“	rd.	4.800 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	8.300 €
	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 376 (erbbaurechtsfrei)		13.110 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, **An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel Flur 62, Flurstück 375 und 376** um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wesel	2689A	Wesel	62	375	14.630 €
Wesel	2689A	Wesel	62	376	13.110 €
Summe					27.740 €

1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer

anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Wesel am 02.04.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 14.04.2025).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

In der Wertschätzung ist auch separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§97,98 BGB) einzubeziehen.

Darüber hinaus wird gebeten, bei den zuständigen Stellen Auskünfte über eventuell vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen und weiterhin festzustellen, ob eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindengesetz besteht. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Im Rahmen der Begutachtung ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.3 Bewertungsobjekt

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, und der Grundrissituation gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

Das Erbbaurecht bezieht sich auf ein Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, welches 1986 in Massivbauweise auf zwei Grundstücke mit jeweils 77 m² und 69 m² als sogenanntes „Sparhaus“ errichtet wurde. Die Baugenehmigung wurde mit Nr. 208/84 vom 07.06.1984 erteilt. Es erfolgte eine Nachtragsgenehmigung am

22.01.1985. Die Rohbauabnahme datiert auf den 15.01.1985. Die Schlussabnahme datiert auf den 07.01.1986.

Das Kellergeschoss besteht lt. Bauakte aus 2 Kellerräumen.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 64 m² besteht aus Flur, Küche, Gäste-WC, Abstellraum sowie dem offenen Wohn-Esszimmerbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten.

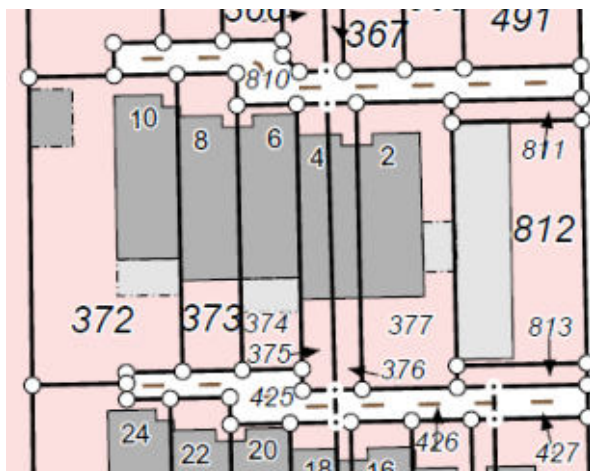
Das ausgebaute Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 51 m² besteht aus Flur Bad, Abstellraum, Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmern.

Ein Geräteraum im hinteren Grundstücksbereich wurde im Baujahr mit errichtet.

Beheizt wird das Bewertungsobjekt lt. Bauakte mittels einer Gasheizung, die Warmwasserversorgung soll mittels elektrischen Durchlauferhitzers erfolgen.

Das Erbbaurecht beinhaltet Wegerechte sowohl auf der Vorderseite des Hauses (Flurstück 810) als auch Wegerechte auf der Hinterseite des Grundstücks (Flurstücke 425, 426 und 427), so dass der Garten mittels Gartentor ebenfalls von hinten aus zugänglich ist.

Zudem beinhaltet das Erbbaurecht ein Nutzungsrecht an einer Garage (Flurstück 812) und Nutzungsrechte an den beiden Grün- und Gartenstreifen neben dem Garagenhof (Flurstücke 811 und 813).



Anmerkung: Die Baugenehmigung wurde für eine Reihenhauanlage mit 5 Carports und 5 Geräteraumern erteilt. Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass Fertigteilgaragen anstelle der Carports errichtet worden sind.

Bei den Erbbaugrundstücken handelt es sich um die Flurstücke 375 und 376 mit einer Größe von 77 m² und 69 m² belastet mit einem Erbbaurecht.

1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Augenscheinlich Eigennutzung

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag: Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **27.05.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 27.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 02.05.2025 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Innenbesichtigung nicht möglich. Auftragsgemäß erfolgt somit die Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und den vorhanden behördlichen Unterlagen.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige sowie Ihr Mitarbeiter

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichsrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016

- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 27.05.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für die Stadt Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Wesel sowie der Stadt Wesel
- Grundbuchauszüge (unbeglaubigt) vom 03.04.2025
- Erbbaurechtsvertrag Nr. 327/1985 vom 15.05.1985
- Übertragungsvertrag Nr. 454/1981 vom 16.12.1981
- Löschung des Erbbauzins und der Vorkaufsrechte durch Kaufvertrag Ur.-Nr. 83/2014 vom 08.07.2014
- Liegenschaftskarte vom 15.04.2025

2.4 Grundbuchangaben (Erbbaugrundbuch)

Anmerkungen zum Erbbaurecht:

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden. Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) stellt dem Erbbaurechtsnehmer (Erbbauberechtigten) für einen fest bestimmten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) sein Grundstück zur Verfügung. Hierzu wird das Grundstück mit einem veräußerlichen und vererblichen Recht (Erbbaurecht) belastet.

Für das Erbbaurecht wird ein eigenständiges Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt. Das aufgrund des Erbbaurechts erstellte Bauwerk steht im Eigentum des Erbbauberechtigten und gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Das belastete Grundstück selbst bleibt Eigentum des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgebers bzw. Erbbauverpflichteten); auch für dieses bleibt ein eigenes Grundbuchblatt bestehen. Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer in der Regel eine regelmäßig wiederkehrende Leistung, den Erbbauzins.

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Wesel, **Blatt 7109A**

2.4.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1

Erbbaurecht, auf dem Grundstück lfd. Nr. 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses – eingetragen im Grundbuch von Wesel Blatt 2689 A;

Gemarkung Wesel Flur 62, Flurstück 375 Gebäude- und Freifläche Größe 77 m²
An der Stadtgärtnerei 5

Gemarkung Wesel Flur 62, Flurstück 376 Gebäude- und Freifläche Größe 69 m²
An der Stadtgärtnerei 5

In Abteilung II Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Eintragungstage. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung mit einer Hypothek, Grund-, Rentenschuld sowie mit einer Reallast der vorherigen Zustimmung des Grundstückseigentümers, nämlich: XX

Dies gilt nicht im Falle einer Veräußerung an Verwandte in gerader Linie, im Rahmen einer Zwangsversteigerung, eines Konkursverfahrens oder an einen Grundpfandrechtsgläubiger und der anschließenden Weiterveräußerung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Mai 1985 eingetragen am 30. Juli 1985.

Lfd. Nummer 2 zu 1

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an den Grundstücken Gemarkung Wesel Flur 62 Flurstücke 422, 423 und 424 (Hinweis nunmehr 810), 425, 426, 427

Lfd. Nummer 3 zu 1

Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) an den Grundstücken Gemarkung Wesel Flur 62 Flurstücke 380 und 381 (Hinweis nunmehr 812; es handelt sich um das Nutzungsrecht an der Garage)

Lfd. Nummer 4 zu 1

Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an den Grundstücken Gemarkung Wesel Flur 62 Flurstücke 378 und 379 (Hinweis nunmehr 811) 382 und 383 (Hinweis nunmehr 813). Es handelt sich um das Nutzungsrecht als Garten- und Grünfläche der Randstreifen.

2.4.2 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

2.4.3 Abteilung II

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 4/25). Eingetragen am 06.03.2025

2.4.4 Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

2.5 Grundbuchangaben (Eigentümergrundbuch)

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Wesel, **Blatt 2689A**

2.5.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

Gemarkung Wesel	Flur 62 Flurstück 375	Gebäude und Freifläche An der Stadtgärtnerei 4	Größe 77 m ²
Gemarkung Wesel	Flur 62 Flurstück 376	Gebäude und Freifläche An der Stadtgärtnerei 4	Größe 69 m ²

2.5.2 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

2.5.3 Abteilung II

lfd. Nr. 1:

Erbbaurecht für die XX für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung. Unter Bezugnahme auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuches 7109 A eingetragen am 30. Juli 1985.

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 4/25) Eingetragen am 06.03.2025

2.6 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages inkl. Übertragungsvertrag und Zusatzvereinbarung

Das Erbbaurecht wurde begründet durch den Vertrag über die Begründung eines Erbbaurechts Nr. 327/1985 vom 15.05.1985.

In dem vorbezeichneten Erbbaurechtsvertrag sind u.a. folgende Regelungen enthalten:

§ 2

Erbbaurechtsvertrag vom 15.05.1985 auf die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung in das Grundbuch angerechnet, und zwar für die Zwecke der Errichtung eines Eigenheimes.

§ 5

Der Erbbauzins beträgt ~~1800 DM~~ jährlich, ist im Voraus quartalsweise zu zahlen.

Hinweis: Mit Kaufvertrag Urkunde Nr. 83/2014 vom 08.07.2014 wurde der Erbbauzins gelöscht.

§ 8

Veräußerungen oder die Übertragung des Erbbaurechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümer. Gleiches gilt für eine Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten sowie für eine Änderung des Inhalts einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld und Reallast, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthalten.

Die Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Hiervon ausgenommen ist eine Veräußerung an Verwandte auf- und absteigender Linie oder im Rahmen einer Zwangsversteigerung, eines Konkursverfahrens oder an einen Grundpfandrechtsgläubiger und die anschließende Weiterveräußerung.

Im übrigen ist die Veräußerungsgenehmigung zu erteilen, wenn kein wichtiger Grund zur Versagung der Genehmigung gegeben ist.

§ 10

Der Grundstückseigentümer bestellt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall der Veräußerung des Grundstücks.

Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall der Veräußerung des Erbbaurechts.

Hinweis: Mit Kaufvertrag Urkunde Nr. 83/2014 vom 08.07.2014 wurde das Vorkaufsrecht gelöscht.

§ 12 Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts bzw. bei Heimfall

Nach Ablauf des Erbbaurechts oder bei sonstigem Heimfall gewährt der Grundstückseigentümer für die vorhandenen Bauwerke und Anlagen eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes für die auf dem Erbbaugelände noch vorhandenen Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt des Ablaufes des Erbbauvertrages bzw. zum Zeitpunkt des jeweiligen Heimfalls.

§ 18 Wegerecht Flurstücke 810 und 425, 426 und 427

Die Beteiligten bewilligen und beantragen zugunsten des jeweiligen Inhabers des nach diesem Vertrag zu bilden- den Erbbaurechts an den Grundstücken der Gemarkung Wesel Flur 62 Flurstücke 422, 423, 424, Weg, Am 39. 425, 426, 427 Schepersfeld, groß insgesamt 279 qm ein Wegerecht einzutragen mit dem Inhalt:

Der jeweilige Erbbauberechtigte ist berechtigt, über diesen Weg zu gehen und zu fahren und alle üblichen Leitungen anzulegen und instandzuhalten. Für Art und Umfang der Benutzung des Weges ist die Nutzung des herrschenden Grundstücks als Bauplatz für ein Einfamilienreihenhaus ohne gewerbliche Nutzung maßgebend.

Der Erschienene zu 1) ist berechtigt, für die anliegenden Einfamilien-

reihenhausgrundstücke im gleichen Rang entsprechende Rechte an dem dienenden Grundstück einzutragen. Die Zustimmung der Erschienenen zu 2) hierzu wird hiermit erteilt.

Es wird beantragt, das Wegerecht im Bestandsverzeichnis des herrschenden Erbbaurechtes zu vermerken.

§ 19 Nutzungsrecht für Garage

Die Beteiligten bewilligen und beantragen zugunsten des jeweiligen Inhabers des nach diesem Vertrag zu bildenden Erbbaurechts an dem Grundstück der Gemarkung Wesel Flur 62 Flurstücke 380 u. 381 Am Schepersfeld, eine Dienstbarkeit des Inhalts einzutragen, daß der Erbbauberechtigte berechtigt ist, das dienende Grundstück als Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug zu nutzen und auf dem Grundstück ein Carport oder eine Garage zu unterhalten.

Die Erschienenen zu 2) erteilen bereits hiermit ihre Zustimmung dahingehend, daß der Erschienene zu 1) für andere Baugrundstücke im gleichen Rang gleichlautende Rechte an dem dienenden Grundstück eintragen lässt.

Es wird beantragt, die Dienstbarkeit im Bestandsverzeichnis des herrschenden Erbbaurechts zu vermerken.

§ 20 Nutzungsrecht als Gartengrundstück und Grünfläche

Die Beteiligten bewilligen und beantragen zugunsten des jeweiligen Inhabers der nach diesem Vertrag zu bindenden Erbbaurechts an

dem Grundstück der Gemarkung Wesel Flur 62 Flurstücke 378, 379, 382, 383 4
Am Schepersfeld, groß insgesamt 48 qm eine
Dienstbarkeit des Inhaltes einzutragen, daß der jeweilige Erbbauberechtigte berechtigt ist, das dienende Grundstück als Gartengrundstück und Grünfläche zu nutzen. 30
3

Der Erschienene zu 1) ist berechtigt, zugunsten anderer Baugrundstücke entsprechende Rechte an dem dienenden Grundstück in gleicher Rangstelle einzutragen. Die Zustimmung der Erschienenen zu 2) hierzu wird hiermit erteilt. 5/26.2
63.7
79.8

Es wird beantragt, die Dienstbarkeit im Bestandsverzeichnis des herrschenden Erbbaurechts zu vermerken.

Anmerkung: Die obige Kurzaufstellung ist als generalisierte Kurzaufstellung zu sehen. Einzelheiten und Gesamtumfang des Erbbaurechts sind dem Erbbaurechtsvertrag bzw. den weiteren Regelungen zu entnehmen.

Zusammenfassende Vertragsdaten des Erbbaurechts

Beginn des Erbbaurechts	30.07.1985 (Tag der Eintragung)
Ende des Erbbaurechts	29.07.2084
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungstichtag	59 Jahre
Anfänglicher Erbbauzins	920,33 € jährlich entspricht 1.800 DM
Derzeit gezahlter Erbbauzins	0,00 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	0,00 €
Zahlungsweise	quartalsweise, im Voraus
Neufestsetzung	prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindexes jeweils Bei Änderung um mehr als 5% zum letzten Indexstand

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Wesel
Stadtteil	Schepersfeld

Ort und Einwohner Die Hansestadt **Wesel** liegt am unteren Niederrhein und ist die Kreisstadt des Kreises Wesel. Sie gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf des Landes NRW und hat bei rund 60.000 Einwohnern den Status einer großen kreisangehörigen Stadt. Wesel liegt an den Flüssen Rhein und Lippe und hat mehrere Großstädte in der weiteren Umgebung

Makrolage Räumlich gliedert sich die Stadt in fünf folgende Stadtteile, die wiederum aus weiteren Ortsteilen bestehen.

- Bislich: Bergerfurth, Bislich und Diersfordt
- Büderich: Büderich, Ginderich und Werrich/Perrich
- Flüren: Flüren
- Obrighoven-Lackhausen: Lackhausen, Obrighoven und Wittenberg
- Wesel: Altstadt, Blumenkamp, Feldmark, Fusternberg und Schepersfeld

Mikrolage Die Wohnparkanlage Reitzenstein liegt im Weseler Stadtteil Schepersfeld, in Luftlinie rund einen Kilometer nordöstlich von der Innenstadt. Nahegelegene Bahnanlagen bilden allerdings eine räumliche Trennung vom Stadtkern. Die Gebäude liegen entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Friedenstraße und werden von der im Norden einmündenden Blücherstraße und dem im Süden einmündenden Quadenweg eingegrenzt. Eine südöstliche der Wohnanlage verlaufende Straße des Wohngebiets trägt den Namen Reitzensteinstraße. An der Friedenstraße gibt es eine Bushaltestelle namens Reitzensteinkaserne, die sie über Fusternberg an den Weseler Bahnhof anbindet.

Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

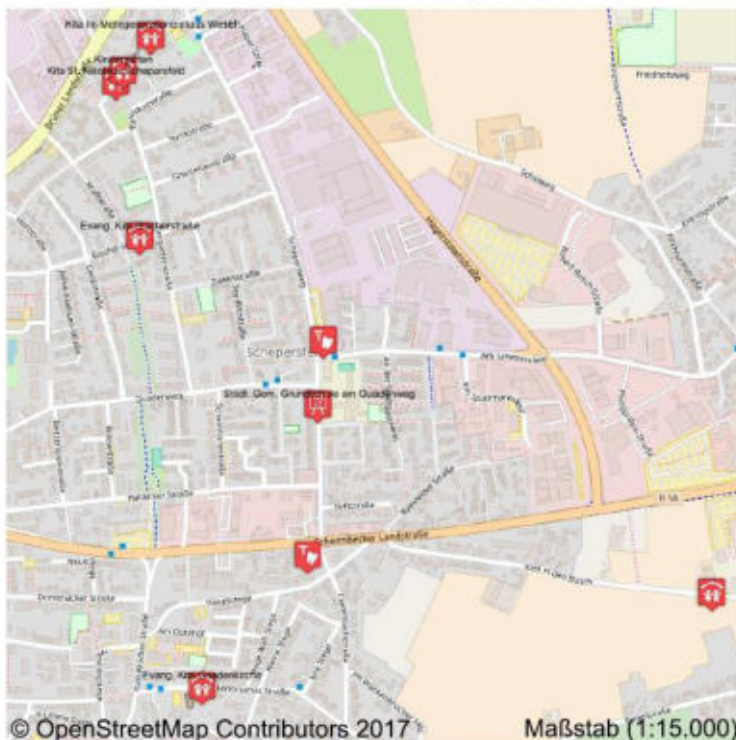
Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Schepersfeld in einem allgemeinen Wohngebiet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(1,1 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(1,0 km)
Apotheke	(1,1 km)
EKZ	(1,5 km)
Kindergarten	(0,6 km)
Grundschule	(0,1 km)
Realschule	(2,1 km)
Hauptschule	(1,8 km)
Gesamtschule	(0,9 km)
Gymnasium	(2,0 km)
Hochschule	(19,3 km)
DB_Bahnhof	(1,4 km)
Flughafen	(34,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(25,6 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wesel (5,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wesel (1,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Oberhausen (25,6 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (43,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Quadenwegschule (0,1 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2024

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Es handelt sich um schmale lange rechteckige Grundstücke. Die Lage des Grundstücks ist weitgehend eben.
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Straße An der Stadtgärtnerei ist eine öffentliche gepflasterte Straße.
Grundstücksgröße	Gesamtgröße Flurstück 375 77 m ² ca. 27,00 m Tiefe ca. 2,85 m Breite
Gesamtgröße	Flurstück 376 69 m ² ca. 27,00 m Tiefe ca. 2,55 m Breite
Immissionen	ruhige normale Wohnlage. Nennenswerte Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in nicht homogenen bebautem Straßenabschnitt
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 14.04.2025 wird bescheinigt, dass Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sowie Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW derzeit nicht zur Abrechnung anstehen und bisher festgesetzte Beträge gezahlt worden sind.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Erbbaugrundbuch) und ein Eigentümergrundbuch des Amtsgerichts Wesel vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Wesel vom 24.04.2025 ist das zu bewertende Grundstück <u>nicht</u> als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster Kreises Wesels erfasst.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 25.04.2025 liegen für das zu bewertende Grundstück <u>keine</u> Baulasteintragungen vor.
Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 15.04.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes betroffen.
Wohnungsbindung	Gemäß Schreiben der Stadt Wesel vom 16.04.2025 gilt das Bewertungsobjekt als <u>nicht</u> öffentlich gefördert.
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 02.05.2025 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 „Östlich des Schepersfeld-Südteil“ in Kraft getreten am 16.03.1983 Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ/GFZ: 0,4/0,5

Vollgeschosse I
Nur Hausgruppen zulässig

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Wohnbaufläche (W) aus.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe

Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung

Einfamilienhaus als Reihennittelhaus
Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Abmessungen Haus

ca. 15,00 m x 5,50 m Grundfläche ca. 79 m²

Nutzungsrecht Garage

ca. 6,00 m x 3,00 m Grundfläche ca. 18 m²

Energetische Eigenschaften

ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegende Bauakte

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, und der Grundrissituation gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus als Reihennittelhaus, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss, Doppelgarage
Baujahr	1986

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	KSL Lochstein
Innenwände	Mauerwerk Kalksandstein
Geschoßdecken	Spannbetondecken
Fassade	Wärmedämmung, Luftschicht, Verblendung mit Vormauersteinen Bzw. kleinformatischen Faserzementschindeln
Dachkonstruktion	Mansarddach. Über die Art und Weise der Dachdämmung liegen keine Angaben vor.

Dacheindeckung	Betondachpfannen und bituminöse Abdichtung Luftbildaufnahmen lassen eine Erneuerung zu einem unbekannten Zeitraum erkennen.
Treppen	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Fenster	Holzfenster mit Isolierglas, das Gäste WC Fenster ist als Kunststofffenster ausgebildet
Eingangstür	Holzeingangstür
Innentüren	nicht bekannt
Innenansichten	nicht bekannt
Raumdecken	nicht bekannt
Sanitäre Einrichtungen	nicht bekannt
Besondere Bauteile	Nutzungsrecht an einer Garage im vorgelagerten Garagenhof

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gasheizung
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation (angenommen)
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	lt. Bauakte dezentral über elektrischen Durchlauferhitzer

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen eingefriedeter Gartenbereich
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt
Belichtung und Belüftung	gut (angenommen)
Grundrissgestaltung	die Grundrisskonzeption ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine baujahrestypische Ausführung in Hinsicht auf Baukonstruktion und Gestaltung.

Aufgrund der Tatsache, dass keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, können keinerlei konkrete Angaben über den baulichen Zustand sowie die haustechnischen Anlagen und ggf. bereits erfolgte oder anstehende Renovierungen und Modernisierungen im Inneren getroffen werden.

Der guten Ordnung halber wird auf das derzeit gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen. Je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile können erhebliche Kosten z.B. bzgl. der Wärmedämmung des Gebäudes, der Entsorgung von schadstoffbelastetem Material, etc anfallen. Für die Benennung dieser Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen erforderlich, diese Leistungen sind nicht Bestandteil der Beauftragung im Rahmen dieses Gutachtens. Ferner wird unterstellt, technischen Regelungen und Verordnungen eingehalten werden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war eine Beschädigung am Eingangspodest erkennbar.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine Aussagen über die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie getroffen werden.

3.4 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund der reinen Außenbesichtigung **nicht** festgestellt werden.

3.5 Mietverhältnis

Augenscheinlich Eigennutzung

3.6 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4 **Blatt 2689**).

Lfd. Nummer der Eintragung 6:

„Zwangsversteigerung“

Dem Vermerk der Zwangsversteigerung wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4 **Blatt 7109A**).

Lfd. Nummer der Eintragung 1

„Erbbaurecht“

Die Auswirkung dieser Eintragungen werden unter Punkt 5 ff bewertet.

Lfd. Nummer der Eintragung 6:

„Zwangsversteigerung“

Dem Vermerk der Zwangsversteigerung wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

4 Wertermittlung allgemein

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 Abs. 2 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.2.1 Erbbaurecht und erbbaurechtsbelastetes Grundstück (Grundsätze nach WertR)

Das Erbbaurecht und das erbbaurechtsbelastete Grundstück sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung. Bei der Ermittlung Ihrer Verkehrswerte sind die Grundsätze des Ersten Teils zu beachten.

Für die Bemessung des Verkehrswerts eines Erbbaurechts und den Verkehrswert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks ist zunächst der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Belastung mit dem Erbbaurecht und ggf. zusätzlich der Verkehrswertanteil der Gebäude, der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen insbesondere der Höhe des Erbbauzinses, der Dauer des Erbbaurechts, einer bei Zeitablauf zuzahlenden Entschädigung sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln.

Die Anpassungsklausel beim Wohnungsbau ist im Allgemeinen begrenzt auf die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und schließt die Berücksichtigung von Änderungen der Bodenwertverhältnisse in der Regel aus.

Wenn der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte oder durch eine Anpassungsklausel in gesetzlich zulässiger Weise anpassbare Erbbauzins der nachhaltig marktgerechten Verzinsung des Bodenwerts entspricht, ergibt sich in der Regel kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts. „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ im Sinne dieser Richtlinien ist der sich ohne Berücksichtigung der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen ergebene Wertanteil des Erbbaurechts. Liegt der Erbbauzins unter oder über der marktüblichen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist hierdurch ein Bodenwertanteil (positiv oder negativ) des Erbbaurechts und eine Wertminderung des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks gegenüber einem unbelasteten Grundstück begründet.

Neben den sich aus der Höhe des Erbbauzinses ergebenden Vor- oder Nachteilen sind die sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden sonstigen Einwirkungen insbesondere Bindungen des Erbbauberechtigten bei einer Veräußerung der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen von Einfluss. Das Gleiche gilt für die marktbeeinflussenden Möglichkeiten einer Änderung der rechtlichen oder wirtschaftlichen Voraussetzungen.

Die Summe der Verkehrswerte des Erbbaurechts und des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks wird in der Regel den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks einschließlich des Verkehrswertanteils vorhandener Gebäude, Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen nicht überschreiten.

5 Wertermittlung Erbbaurecht

Bodenwertaufteilung (Bodenwertanteil des Erbbaurechts)

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils für das Erbbaurecht wird das in der WertR diesbezüglich mitgeteilte Bewertungsmodell angewendet.

5.1 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren

Die zu ermittelnden Verkehrswerte gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 a (5) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) weichen in der Bedeutung voneinander ab. Sie finden einerseits in unterschiedlichem Zusammenhang Verwendung und umfassen andererseits unterschiedliche Inhalte.

Verkehrswert gemäß BauGB (Baugesetzbuch)

Gemäß der o.g. Definition des Verkehrswerts nach BauGB (siehe Kapitel Verfahrenswahl mit Begründung) bezeichnet der stichtagsbezogene Wert des Erbbaurechts einen Betrag, der auf den freien Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre.

A) Erbbauzins

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr geht davon aus, dass der Erwerber die zukünftig weiterhin bestehende (dinglich und schuldrechtliche) Erbbauzinszahlung übernimmt, also bis zum Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags den vereinbarten Erbbauzins zahlen wird.

Folglich ist der Barwert der zukünftigen Erbbauzinszahlungen nicht in dem Verkehrswert nach § 194 BauGB enthalten, sondern von einem Käufer zukünftig gesondert weiterhin gemäß vertraglich vereinbarten Bedingungen zu zahlen.

B) Vertragsinhalt

Für die Bewertung sind zudem die gesamten Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags dahingehend auszulegen, ob und ggf. inwieweit sich für den Erbbauberechtigten bzw. dem Erbbauverpflichteten aus den Bestimmungen der einzelnen Vertragsklauseln ein Vor- oder Nachteil ergibt. Die vertraglichen Besonderheiten sind bei der Verkehrswertermittlung ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

Im Zwangsversteigerungsverfahren sind die Ausgangsbedingungen, unter denen zu bewerten ist, abweichend.

A) Erbbauzins

In der **Zwangsversteigerung** wird **grundsätzlich lastenfrei** zugeschlagen, d.h. es ist der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergeht, was bedeutet, dass der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung findet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt.

Demzufolge ist ein Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass zukünftig vom Ersterher kein Erbbauzins mehr gezahlt würde (erbbauzinsfreies Erbbaurecht).

Das bedeutet für die Bewertung gemäß ZVG, dass alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwert im Verkehrswert des Erbbaurechts enthalten sind, **so dass der Verkehrswert nach ZVG folglich höher sein muss, als der Verkehrswert nach BauGB.**

Der Wert gemäß ZVG ergibt sich insofern als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert (also u.a. ohne Berücksichtigung eines Erbbauzinses und des Vertragsinhalts des Erbbaurechts).

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

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

B) Vertragsinhalt

Kalkulatorisch sind jedoch auch in der Zwangsversteigerung die Werteinflüsse aus der Würdigung des Erbbaurechtsvertrages, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich vom gleichen Markt- und Wertverhältnissen ausgeht, wie die Wertermittlung nach BauGB. Demzufolge ist bei der Ableitung des Verkehrswertes nach ZVG einerseits der Einfluss aus dem Erbbaurechtsvertrag

(ausgedrückt über den Anpassungsfaktor) ebenso zu beachten, wie andererseits die Einflüsse aus den §§ 5 und 7 ErbbauRG, also die vertraglichen und gesetzlichen Werteinflüsse.

C) Zuzahlungsbetrag/Barpreis

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

5.2 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses vom 10.06.2025 vor.

Gemeinde	Wesel
Ortsteil	Wesel
Bodenrichtwertnummer	4101

Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	190,00 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Ergänzende Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Geschosszahl	I-II
Tiefel	30 m

5.2.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Nutzungsart	Wohnbauflächen	Analog
Geschosszahl	I-II	I
Tiefe	30	27

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden.

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks soweit überein, dass keine Anpassungen erforderlich werden.

Der **abgabenfreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025

Flurstück 375 77 m ² x 190,-- €/m ² =	14.630 €
Flurstück 376 69 m ² x 190,-- €/m ² =	13.110 €

¹ Quellennachweis GBM Kreis Wesel 2025 und Boris.nrw vom 10.06.2025

5.2.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006

Beschreibung des Bewertungsmodells (finanzmathematische Methode)

Dem Erbbauberechtigten steht, das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird. Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z. B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v. g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert). Das Bewertungsmodell der WertR bezieht in die Bodenwertermittlung bereits den vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ein. Hier entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (nur) dem wirtschaftlichen Vorteil, dem der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks zahlen muss (vgl. WertR, Abschnitt 4.3.2.2.1). D. h., im Bewertungsmodell der WertR erfolgt die Bodenwertermittlung im Hinblick auf das erbbauzinspflichtige Erbbaurecht. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei bestimmt durch Kapitalisierung der Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins bzw. Bodenverzinsungsbetrag und dem am Wertermittlungstichtag (vertraglich und gesetzlich) erzielbarem Erbbauzins. Ggf. bestehende vertragliche Besonderheiten, die wertbeeinflussend sind, sollen nach dem Wortlaut der WertR gesondert berücksichtigt werden.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch BGB ist klar festgelegt, dass ein Grundstück und die darauf errichteten Gebäude eine unteilbare Einheit bilden. Der Marktwert eines Erbbaurechts kann deshalb nur auf der Grundlage von Verkehrswerten für Volleigentum abgeleitet werden. Anschließend sind die Belastungen aus dem Erbbaurecht angemessen zu berücksichtigen. Auch wenn bei einem Erbbaurecht der Boden dem Grundstückseigentümer gehört, ist zunächst der Bodenwert des Grundstücks zu ermitteln, den es als Volleigentum hätte. Dieser Bodenwert dient dann als Grundlage der Berechnung des angemessenen Erbbauzinses und der Berechnung der anteiligen Gebäudewerte.

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert der unbelasteten Grundstücke am Wertermittlungstichtag:	27.740,00 €
Aufgeteilt auf Flurstück 375	14.630,00 €
Und Flurstück 376	13.110,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,70 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungstichtag	59 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	0,00 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	0,00 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	0,00 €

Flurstück 375

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag	14.630,00 €
Liegenschaftszinssatz p	x 1,70 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am	
Wertermittlungstichtag	= 248,71 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	./. 0,00 €
	248,71 €

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 59 Jahre) x 37,07

* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,70%)

Bodenwertanteil des Erbbaurechts Flurstück 375 = **9.219,68 €**

(nach WertR 2006) **rd. 9.200,00 €**

Flurstück 376

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag	13.110,00 €
Liegenschaftszinssatz p	x 1,70 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am	
Wertermittlungstichtag	= 222,87 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	./. 0,00 €
	222,87 €

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 59 Jahre) x 37,07

* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,70%)

Bodenwertanteil des Erbbaurechts Flurstück 376 = **8.261,79 €**

(nach WertR 2006) **rd. 8.300,00 €**

5.3 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

5.3.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m²) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. zum ausgebautes Kellergeschoss – oder Dachgeschoss)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex (BPI) am Wertermittlungstichtag zu dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Da die beiden Basisjahre voneinander abweichen, muss der Baupreisindex an das Jahr 2010 angepasst werden. Als Baupreisindex (2010=100) zum Wertermittlungstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Hierbei erfolgt die Alterswertminderung linear.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation)

Objekt : An der Stadtgärtnerei 4 46485 Wesel
Baujahr: 1986
Modernisierungsgrad: 2 Punkte
keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 41 Jahre
lineare Alterswertminderung: 49,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 3.01	575	640	735	885	1105	
Gebäudestandardkennzahl						2,65

Außenwände	1 x 23% x 640	147 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 735	110 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 640	70 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 735	81 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 735	81 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 735	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 735	66 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 735	66 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 735	44 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		702 €/m² BGF

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.

In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach Modellkonformität des Gutachterausschusses 80 Jahre.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt vorrangig von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ab.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in

der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.

Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen (i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

Marktanpassungsfaktor/Erbbaurechtsfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 wurde der Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel aufgrund fehlender Kauffälle nicht näher untersucht.

Aufgrund fehlenden statistischen Datenmaterials kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel in diesem Grundstücksmarktbericht für 2025 ebenfalls keine detaillierte Auswertung vornehmen.

5.3.2 Sachwertberechnung des Erbbaurechts

Reihenmittelhaus

Wertermittlungstichtag (WEST):	27. Mai 2025
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	187,2 II 2025
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	187,2
Baujahr:	1986
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	41 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Reihenmittelhaus, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	702 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	702 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	5,500	x	15,000	82,50 m ²
KG	-1,425	x	2,380	-3,39 m ²
EG	5,500	x	15,000	82,50 m ²
EG	-1,425	x	2,380	-3,39 m ²
DG	5,500	x	13,000	71,50 m ²
Brutto-Grundfläche				229,72 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	229,72 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	187,2

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1986	702 €/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		702 €/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungstichtag		
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.314 €/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	301.852,08 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	301.852,08 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 49,00% (linear)	-147.907,52 €
Gebäudewert Reihennittelhaus zum WEST	153.944,56 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

Nutzungsrecht Garage	5.000,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	5.000,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	158.944,56 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	4.768,34 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts Flurstück 375 und 376	17.500,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	181.212,90 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor 1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	181.212,90 €

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können.

Daher wird in diesem konkreten Fall eine Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von **minus 10%** in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Rückstellung Sicherheit fehlende Innenbesichtigung	-16.000 €

Sachwert des Grundstücks 165.212,90 €

Sachwert des Grundstücks gerundet 165.200,00 €

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das bebaute Erbbaurecht beträgt am Wertermittlungstichtag 27.05.2025	
	165.200 €

5.4 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Als **kalkulatorischer Wert von Gebäude und Außenanlagen**, der für die nachfolgenden Betrachtungen benötigt wird, ergibt sich:

Eingangswerte

(abgeleitet aus der Sachwertberechnung, teilweise gerundet)

Gebäudewerte		158.900 €
Abzgl. BoG	./.	16.000 €
Gebäudewerte bereinigt		142.900 €
Außenanlagen		4.800 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		17.500 €
Nicht marktangepasster Sachwert rd.		165.200 €
Marktanpassung	./.	0,00 €
Angepasster Sachwert		165.200 €
Verkehrswert nach WertR 2006		165.200 €

Ableitung kalkulatorischer Wert

Nicht marktangepasster Sachwert rd.		165.200 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	./.	17.500 €
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen		147.700 €

Gemäß den hier ermittelten Wertbestandteilen werden anschließend der Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz), sowie der „Barpreis“ abgeleitet.

Zusammenfassung der Ausgangsdaten zur Berechnung des Erbbaurechtswerts in der Zwangsversteigerung

Nicht marktangepasster Sachwert rd.	165.200,00 €
Unbelasteter Bodenwert	27.740,00 €
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen	147.700,00 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,7% von 27.740 €)	471,58 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	0,00 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	0,00 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich	0,00 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	59 Jahre
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	17.500,00 €
Marktanpassung	0,00 €

5.4.1 Barwert der Erbbauzinsrealast

Der Erbbauzins wurde gelöscht!

5.4.2 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags (Sicherung durch Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs)

Belastung wurde gelöscht!

5.4.3 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

Ist im konkreten Fall bereits vorhanden, da der Erbbauzins bereits gelöscht wurde.

Weiterhin zu berücksichtigen:

Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bzw. aus ErbbauRG in Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG:

Im vorliegenden Fall wurde eine schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts vereinbart.

Abschlag wegen §§ 5 und 7 ErbbauRG wegen Zustimmungserfordernis:

Der Abschlag wird pauschal mit 2% des Ausgangswerts des erbbauzinsfreien Erbbaurechts gewählt (mind. 500 € und max. 25% von dem Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzins)

Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	165.200,00 €
Abschlag 2% wären	3.304,00 €
Minimal	500,00 €
Jedoch maximal 25% von 0,00 €	0,00 €
Abschlag somit wegen Zustimmungserfordernis rd.	./. 500,00 €
Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG	164.700,00 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das bebaute Erbbaurecht beträgt am Wertermittlungstichtag 27.05.2025

164.700 €

5.5 „Barpreis“

Für den besonderen Fall, dass die Erbbauzinsreallast nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert nach ZVG um den Barwert der Erbbauzinsreallast (Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 51/50 ZBG) zu mindern, so dass sich daraus der Barpreis des Erbbaurechts ergibt:

Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts		164.700,00 €
Barwert der		
- Erbbauzinsreallast rd.	./.	0,00 €
„Barpreis“		164.700,00 €
Barpreis gerundet		164.700,00 €

Der „Barpreis“ weicht von dem Verkehrswert gemäß BauGB um den Betrag ab, der sich aus dem Wertansatz für die Erschwernisse ergibt, welche im Zusammenhang mit der Ersetzung von Zustimmung (§§ 5 und 7 ErbbauRG) angesetzt wurde.

Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß BauGB	165.200,00 €
„Barpreis“	164.700,00 €
Differenz	500,00 €

Diese Differenz entspricht dem Abschlag aus §§ 5/7 ErbbauRG.

5.6 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht	165.200,00 €	Verkehrswert unbelastet	165.200,00 €
Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag: Einfluss wg. Zustimmung) aus			
- §§5/7 ErbbauRG	-500,00 €		
Zwischenwert I	164.700,00 €		
- rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung	0,00 €		
- konj. Einflüsse (Markt)	0,00 €		
- vertragliche Einflüsse	0,00 €		
Zwischenwert II	164.700,00 €		
Einfluss aus			
-Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	164.700,00 €	Zwischensumme	165.200,00 €
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der			
- Erbbauzinsreallast	0,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
- sonstige Lasten gem. Abt. II Grundbuch	0,00 €		0,00 €
somit	164.700,00 €		
"Barpreis" gerundet	164.700,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	165.200,00 €

5.7 Verkehrswert Erbbaurecht am Wertermittlungstichtag 27.05.2025

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der Substanzwert somit im Vordergrund.

Der **erbbauzinsfreie Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute **Erbbaurecht, An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel, Flur 62, Flurstück 375 und 376** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

164.700 €

(in Worten: einhundertvierundsechzigtausendsiebenhundert EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, **An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel Flur 62, Flurstück 375 und 376** um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wesel	7109A	Wesel	62	375	82.800 €
Wesel	7109A	Wesel	62	376	81.900 €
Summe					164.700 €

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 16. Juni 2025

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Wertermittlung Erbbaugrundstück

Bei dem Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein „mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück“ (Erbbaugrundstück)

Die auf dem Erbbaurecht aufstehende Bebauung ist „wesentlicher Bestandteil“ (§93 ff BGB) des Erbbaurechts, nicht jedoch des hier gegenständlichen Erbbaugrundstücks. Die Bebauung ist rechtlich als „Scheinbestandteil“ (§ 95 BGB) des Erbbaugrundstücks aufzufassen und daher nicht Gegenstand der Wertermittlung.

6.1 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

6.1.1 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren

Die zu ermittelnden Verkehrswerte gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 a (5) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) weichen in der Bedeutung voneinander ab. Sie finden einerseits in unterschiedlichem Zusammenhang Verwendung und umfassen andererseits unterschiedliche Inhalte.

Verkehrswert gemäß BauGB (Baugesetzbuch)

Gemäß der o.g. Definition des Verkehrswerts nach BauGB bezeichnet der stichtagsbezogene Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks einen Betrag, der auf den freien Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre.

A) Erbbauzins

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr geht davon aus, dass das Erbbaurecht bestehen bleibt und dem Erwerber des Erbbaugrundstücks zukünftig weiterhin der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins vom Erbbauberechtigten zusteht, dass er also bis zum Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages den vereinbarten Erbbauzins erhält.

Folglich sind die zukünftigen Erbbauzinszahlungen vom Erbbauberechtigten an den Eigentümer des Erbbaugrundstücks gesondert gemäß den vertraglich vereinbarten Bedingungen zu leisten.

B) Vertragsinhalt

Für die Bewertung sind zudem die gesamten Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages dahingehend auszulegen, ob und ggf. inwieweit sich für den Erbbauberechtigten bzw. dem Erbbaupflichteten aus den Bestimmungen der einzelnen Vertragsklauseln ein Vor- oder Nachteil ergibt.

Desweiteren fließen die zum Stichtag bestehende Marktlage für Erbbaugrundstücke, die Inhalte der vertraglichen Vereinbarungen sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in den Berechnungsgang ein.

Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

Im Zwangsversteigerungsverfahren sind die Ausgangsbedingungen, unter denen zu bewerten ist, abweichend.

A) Erbbaurecht geht fiktiv unter

In der **Zwangsversteigerung** wird **grundsätzlich lastenfrei** zugeschlagen, d.h. es ist der Fall zu betrachten, dass das Erbbaurecht in der Zwangsversteigerung untergeht.

Demzufolge ist ein zunächst ein Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass alle Lasten und Beschränkungen in Abt. II ausfallen und somit das bisherige mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück als rechtlich unbelastetes Grundstück zu betrachten ist.

Der Ersterher würde zukünftig für das (vormals) mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück keinen Erbbauzins mehr erhalten.

Die Frage einer Entschädigung für das aufstehende Bauwerk ist im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung unbeachtlich und außerhalb der Zwangsversteigerung zu regeln!

Das bedeutet für die Bewertung gemäß ZVG, dass zunächst ein rechtlich unbelasteter Bodenwert zu betrachten ist, **so dass der Verkehrswert nach ZVG folglich höher sein muss, als der Verkehrswert nach BauGB**, sofern ein Erbbauzins vertraglich vereinbart ist.

Der Wert gemäß ZVG ergibt sich insofern als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert (also u.a. ohne Berücksichtigung eines Erbbauzinses und des Vertragsinhalts des Erbbaurechts).

Der Werteinfluss aus §§ 5 und 7 ErbbauRG (z.B. Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden) ist bei einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück nicht zu berücksichtigen.

B) Vertragsinhalt

Kalkulatorisch sind jedoch auch in der Zwangsversteigerung die Werteinflüsse aus der Würdigung des Erbbaurechtsvertrages, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich vom gleichen Markt- und Wertverhältnissen ausgeht, wie die Wertermittlung nach BauGB. Demzufolge ist bei der Wertermittlung des ausfallenden Erbbaurechts auch der Einfluss aus dem nun mehr gegenstandslosen Erbbaurechtsvertrag zu prüfen.

C) Inhalt des Erbbaurechtsvertrages

Der Werteinfluss des Erbbaurechts ergibt sich für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) wenn das Erbbaurecht in der Zwangsversteigerung ausfällt gemäß folgender Grundüberlegung:

Als Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts erhält der Eigentümer des Erbbaugrundstücks üblicherweise einen Erbbauzins vom Erbbauberechtigten.

Dieser Erbbauzins ergibt sich aus schuldrechtlicher Vereinbarung, dinglicher Sicherung und ggf. aus Erhöhungsmöglichkeiten/Billigkeitserwägungen. Rein schuldrechtliche Vereinbarungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren außer Betracht, sofern sie nicht durch eine Vormerkung „verdinglicht“ sind.

Der Werteinfluss entsteht aus der Gegenüberstellung einer zum Stichtag üblichen Bodenwertverzinsung mit dem dinglich gesicherten bzw. sich aus Erhöhungsmöglichkeiten/Billigkeitserwägungen ergebenden Erbbauzins (gesetzlich und vertraglich erzielbarer Erbbauzins). Diese Gegenüberstellung führt i.A. zu einem negativen Wert, da der erzielbare Erbbauzins i.A. geringer ist (Erbbauzinsnachteil) als die zum Stichtag übliche Bodenwertverzinsung.

Desweiteren fällt der Markteinfluss für das Erbbaugrundstück, der ausschließlich aus dem Erbbaurecht entsteht, nicht mehr an und ist somit ebenso zu eliminieren, wie auch der Werteinfluss aus vertraglichen Vereinbarungen. Der so zu ermittelnde Werteinfluss des Erbbaurechts stellt die Belastung dar, die den Gegenwert des Erbbaurechts in Abt. II des Eigentümergrundbuchs bildet.

D) Zuzahlungsbetrag/Barpreis

Für den besonderen Fall, dass das Erbbaurecht nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert nach ZVG um den Werteinfluss aus dem Erbbaurecht sowie ggf. sonstiger Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuchs (Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 51/50 ZVG) zu mindern, so dass sich daraus der Barpreis des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ergibt.

6.1.2 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

In einem ersten Schritt wird im Folgenden der Bodenwert zunächst in rechtlich unbelastetem Zustand ermittelt, also derart, als ob keine Belastung durch ein Erbbaurecht vorläge. In einem zweiten Schritt wird sodann der sich aus dem Erbbaurecht für den Erbbaurechtsgeber entstehender Vor- bzw. Nachteil ermittelt, aus dem sich in Verbindung mit dem unbelasteten Bodenwert der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ergibt.

Der **abgabenfreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 gemäß Punkt 5.2.1:

Flurstück 375 77 m ² x 190,-- €/m ² =	14.630 €
Flurstück 376 69 m ² x 190,-- €/m ² =	13.110 €

6.1.3 Bodenwert der Erbbaugrundstücke nach WertR 2006

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert der unbelasteten Grundstücke am Wertermittlungsstichtag:	27.740,00 €
Aufgeteilt auf Flurstück 375	14.630,00 €
Und Flurstück 376	13.110,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,70 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	59 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	0,00 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	0,00 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	0,00 €

Flurstück 375

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	14.630,00 €
Liegenschaftszinssatz p	x 1,70 %
Resultierender Abzinsungsfaktor	
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 59 Jahre)	x 0,3698825
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,70%)	
Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 375	= 5.411,38 €
(nach WertR 2006)	rd. 5.400,00 €

Flurstück 376

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag		13.110,00 €
Liegenschaftszinssatz p	x	1,70 %
Resultierender Abzinsungsfaktor		
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 59 Jahre)	x	0,3698825
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,70%)		
Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 376	=	4.849,16 €
(nach WertR 2006)		rd. 4.800,00 €

6.2 Verkehrswert nach BauGB

Der Verkehrswert wird nachfolgend aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung von weiteren Einflüssen abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Erbbaugrundstücks wirken.

Bei diesen Einflüssen handelt es sich gemäß ImmoWertV/WertR2006 um:

1. Markteinflüsse im Sinn von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienmarkt
2. vertragliche Einflüsse aus dem Erbbaurecht
3. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Die Einbeziehung dieser Einflüsse erfolgt nur noch insoweit, wie sie nicht bereits in die obigen Ausführungen eingegangen sind.

Markteinflüsse

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 wurde der Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel aufgrund fehlender Kauffälle nicht näher untersucht.

Aufgrund fehlenden statistischen Datenmaterials kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel in diesem Grundstücksmarktbericht für 2025 keine detaillierte Auswertung vornehmen.

Einflüsse der vertraglichen Vereinbarungen

Aus dem hier zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrag sind folgende Inhalte hinsichtlich eines möglichen Werteinflusses zu beachten:

- die Erbbauberechtigte erhält einen Entschädigungsanspruch bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder Heimfall
- die Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers

Die vertraglichen Vereinbarungen weisen positive und negative Regelungen auf.

Dieser Werteinfluss ist jedoch bereits in die finanzmathematische Wertableitung eingeflossen und drückt sich in der Differenz zwischen dem unbelasteten Bodenwert und dem Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks aus.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen für das Bewertungsobjekt nicht vor.

Zusammenfassung der Werteinflüsse

Der Verkehrswert der Erbbaugrundstücke ergibt sich wie folgt:

Bodenwert der Erbbaugrundstücke	10.200,00 €
(finanzmathematischer Wert) x	
Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	1,00
Zwischensumme	10.200,00 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen +/-	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ./.	0,00 €
Verkehrswert der Erbbaugrundstücke	10.200,00 €
Verkehrswert der Erbbaugrundstücke gerundet	10.200,00 €
Aufgeteilt auf Flurstück 375	5.400,00 €
Und Flurstück 376	4.800,00 €

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für die Erbbaugrundstücke betragen am Wertermittlungstichtag 27.05.2025	
Flurstück 375	5.400 €
Flurstück 376	4.800 €

6.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks Flurstück 375

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	14.630,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./. 0,00 €
Bodenwert des Grundstücks angepasst	14.630,00 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,7% von 14.630,00)	248,71 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	0,00 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	0,00 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum	0,00 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	59 Jahre
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	9.219,68 €
Übliche Bodenwertverzinsung	248,71 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	37,07
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 59 Jahre)	
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,70%)	
Werteinfluss aus	
- Baulasten	0,00 €
- Lasten und Beschränkungen (Abt. II des	0,00 €
Grundbuchs)	
Außer Erbbaurecht, dieses ist „nicht mehr vorhanden“)	

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks Flurstück 376

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	13.110,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./. 0,00 €
Bodenwert des Grundstücks angepasst	13.110,00 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,7% von 13.110,00)	222,87 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	0,00 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	0,00 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum	0,00 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	59 Jahre
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	8.261,79 €
Übliche Bodenwertverzinsung	222,87 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	37,07
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 59 Jahre)	
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,70%)	
Werteinfluss aus	

- Baulasten	0,00 €
- Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs)	0,00 €
Außer Erbbaurecht, dieses ist „nicht mehr vorhanden“)	

6.3.1 Barwert der Erbbauzinsreallast

Erbbauzins wurde gelöscht

6.3.2 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags

Nicht vorhanden

6.3.3 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus

In Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung ist der Fall zu untersuchen, dass das Erbbaurecht ausfällt.

Flurstück 375

Bodenwert des Grundstücks lastenfrei	14.630,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./. 0,00 €
Bodenwert des Grundstücks lastenfrei angepasst	14.630,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG	14.630,00 €
- Einfluss aus Baulasten	0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	14.630,00 €

Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bzw. aus ErbbauRG in Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG sind beim Erbbaugrundstück nicht zu berücksichtigen

Abschlag somit wegen Zustimmungserfordernis rd.	./. 0,00,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG	14.630,00 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das lastenfreie Erbbaugrundstück Flurstück 375 beträgt am Wertermittlungstichtag 27.05.2025

14.630 €

Flurstück 376

Bodenwert des Grundstücks lastenfrei	13.110,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./. 0,00 €
Bodenwert des Grundstücks lastenfrei angepasst	13.110,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG	13.110,00 €
- Einfluss aus Baulasten	0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	13.110,00 €

Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bzw. aus ErbbauRG in Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG sind beim Erbbaugrundstück nicht zu berücksichtigen

Abschlag somit wegen Zustimmungserfordernis rd.	./. 0,00,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG	13.110,00 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das lastenfreie Erbbaugrundstück Flurstück 376 beträgt am Wertermittlungstichtag 27.05.2025

13.110 €

6.4 „Barpreis“

Für den besonderen Fall, dass das Erbbaurecht nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert nach ZVG um den Werteinfluss aus dem Erbbaurecht sowie ggf. sonstiger Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuchs (Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 51/50 ZBG) zu mindern, so dass sich daraus der Barpreis des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ergibt:

Ermittlung des Wertansatzes für das Erbbaurecht gemäß Abt. II des Grundbuchs

1) Ausfall der üblichen Bodenwertverzinsung/des ortsüblichen Erbbauzinses

Wenn das Erbbaurecht nicht mehr besteht, fällt der Erbbauzins ebenfalls aus:

Flurstück 375

Bodenwert (lastenfrei)	14.630,00 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	0,00 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich	0,00 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich	0,00 €

Restlaufzeit des Erbbaurechts	59 Jahre
Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von:	
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	./. 9.200,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	248,71 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	37,07
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 59 Jahre)	
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,7%)	
Die übliche Bodenwertverzinsung ist negativ anzurechnen, jedoch steht ihr der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins positiv gegenüber	
2) Werteinfluss aus vertraglichem Erbbauzins	
- Erbbauzinsreallast rd.	0,00 €
- Erbbauzinserhöhung rd.	0,00 €
Zwischensumme	./. 9.200,00 €
Dieser Wert entspricht dem Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils, der auf dem Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ruht.	
Weiterhin zu beachten:	
3) Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbauRG (wg. Zustimmung)	
(Beim Erbbaugrundstück nicht zu berücksichtigen)	0,00 €
4) Mit dem Erbbaugrundstück verbundene Marktanpassung	./. 0,00 €
5) Anpassungen wegen vertraglicher Vereinbarungen	0,00 €
Somit	0,00 €
Wertminderung aus Erbbaurecht, rund	0,00 €
Sonstige Werteinflüsse aus Abt. II Grundbuch	0,00 €
Werteinfluss insgesamt	./. 9.200,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	14.630,00 €
Summe der Werteinflüsse	./. 9.200,00 €
Barpreis gerundet	5.430,00 €

Der Barpreis entspricht dem Wert, wenn das Erbbaurecht **nicht** ausfällt.

Der „Barpreis“ weicht von dem Verkehrswert gemäß BauGB grundsätzlich nicht ab, da die Zustimmung (§§ 5 ErbbauRG) nicht zu berücksichtigen sind. Abweichungen können jedoch aufgrund von Rundungsdifferenzen entstehen.

Flurstück 376

Bodenwert (lastenfrei)	13.110,00 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	0,00 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich	0,00 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich	0,00 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	59 Jahre

Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von:

Barwert des Erbbauzinsnachteils rd. ./.

8.300,00 €

Übliche Bodenwertverzinsung 222,87 €

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x 37,07

* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 59 Jahre)

* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,7%)

Die übliche Bodenwertverzinsung ist negativ anzurechnen, jedoch steht ihr der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins positiv gegenüber

2) Werteinfluss aus vertraglichem Erbbauzins

- Erbbauzinsreallast rd. 0,00 €

- Erbbauzinserhöhung rd. 0,00 €

Zwischensumme ./.

8.300,00 €

Dieser Wert entspricht dem Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils, der auf dem Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ruht.

Weiterhin zu beachten:

3) Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbauRG (wg. Zustimmung)

(Beim Erbbaugrundstück nicht zu berücksichtigen) 0,00 €

4) Mit dem Erbbaugrundstück verbundene Marktanpassung ./.

0,00 €

5) Anpassungen wegen vertraglicher Vereinbarungen 0,00 €

Somit 0,00 €

Wertminderung aus Erbbaurecht, rund 0,00 €

Sonstige Werteinflüsse aus Abt. II Grundbuch 0,00 €

Werteinfluss insgesamt ./.

8.300,00 €

Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten

13.110,00 €

Summe der Werteinflüsse ./.

8.300,00 €

Barpreis gerundet 4.810,00 €

Der Barpreis entspricht dem Wert, wenn das Erbbaurecht **nicht** ausfällt.

Der „Barpreis“ weicht von dem Verkehrswert gemäß BauGB grundsätzlich nicht ab, da die Zustimmung (§§ 5 ErbauRG) nicht zu berücksichtigen sind. Abweichungen können jedoch aufgrund von Rundungsdifferenzen entstehen.

6.5 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Flurstück 375

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert fiktiv unbelastetes Grundstück	14.630,00 €	Verkehrswert unbelastet	5.400,00 €
Zwischenwert I	14.630,00 €		
Einfluss aus -Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	14.630,00 €	Zwischensumme	5.400,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteeinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-9.200,00 €		
- Erbbauzinsreallast	0,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	0,00 €		
Zwischenwert II	-9.200,00 €		
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der	0,00 €		
- Marktanpassung	0,00 €		
- vertragliche Einflüsse	0,00 €		
somit	-9.200,00 €		
b) sonstige Werteeinflüsse			
aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	-9.200,00 €		
"Barpreis"	5.430,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	5.400,00 €
"Barpreis" gerundet	5.400,00 €		

Flurstück 376

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert fiktiv unbelastetes Grundstück	13.110,00 €	Verkehrswert unbelastet	4.800,00 €
Zwischenwert I	13.110,00 €		
Einfluss aus			
-Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	13.110,00 €	Zwischensumme	4.800,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-8.300,00 €		
- Erbbauzinsrealast	0,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	0,00 €		
Zwischenwert II	-8.300,00 €		
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der	0,00 €		
- Marktanpassung	0,00 €		
- vertragliche Einflüsse	0,00 €		
somit	-8.300,00 €		
b) sonstige Werteinflüsse			
aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	-8.300,00 €		
"Barpreis"	4.810,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	4.800,00 €
"Barpreis" gerundet	4.800,00 €		

6.6 Verkehrswert Erbbaugrundstück am Wertermittlungstichtag 27.05.2025

Der Verkehrswert gemäß ZVG für das mit **einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel Flur 62, Flurstück 375** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

14.630 €

(in Worten: vierzehntausendsechshundertdreißig EURO)

ermittelt.

Der Verkehrswert gemäß ZVG für das mit **einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel Flur 62, Flurstück 376** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

13.110 €

(in Worten: dreizehntausendeinhundertzehn EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, **An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel Flur 62, Flurstück 375 und 376** um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wesel	2689 A	Wesel	62	375	14.630 €
Wesel	2689 A	Wesel	62	376	13.110 €
Summe					27.740 €

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 16. Juni 2025

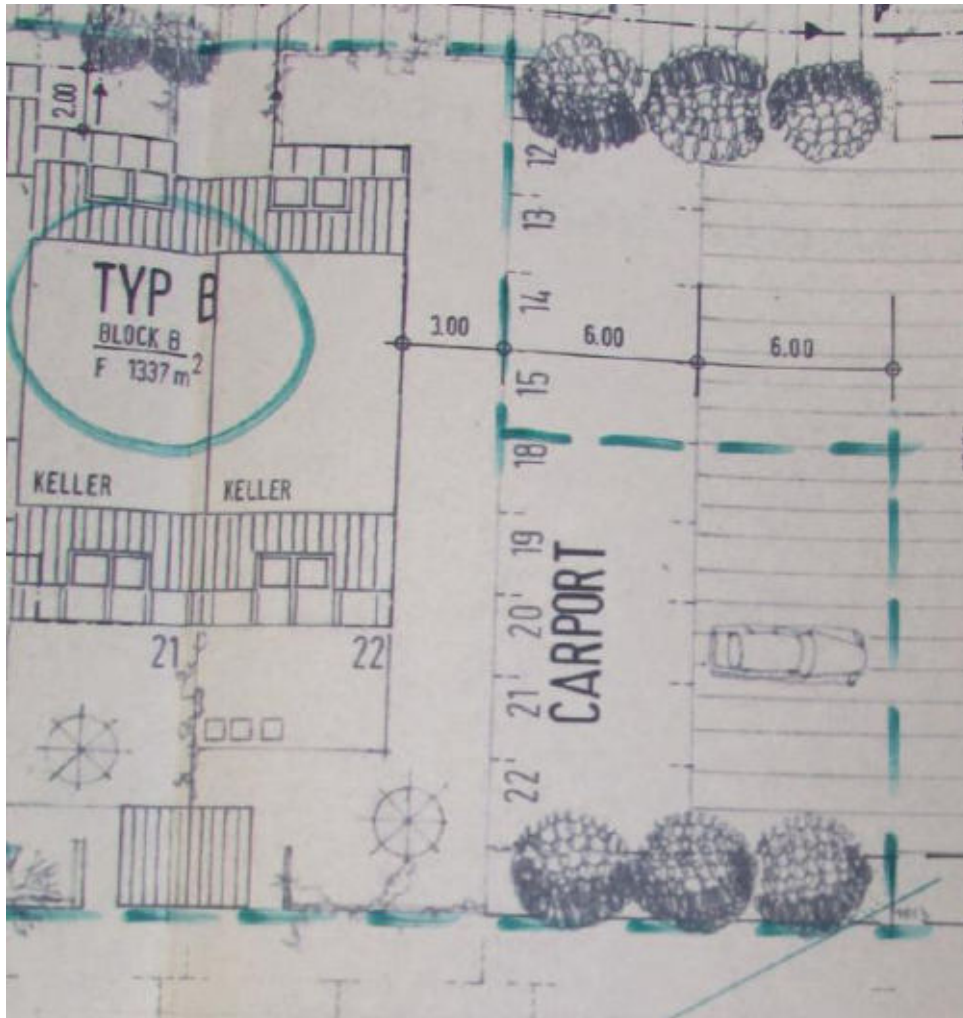
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht An der Stadtgärtnerei 4, 46485 Wesel
Gutachten Nr. 464852506

7 Anlagenverzeichnis

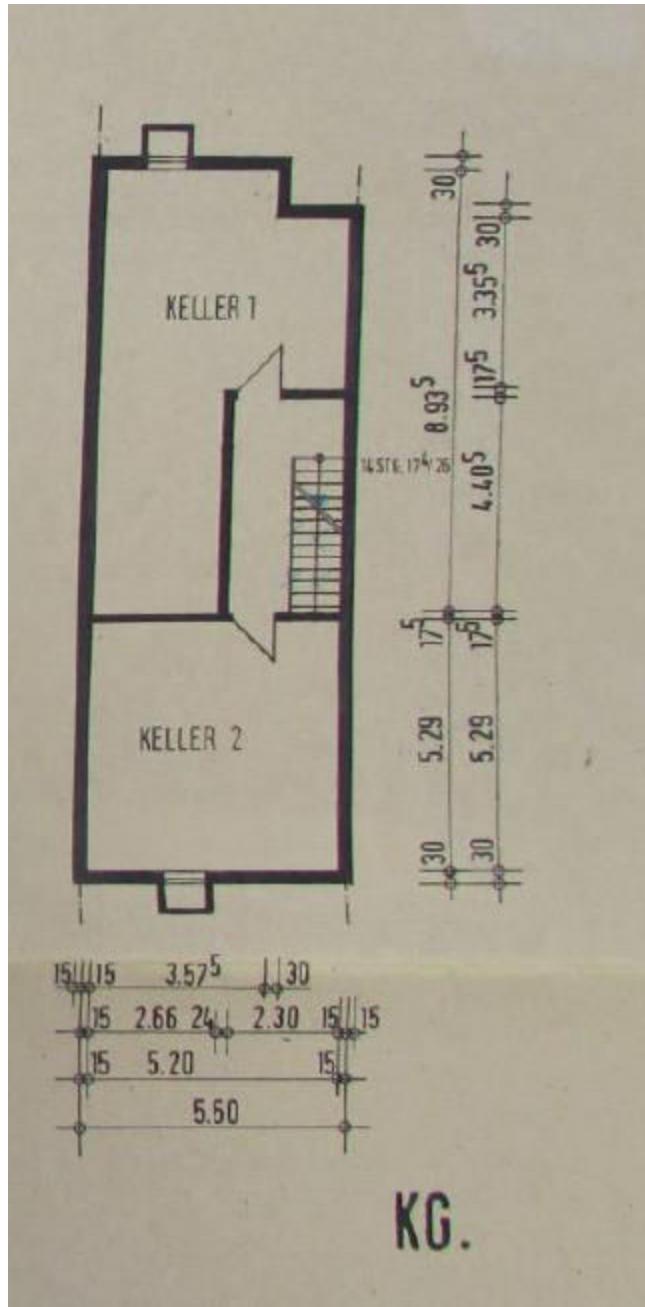
	Seite
7.1 Grundrisse	67
7.2 Wohnflächenberechnung	72
7.3 Fotos	74
7.4 Flurkarte	78
Die Anlagen 7.4 bis 7.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
7.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	79
7.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	80
7.7 Anliegerbescheinigung	81
7.8 Auskunft über Sozialbindungen	82

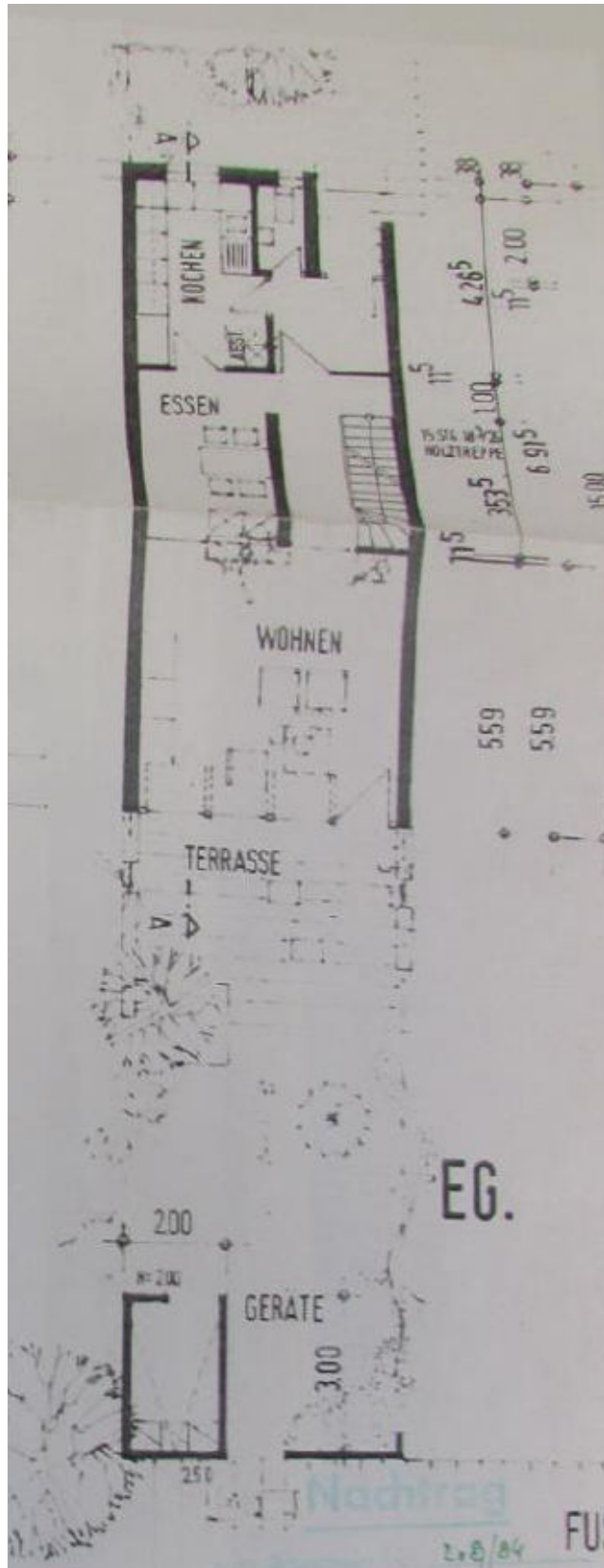
7.1 Grundrisse

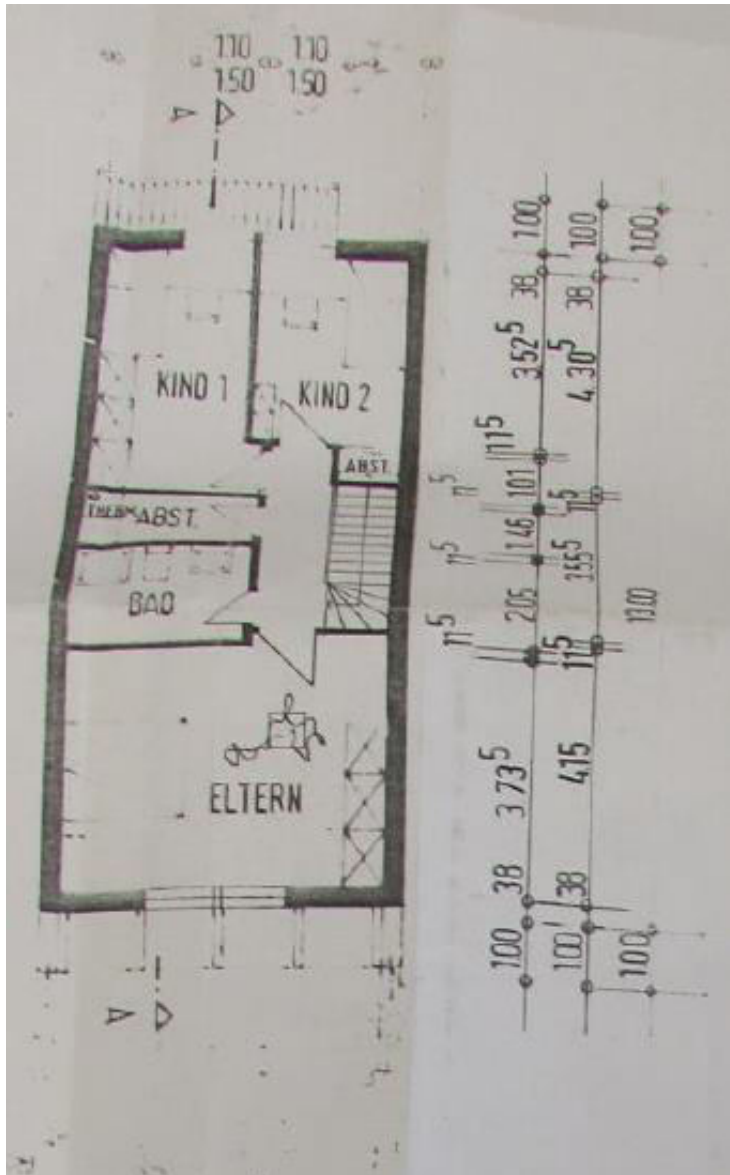


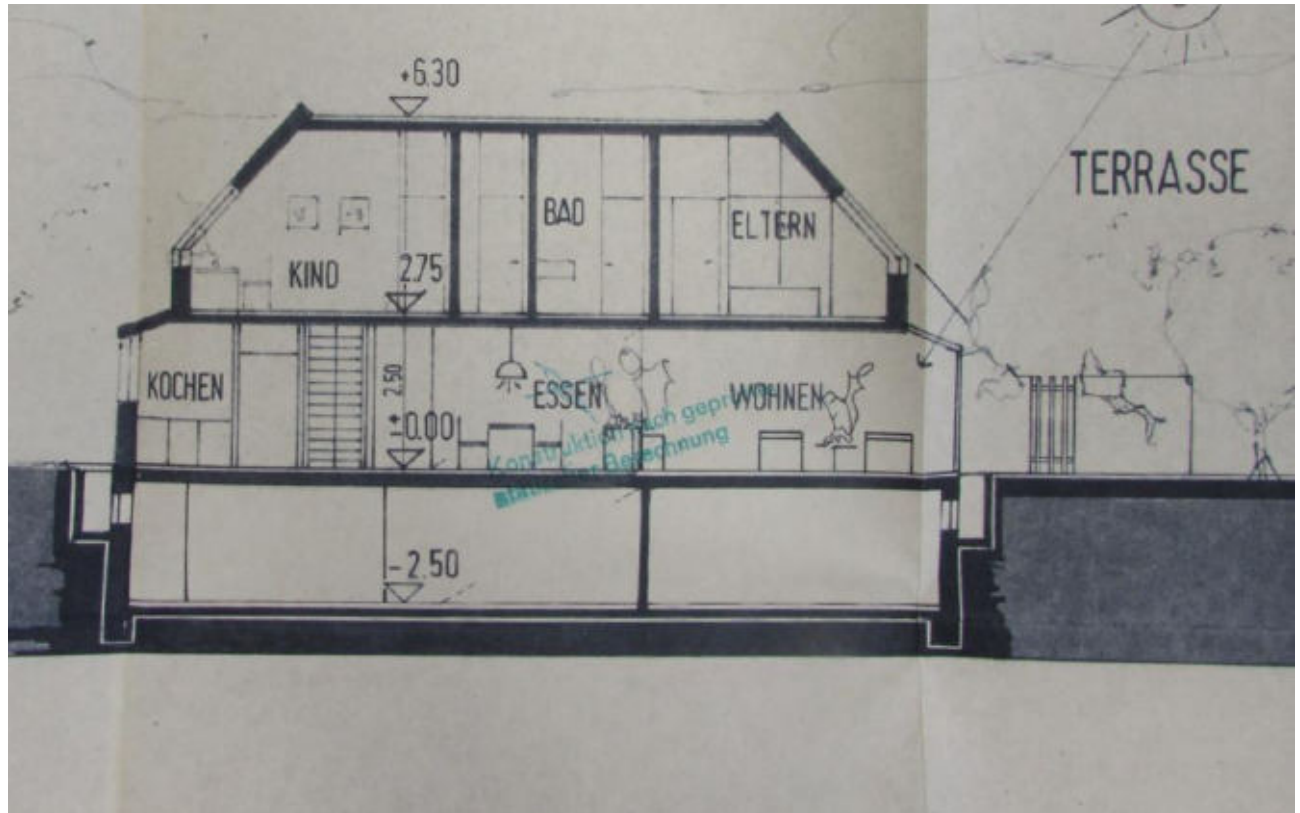
Haus Nummer 21 entspricht An der Stadtgärtnerei 4, dito für den Carportstellplatz bzw. Reihengarage!

KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476









7.2 Wohnflächenberechnung

Wohnanlage
An Schepersfeld
Obj. B / B 1

WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 283

VORABZUG

Erdgeschoß				
Eingang/Flur	(3,33x2,30 + 1,20x3,65)	x 0,97	=	11,68 m²
Gäste WC	1,00x2,00	x 0,97	=	1,94 m²
Küche	(2,45x3,05 + 1,20x1,21)	x 0,97	=	8,66 m²
Abst.	(1,10 x0,90 + 0,60x1,10)	x 0,97	=	1,60 m²
Essen / Wohnen	(4,65x2,66 + 5,55x5,20) 0,24x1,10	x 0,97	=	40,21 m²
Summe Erdgeschoss			=	64,09 m²
1. Obergeschoß				
Flur	(1,08x5,70 + 1,10x1,00)	x 0,97	=	7,04 m²
Abst.	2,90x1,25	x 0,97	=	3,52 m
Bad	2,90x2,05	x 0,97	=	5,77 m²
Kind 1	(2,54x2,90 + 0,70x2,54/2) 0,36x1,10	x 0,97	=	10,86 m²

Kind 2	(2,54x2,70		
	+ 2,54x0,70 2)	x 0,97	= 7,52 m ²
Abst.	1,10x1,00	x 0,97	= 1,07 m ²
Eltern	(3,00x2,90		
	+ 2,29x1,805		
	+ 0,90x5,20/2)	x 0,97	= 14,82 m ²
Sonne Dachgeschoß			= 50,60 m ²
Wohn-, Nutzfläche Erdgeschoß			= 64,09 m ²
Dachgeschoß			= 50,60 m ²
Gesamt Wohn.- und Nutzfläche			= 114,69 m ²

7.3 Fotos









Nutzungsrecht Garage

7.4 Flurkarte

