



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Auftraggeber:

Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 25.11.2024
Gutachten Nr. 464852425
Gericht AZ: 014 K 16/24

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das im Wohnungserbbaugrundbuch von Wesel Blatt 13050 eingetragenen **8149/625.605** Anteils an dem Erbbaurecht, das in Wesel Blatt 13015 als Belastung des Grundstücks Gemarkung **Wesel, Flur 52, Flurstück 965**, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, **Friedensstraße 84, 84a, 84b, 84c, 84d, 84e, 86, 86a, 86b, 86c, 86c 86e, 86f**, in Abt. II Nr. 1 auf die **Dauer von 99 Jahren** seit dem 16.02.2005 eingetragen ist. **Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung verbunden.**

Sowie

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das im Teilerbbaugrundbuch von Wesel Blatt 13126 eingetragenen **1/625.605** Anteils an dem Erbbaurecht, das in Wesel Blatt 13015 als Belastung des Grundstücks Gemarkung **Wesel, Flur 52, Flurstück 965**, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, **Friedensstraße 84, 84a, 84b, 84c, 84d, 84e, 86, 86a, 86b, 86c, 86c 86e, 86f**, in Abt. II Nr. 1 auf die **Dauer von 99 Jahren** seit dem 16.02.2005 eingetragen ist. **Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz verbunden.**

Der **Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts (erbbauzinsfrei)** wurde zum Wertermittlungsstichtag **06.11.2024** ermittelt mit

147.600 €

(in Worten: einhundertsevenundvierzigtausenddreihundert EURO)

Der **Verkehrswert des Teilerbbaurechts (erbbauzinsfrei)** wurde zum Wertermittlungsstichtag **06.11.2024** ermittelt mit

12.400 €

(in Worten: zwölftausendvierhundert EURO)

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 77 Seiten. Hierin sind 57 Seiten Schriftteil und 9 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten und 5 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einer Wohnparkanlage bebaute Wohnungserbbaurecht Friedensstraße 84a, 46485 Wesel, WE 6 Gutachten Nr. 464852425

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..... | - 7 - |
| 1.1 Auftrag..... | - 8 - |
| 1.2 Zweck des Gutachtens..... | - 8 - |
| 1.3 Bewertungsobjekt | - 9 - |
| 1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte | - 11 - |
| 1.5 Mieter bzw. Pächter | - 11 - |
| 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..... | - 14 - |
| 2.3 Verwendete Unterlagen..... | - 14 - |
| 2.4 Grundbuchangaben (Wohnungserbbaugrundbuch)..... | - 14 - |
| 2.4.1 Bestandsverzeichnis | - 14 - |
| 2.4.2 Abteilung I | - 15 - |
| 2.4.3 Abteilung II | - 15 - |
| 2.4.4 Abteilung III | - 16 - |
| 2.5.1 Bestandsverzeichnis | - 16 - |
| 2.4.2 Abteilung I | - 16 - |
| 2.4.3 Abteilung II | - 16 - |
| 2.4.4 Abteilung III | - 17 - |
| 2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages inkl. Änderungsvereinbarungen | - 17 - |
| 3 Beschreibungen..... | - 20 - |
| 3.1 Grundstücksmerkmale | - 20 - |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung..... | 20 - |
| 3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts..... | 22 - |
| 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten | 23 - |
| 3.1.4 Vorhandene Bebauung..... | 25 - |
| 3.2 Gebäude und Außenanlagen..... | 26 - |
| 3.2.1 Vorbemerkungen..... | 26 - |
| 3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnparkanlage | 26 - |
| 3.2.3 Ausstattung und Ausführung..... | 26 - |
| 3.2.4 Gebäudetechnik | 27 - |
| 3.2.5 Sonstiges..... | 27 - |
| 3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 6, Keller..... | 27 - |
| 3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung | 27 - |
| 3.3.2 Innenansichten | 28 - |
| 3.3.3 Haustechnik..... | 28 - |
| 3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung | 28 - |
| 3.5 Zubehör | 28 - |
| 3.6 Mietverhältnis | 29 - |
| 3.7 Rechte und Belastungen..... | 29 - |
| 4 Wertermittlung..... | 30 - |
| 4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen..... | 30 - |
| 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung | 30 - |
| 4.2.1 Erbbaurecht und erbaurechtsbelastetes Grundstück (Grundsätze nach WertR) | 32 - |
| 4.2.2 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren | 33 - |
| 4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV..... | 35 - |
| 4.3.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück | 36 - |
| 4.3.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006..... | 37 - |
| 4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV | 39 - |
| 4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren | 39 - |
| 4.4.2 Ertragswertberechnung des Wohnungserbbaurechts | 42 - |
| 4.5 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren | 45 - |
| 4.5.1 Barwert der Erbbauzinsrealast | 46 - |



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 4.5.2 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags (mit Sicherung durch Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs) | - 46 - |
| 4.5.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins | - 46 - |
| 4.5.4 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus | - 46 - |
| 4.6 Ertragswertberechnung des Teilerbbaurechts | - 49 - |
| 4.7 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren | - 51 - |
| 4.7.1 Barwert der Erbbauzinsreallast | - 52 - |
| 4.7.2 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus | - 52 - |
| 4.7.3 „Barpreis“ | - 53 - |
| 4.7.4 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB | - 54 - |
| 5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 | - 55 - |
| 6 Anlagenverzeichnis | - 57 - |
| 6.1 Grundrisse | - 58 - |
| 6.2 Fotos | - 62 - |
| 6.3 Flurkarte | - 66 - |
| 6.4 Auskunft über planungsrechtliche Festsetzungen | - 67 - |
| 6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster | - 69 - |
| 6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis | - 70 - |
| 6.7 Anliegerbescheinigung | - 73 - |
| 6.8 Auskunft über Sozialbindungen | - 74 - |
| 6.9 Denkmalschutz | - 75 - |

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

| | | |
|--------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt | Aktenzeichen | 014 K 16/24 |
| | Bewertungsobjekt | <p>Wohnungserbbaurecht an der nach Wohnungseigentums-gesetz (WEG) aufgeteilte Wohnparkanlage, wobei die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts des Hauses A Friedenstr. 84b im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet inkl. dem dazugehörigen Kellerraum, Gegenstand der Wertermittlung ist.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine 3 Raum Wohnung bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer Küche, Diele, Bad, Balkon mit einer Wohnfläche von rd. 81,50 m²</p> <p>sowie</p> <p>Teilerbbaurecht an der nach Wohnungseigentums-gesetz (WEG) aufgeteilte Wohnparkanlage, wobei der Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 4 Bezeichnet Gegenstand der Wertermittlung ist.</p> |
| | Adresse | Friedenstr. 84b, 46485 Wesel |
| | Besonderheit | Innenbesichtigung nicht möglich |
| | | Wohnung ist vermietet |

| | | |
|---------|-----------------------------------------------|------------|
| Auftrag | Datum des Auftrags | 10.09.2024 |
| | Ortstermin | 06.11.2024 |
| | Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag | 06.11.2024 |

| | | |
|---------|------------------|-------------------------------------------------------|
| Gebäude | Baujahr | Ursprünglich 1902 Umbau in 2004/2005 |
| | Wohnfläche | ca. 81,50m ² |
| | Grundstücksgröße | Flurstück 965 16.237 m ² (625.605/625.605) |

| | | |
|-------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Rechtliches | Baurecht | Beurteilung nach § 34 BauGB |
| | Baulast | Vorhanden – Nicht wertrelevant |
| | Altlast | Vorhanden – Nicht wertrelevant |
| | Denkmalschutz | Vorhanden – Nicht wertrelevant |
| | Wohnungsbindung | Nicht vorhanden |
| | Abgabenrechtliche Situation | beitragsfrei |

| | | | |
|----------------|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| Wertermittlung | Bodenwert unbelastet | Flurstück 965 | 40.174,57,46 € (8149/625.605 Anteil) |
| | Bodenwertanteil des Erbbaurechts | | 3.550,00,00 € |
| | Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins | | 714,12 €/jährlich |
| | Dinglich gesicherter Erbbauzins | | 489,00 €/jährlich |
| | Derzeit gezahlter Erbbauzins | | 714,12 €/jährlich |
| | Erbbauzinssatz | | 2,00 % |
| | Restlaufzeit des Erbbaurechts | | 80 Jahre |
| | Restnutzungsdauer des Gebäudes | | 45 Jahre |
| | Ertragswert gemäß § 194 BauGB | rd. | 122.300 € |
| | Ertragswert gemäß § 74a ZVG (erbbauzinsfrei) | rd. | 147.600 € |
| | „Barpreis“ | rd. | 119.300 € |
| | Barwerte aus Erbbauzinsreallast und Vormerkung | rd. | 28.350 € |
| | Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts (erbbauzinsfrei) | | 147.600 € |

| | | | |
|----------------|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|
| Wertermittlung | Bodenwert unbelastet | Flurstück 965 | 4,93 € (1/625.605 Anteil) |
| | Bodenwertanteil des Erbbaurechts | | 4,00 € |
| | Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins | | 0,00 €/jährlich |
| | Dinglich gesicherter Erbbauzins | | 0,00 €/jährlich |
| | Derzeit gezahlter Erbbauzins | | 0,00 €/jährlich |
| | Erbbauzinssatz | | 2,00 % |
| | Restlaufzeit des Erbbaurechts | | 80 Jahre |
| | Restnutzungsdauer des Gebäudes | | 45 Jahre |
| | Ertragswert gemäß § 194 BauGB | rd. | 12.900 € |
| | Ertragswert gemäß § 74a ZVG (erbbauzinsfrei) | rd. | 12.400 € |
| | „Barpreis“ | rd. | 12.400 € |
| | Barwerte aus Erbbauzinsreallast und Vormerkung | rd. | 0,00 € |
| | Verkehrswert des Teilerbbaurechts (erbbauzinsfrei) | | 12.400 € |

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 mittelbar übergebenen, vorgelegten Unterlagen bzw. der eingeholten Auskünfte 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 mittelbar 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 10.09.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 23.09.2024).

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 Wohnungsbindegesetz 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.

Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- 1) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art),
- 2) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- 3) ggf. bei Wohnungs- und/bzw. Teileigentum den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermitteln
- 4) eine Kopie des Ergebnisses der Baulastenanfrage ist beizufügen
- 5) ob das Versteigerungsobjekt im Altlastenverdachtskataster verzeichnet ist und ob aufgrund der Gegebenheiten Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen

Zu den Fragen des Gerichts:

- 1) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind augenscheinlich nicht vorhanden
- 3) Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Bescheinigung ist in der Anlage beigefügt
- 5) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt

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

Flur 52 Flurstück 965 Grundstücksgröße 16. 237 m²

Das Wohnungserbbaurecht bezieht sich auf eine 3 Raum Wohnung nebst dazugehörigem Kellerraum im Haus A 1. Obergeschoss rechts auf der Friedensstr. 84b, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon mit einer Wohnfläche von rd. 81,50 m².

Das Teilerbbaurecht bezieht sich auf einen Tiefgaragenstellplatz.

Die Geschosswohnung befindet sich in der Wohnparkanlage Reitzenstein. Die ehemalige Kaserne, die im Jahre 1902 gebaut wurde, wurde im Jahr 2004/2005 vollständig restauriert, umgebaut und modernisiert. Die Reitzenstein Wohnanlage besteht aus den Gebäuden A,B,C,D,K und L. Ende 2005 erfolgten die Schlussabnahmen der Gebäude A bis K

Mit Teilungserklärung Urkunde Nr. 433/2004 vom 20.04.2004 erfolgte die Aufteilung in Wohnungs- und Teilerbbaurechte. Änderungen der Teilungserklärung wurden mit Urkunde Nr. 199/2005 vom 10.03.2005 und Urkunde Nr. 389/05 vom 21.04.2005 vorgenommen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 24.06.2004.

Beheizt werden die Objekte über Fernwärme, die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen Standspeicher in der Heizungszentrale.

Hinweis:

Seit dem Jahr 2011 war ein Beweissicherungsverfahren von der Gemeinschaft der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten gegen den ehemaligen Bauträger anhängig. Es geht um die Frage, ob der Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 beim Umbau der Kasernengebäude zu Wohngebäude eingehalten wurde und die daraus resultierenden Schäden, Feuchtigkeitsschäden am Außenmauerwerk, Kellermauerwerk, Fugenabdichtung der Fensteranschlüsse, etc Ausführungsmängel darstellen. Ende 2018 erhob die Gemeinschaft der Wohnungs- und

Teilerbbauberechtigten ebenfalls Klage. Am 21.11.2022 erfolgte ein Vergleich mit dem Bauträger. Die Vergleichszahlung erfolgt zur Erledigung aller Ansprüche der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten zu streitbefangenen Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum. Mit Eigentümerversammlung Ende 2023 wurde der Beschluss gefasst, dass die Vergleichszahlung gemäß den Miteigentumsanteilen anteilmäßig an alle Erbbauberechtigten unter bestimmten Voraussetzungen ausgezahlt werden soll. Mit der Zahlung aus der Vergleichssumme sind alle weiteren Ansprüche abgegolten:

Herr Rechtsanwalt [REDACTED] erläutert ferner, dass ein solcher Auszahlungsbeschluss wohnungseigentumsrechtlich nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen kann, wenn die Sondereigentümer gleichzeitig beschließen, dass zukünftig weder die heutigen Sondereigentümer, noch deren Rechtsnachfolger Ansprüche auf erstmalige und endgültige, mangelfreie sowie abnahmereife Herstellung eines bauordnungsrechtlichen Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 (2003) in den gemeinschaftszugehörigen Wohneinheiten bzw. den Gemeinschaftsflächen (Treppenhaus, Flure, Keller und Dachflächen etc.) an die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten (Gemeinschaft) stellen können.

Mit Auszahlung der Geldbeträge ist daher jeder Sondereigentümer selbst verpflichtet, auf eigene Kosten und eigene Gefahr den bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 (2003) in der ihm gehörenden Wohneinheit herzustellen.

Herr Rechtsanwalt [REDACTED] weist ferner darauf hin, dass aufgrund des weitergehenden Sanierungsbedarfs insbesondere an den Außenfassaden der gemeinschaftszugehörigen Häuser A, B, C, D und K die Sondereigentümer auch Beschlüsse zu den Sanierungsmaßnahmen an den Außenfassaden und deren Finanzierung werden fassen müssen, da die Ausführung wohnungseigentumsrechtlich notwendiger Erhaltungsmaßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und von jedem Mitglied der Gemeinschaft (Sondereigentümer) verlangt werden kann.

Da nach den Erkenntnissen der Verwaltung die zur Sanierung der Außenfassaden notwendigen Maßnahmen mit Kosten in Höhe von ca. 1.500.000 + x € verbunden sein werden, bedarf es hierzu der Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage, die hausweise zu erheben und nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der hausweise beteiligten Sondereigentümer aufzubringen ist.

Die Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten der Gemeinschaft der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten Friedenstraße 84-86 f, 46485 Wesel beschließen:

Die Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten der Gemeinschaft der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten Friedenstraße 84-86 f, 46485 Wesel können von der Gemeinschaft der Erbbauberechtigten keine Ausführung von Maßnahmen und/oder die Finanzierung von Maßnahmen im Rahmen der erstmaligen und endgültigen Herstellung von Gemeinschafts- und/oder Sondereigentum und/oder im Rahmen der laufenden Erhaltung von Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum verlangen, die zur Herstellung einer Innendämmung oder jeglichen, sonstigen Maßnahmen dienen, die notwendig sind, um den öffentlich-rechtlich Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 (2003) für die einzelnen Sondererbaurechtseinheiten erstmalig herbeizuführen und/oder aufrechtzuerhalten oder der Erfüllung weitergehender Energieeinsparmaßnahmen dienen, sofern solche gesetzlich erforderlich sind.

Die jeweiligen Sondererbauberechtigten tragen sämtliche Kosten, die für die Planung und Ausführung der vorgenannten Maßnahmen an oder in der zu ihrem Sondererbaurecht gehörenden Einheit entstehen, selbst und aus eigenen Mitteln.

Die jeweiligen Sondererbauberechtigten sind verpflichtet, auf jedwede Erstattung von Kosten gleich welcher Art im Zusammenhang mit Planung und Ausführung der vorgenannten Maßnahmen an oder in der zu ihrem Sondererbaurecht gehörenden Einheit aus Mitteln des Gemeinschaftsvermögens zu verzichten.

Es wird empfohlen, die Möglichkeit zu nutzen, sich umfassend bei der WEG Verwaltung über den Sachverhalt zu informieren.

Aufgrund o.g. Erläuterungen und aufgrund der reinen Außenbesichtigung können keine verbindlichen Aussagen im Hinblick auf mögliche bereits vorhandene Schäden oder zukünftig erforderliche Maßnahmen in Zusammenhang mit den fehlenden Mindestwärmeschutz. getroffen werden. In der weiteren Wertermittlung wird der anteilige bereits ausgezahlte Vergleichsbetrag wertmindernd als Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Vermietet

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 **06.11.2024** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 06.11.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 16.10.2024 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben/Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Innenbesichtigung des Sondereigentums nicht möglich. Vom Gemeinschaftseigentum wurde der Keller sowie das Treppenhaus besichtigt. Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige
Hausmeister

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 01.11.2020 |
| 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 und 19.07.2021 |
| 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 | Vergleichswertrichtlinie 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.
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 06.11.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Mietrichtwerte für die Stadt Wesel
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 für die Stadt Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Wesel
- Grundbuchauszüge (unbeglaubigt) vom 11.09.2024

2.4 Grundbuchangaben (Wohnungserbbaugrundbuch)

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. Erbbaupflichteten); 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 13050

2.4.1 Bestandsverzeichnis

8149/625.605 Anteil an dem Erbbaurecht, das in Wesel Blatt 13015 als Belastung des Grundstücks, Gemarkung Wesel, Flur 52, Flurstück 965 Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Friedensstraße 84, 8a-e, 86, 86a-f in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 16.02.2005 eingetragen ist. Bezug: Bewilligungen vom 19.04.2004 (UR-Nr. 432/2004), vom 07.10.2004 (UR-Nr. 1120/2004), vom 24.01.2005 (UR-Nr. 55/2005).

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich zur:

- Veräußerung des Erbbaurechts, auch im Wege der Zwangsversteigerung
- Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten

Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondererbbaurecht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Raumeinheit

Der hier eingetragenen Mitberechtigungsanteil ist beschränkt durch die Sondererbbaurechte an den übrigen Mitberechtigungsanteilen (Blätter 13045 bis 13154 – ausgenommen dieses Blatt).

Es sind Sondernutzungsrechte an den Terrassen und Gartenflächen – SNG 1-4, 9-13, 24-25, 34-35, 40, 55, 57, 59-1, 59-2 sowie an den Stellplätzen SN 34-53 begründet und zugeordnet worden.

Hinsichtlich der Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen SN 1-33, 54-71 ist die aufteilende Erbbauberechtigte zur Zuweisung befugt

- a) im Rahmen der Erstveräußerung bei Beurkundung des Vertrages
- b) ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung gegenüber dem jeweiligen Verwalter

Bezug: Bewilligungen vom 19.04.2004 (UR-Nr. 433/04), vom 10.03.2005 (UR-Nr. 199/05) und vom 21.04.2005 (UR-Nr. 399/05).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Sondererbbaurechte an den weiteren Mitberechtigungsanteilen, eingetragen in den Blättern 13219 bis 13226.

2.4.2 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

2.4.3 Abteilung II

lfd. Nr. 1:

Erbbauzins in Höhe von siebenundzwanzig vierzig 75/100 EURO monatlich – mit Wertsicherungsklausel – für den jeweiligen Grundstückseigentümer Wesel Flur 52, Flur 965, eingetragen in Wesel Blatt 13015. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauVO getroffen. Bezug: Bewilligungen vom 19.04.2004 (UR-Nr. 432/2004), vom 07.10.2004 (UR-Nr. 1120/2004), vom 24.01.2005 (UR-Nr. 55/2005). Eingetragen am 16.02.2005 und mit dem belasteten Anteil am Erbbaurecht nach Verteilung des Rechtes gemäß § 1132 BGB von Wesel Blatt 13028 hierher übertragen am 17.05.2005

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel – 14 K 16/24)

2.4.4 Abteilung III

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

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Wesel, Blatt 13126

2.5.1 Bestandsverzeichnis

1/625.605 Anteil an dem Erbbaurecht, das in Wesel Blatt 13015 als Belastung des Grundstücks, Gemarkung Wesel, Flur 52, Flurstück 965 Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Friedensstraße 84, 8a-e, 86, 86a-f in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 16.02.2005 eingetragen ist. Bezug: Bewilligungen vom 19.04.2004 (UR-Nr. 432/2004), vom 07.10.2004 (UR-Nr. 1120/2004), vom 24.01.2005 (UR-Nr. 55/2005).

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich zur:

- Veräußerung des Erbbaurechts, auch im Wege der Zwangsversteigerung
- Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten

Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondererbbaurecht an den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz

Der hier eingetragenen Mitberechtigungsanteil ist beschränkt durch die Sondererbbaurechte an den übrigen Mitberechtigungsanteilen (Blätter 13045 bis 13154 – ausgenommen dieses Blatt).

Es sind Sondernutzungsrechte an den Terrassen und Gartenflächen – SNG 1-4, 9-13, 24-25, 34-35, 40, 55, 57, 59-1, 59-2 sowie an den Stellplätzen SN 34-53 begründet und zugeordnet worden.

Hinsichtlich der Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen SN 1-33, 54-71 ist die aufteilende Erbbauberechtigte zur Zuweisung befugt

- c) im Rahmen der Erstveräußerung bei Beurkundung des Vertrages
- d) b) ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung gegenüber dem jeweiligen Verwalter

Bezug: Bewilligungen vom 19.04.2004 (UR-Nr. 433/04), vom 10.03.2005 (UR-Nr. 199/05) und vom 21.04.2005 (UR-Nr. 399/05).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Sondererbbaurechte an den weiteren Mitberechtigungsanteilen, eingetragen in den Blättern 13219 bis 13226.

2.4.2 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

2.4.3 Abteilung II

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel – 14 K 16/24)

2.4.4 Abteilung III

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

2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages inkl. Änderungsvereinbarungen

Das Erbbaurecht wurde begründet durch den Vertrag über die Begründung eines Erbbaurechts Urkunde Nr. 432/2004 vom 07.10.2004, ergänzt mit Urkunde Nr. 1120/2004 vom 07.10.2004 und geändert mit Urkunde Nr. 55/2005 vom 24.01.2005

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

1. § 2

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung und endet von diesem Zeitpunkt an nach 99 Jahren

2. § 3

Der Erbbauberechtigte hat einen Erbbauzins von monatlich €2.672,86 zu zahlen. Der Erbbauzins ist jeweils zum ersten eines jeden Monats für den folgenden Monat zu zahlen, erstmals an dem auf die Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch folgenden Monatsersten.

Bei Aufteilung des Erbbaurechtes haftet jede Einheit für den Erbbauzins nur im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Der Erbbauzins ist im Falle der Aufteilung entsprechend zu verteilen.

Als Inhalt des Erbbauzinses wird gemäß § 9 Abs. 3 Ziffer. 1 und 2 ErbbauVO vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

3. § 4

Als Inhalt des Erbbauzinses wird auch vereinbart, dass sich der Erbbauzins nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen ändert: Ändert sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) herausgegeben vom Statistischen Bundesamt gegenüber

dem Stand bei einer Bestellung des Erbbaurechts bzw. dem Stand bei der letzten Änderung des Erbbauzinses, so erhöht oder vermindert sich vorbehaltlich der nachstehenden Bestimmung im gleichen Verhältnis die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses. Eine Erhöhung oder Verminderung des Erbbauzinses kann frühestens nach Ablauf von drei Jahren ab heute und darauf frühestens wieder jeweils nach Ablauf von drei Jahren nach der jeweils letzten Änderung verlangt werden. Sollte der Verbraucherpreisindex auf der jetzigen Basis nicht mehr ermittelt werden, soll der dann herausgegebene jeweilige Preisindex auf die jetzige Basis umgerechnet werden. § 9a ErbbauVO bleibt unberührt.

4. § 10

Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Eigentümers.

Jede Veräußerung des Erbbaurechts, auch im Wege der Zwangsversteigerung, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers. Der Eigentümer ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn der Erwerber alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag übernimmt und sich wegen der Zahlungsverpflichtung aus dem Erbbaurechtsvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

5. § 11

Der Eigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich selbst oder einen von ihm zu benennenden Dritten verlangen, wenn

- a) Der Erbbauberechtigte mit mehr als zwei Jahresraten des Erbbauzinses in Verzug ist oder
- b) Über das Vermögen des Erbbauberechtigten ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, der Erbbauberechtigte selbst die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt, oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder
- c) Die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird und die Anordnung nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben wird oder
- d) Der Erbbauberechtigte das Gebäude erheblich vertragswidrig nutzt und die erhebliche vertragswidrige Nutzung trotz zweifacher Abmahnung schuldhaft nicht einstellt oder
- e) Das Erbbaurecht insgesamt enteignet wird.

6. § 12

Erlöscht das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Eigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts der auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Baulichkeiten zu zahlen. Ist das Erbbaurecht gemäß § 11 übertragen, beträgt die Entschädigung nur 2/3 des Verkehrswerts. Der Verkehrswert ist zu ermitteln auf den Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts bzw. den Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallrechts nach Massgabe der zum entsprechenden Zeitpunkt allgemein anerkannten Grundsätzen der Verkehrswertermittlung.

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 für das Sondereigentum Nr. 6

| | |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Beginn des Erbbaurechts | 16.02.2005 (Tag der Eintragung) |
| Ende des Erbbaurechts | 15.02.2104 |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungstichtag | 80 Jahre |
| Anfänglicher Erbbauzins | 489,00 € jährlich (entspricht 40,75 € monatlich) |
| Derzeit gezahlter Erbbauzins | 714,12 € jährlich seit dem 01.08.2024 (entspricht 59,51 € monatlich) |
| Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins | 714,12 € |
| Zahlungsweise | monatlich, im Voraus |
| Neufestsetzung | Veränderung des Verbraucherpreisindex jeweils nach Ablauf von 3 Jahren |

Anmerkung: Für den Tiefgaragenstellplatz ist kein Erbbauzins vereinbart!

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: einfach

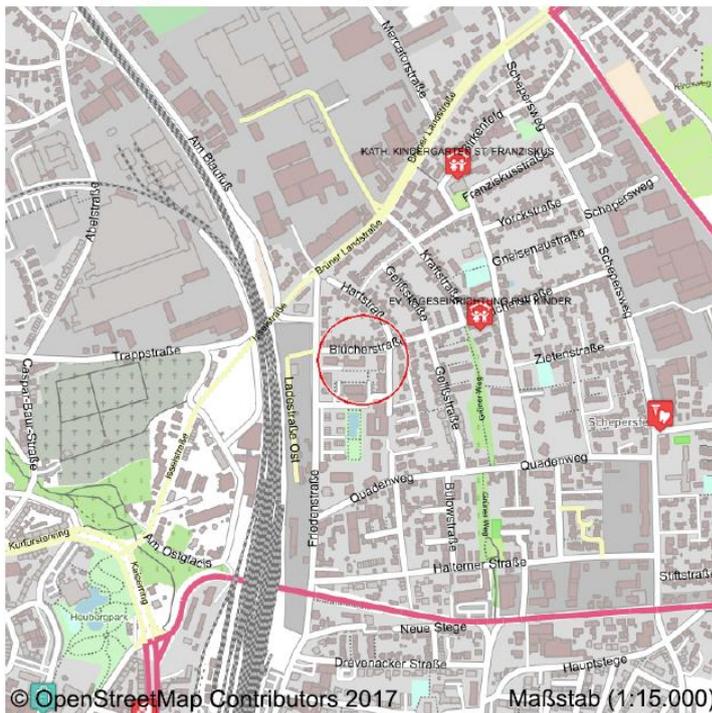
Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

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 | (0,8 km) |
|  | Zahnarzt | (0,6 km) |
|  | Krankenhaus | (1,7 km) |
|  | Apotheke | (0,9 km) |
|  | EKZ | (1,0 km) |
|  | Kindergarten | (0,3 km) |
|  | Grundschule | (1,2 km) |
|  | Realschule | (1,4 km) |
|  | Hauptschule | (1,2 km) |
|  | Gesamtschule | (1,3 km) |
|  | Gymnasium | (1,4 km) |
|  | Hochschule | (1,7 km) |
|  | DB_Bahnhof | (1,0 km) |
|  | Flughafen | (34,1 km) |
|  | DB_Bahnhof_ICE | (26,2 km) |

Verkehr

Infrastruktur (Luftlinie)

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| nächste Autobahnanschlussstelle (km) | ANSCHLUSSSTELLE WESEL (6,1 km) |
| nächster Bahnhof (km) | BAHNHOF WESEL (1 km) |
| nächster ICE-Bahnhof (km) | HAUPTBAHNHOF DUISBURG (27,8 km) |
| nächster Flughafen (km) | DÜSSELDORF-CARGO (43,5 km) |
| nächster ÖPNV (km) | Bushaltestelle Reitzensteinkaseme (0,1 km) |

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2023

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische
Grundstückslage

Die Lage des Grundstücks ist weitgehend eben.

Art der Bebauung und
Nutzung der Straße

Die Friedenstraße ist eine öffentliche Straße als Fahrbahn mit Schwarzdecke, beidseitig Gehwege.

Grundstücksgröße

Flur 52, Flurstück 965 Grundstück 16.237 m²,
ca. 100,00 m Tiefe
ca. 160,00 m Breite

Immissionen

Nennenswerte Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Wohn bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in homogenen bebautem Straßenabschnitt

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 27.09.2024 wird bescheinigt, dass für das Grundstück keine Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalbeiträge zur Abrechnung anstehen oder abgerechnete Beträge noch nicht gezahlt worden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Blücherstraße voraussichtlich beitragspflichtig erneuert werden soll. Ab dem 01.01.2024 besteht

jedoch gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) für Straßenbaumaßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im Haushalt des Jahres 2024 stehen, ein Beitragserhebungsverbot.

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 liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge (Wohnungserbbaugrundbuch und Teilerbbaugrundbuch) vom Amtsgericht 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 02.10.2024 ist das zu bewertende Grundstück als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster Kreises Wesels erfasst, da es innerhalb eines ehem. Kasernengeländes liegt. Bei einer gutachterlichen Untersuchung im Jahr 2000 wurden vereinzelte Verunreinigungen festgestellt, die im Rahmen der späteren Baumassnahmen beseitigt wurden. Grundsätzliche Bedenken gegen eine Erschießung als Wohngebiet bestanden daher nicht.

Aus diesem Grund wird die Erfassung im Altlastenkataster wertneutral behandelt.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 30.09.2024 liegt für das zu bewertende Grundstück eine Baulasteintragung vor.

Baulastenblatt Nr. 1798 AZ 6413 E / 15715

Übernahme d. im Lageplan dargestellten Abstandfläche

Übernahme eines Geh- und Fahrrechtes zur Erschießung des Gebäudes E

Anmerkung: Die Baulast stellt ein eigenständiges öffentlich-rechtliches Instrument dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll. Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht gelöscht wird und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Da sich die Baulast auf das Gemeinschaftseigentum bezieht, wird dieser für das Sondereigentum keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Denkmalschutz

Die Wohnparkanlage ist als ehemalige Reitzenstein Kaserne in ihrer Gesamtanlage einschließlich der äußeren Einfriedung seit 25.08.1987 als Baudenkmal eingetragen.

Für das Sondereigentum ergeben sich keine Wertbeeinflussungen.

Wohnungsbindung

Gemäß Schreiben der Stadt Wesel vom 27.09.2024 gilt das Bewertungsobjekt als nicht 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 des Stadtplanungsamtes vom 05.11.2024 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bauliche Vorgaben werden auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als gemischte Baufläche (M) 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

baureifes Land

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung

Wohnparkanlage mit Eigentumswohnungen

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. Aufgrund des bereits erläuterten ehemals anhängigen Klageverfahrens, 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. Wie bereits erwähnt wird die ausgezahlte Vergleichszahlung in der weiteren Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Bauakte.

3.2.2 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohnparkanlage

Art des Gebäudes Wohnparkanlage mit 6 Gebäuden und einer Tiefgarage. Das Sondereigentum befindet sich im Gebäudekomplex A, Friedenstr. 84 b mit insgesamt 9 Wohneinheiten.

Baujahr ursprünglich 1902, Umbau 2004/2005

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

| | |
|--------------------------|---------------------------------------------------|
| Konstruktionsart | Massivbau |
| Kelleraußenwände | Ziegelmauerwerk |
| Außenwände der Geschosse | Mauerwerk |
| Innenwände | Mauerwerk |
| Geschoßdecken | Stahlbetondecken bis in das 2. OG |
| Fassade | tlw. Natursteinverkleidung, größtenteils verputzt |
| Dachkonstruktion | Satteldach |

| | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dacheindeckung | Ziegeleindeckung |
| Treppenhaus | Geschosstreppe in Stahlbeton mit Kunststeinbelag |
| Fußböden | Keller: Beton mit Estrich |
| | Eingangsflur mit Kunststeinplatten |
| | Etagenfluren – Kunststeinplatten |
| Fenster | Holzfenster 2-fach Isolierglas, 2005 |
| Türen | Holzeingangstüranlage mit Glasausschnitten, Briefkastenanlage und Gegensprechanlage, 2005 |
| | Wohnungseingangstüren – Holztüren mit Holzzargen, 3-fach Verriegelung, Sicherheitstür, Weitwinkelspion |

3.2.4 Gebäudetechnik

| | |
|----------------|-------------------------------------------------------|
| Heizungsanlage | Fernwärme |
| Strom | pro Block eigener Hausanschluss und Zählerverteilung, |
| Warmwasser | zentral über gemeinsamen Warmwasserspeicher |
| Kanal | Anschluss an das öffentliche Kanalnetz |

3.2.5 Sonstiges

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenanlagen | Ver.- und Entsorgungsanlagen |
| | Architektonisch gestaltete Parkanlage, Spielplätze, etc |
| Modernisierung/ Instandhaltung | Das Gebäude weist einen durchschnittlichen sauberen Unterhaltungszustand in bauzeittypischer Qualität und Ausführung auf. |

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 6, Keller

3.3.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohnung

| | |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Wohnung | Es handelt sich hierbei um eine 3 Raum Wohnung bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon |
| Raumaufteilung | die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen. |
| Abgeschlossenheit | Wohnungen abgeschlossen |
| Wohnfläche | ca. 81,50 m ² |
| Belichtung, Besonnung und Belüftung | gut |
| Grundrissgestaltung | gut, unvorteilhaft ist das innenliegende Bad ohne natürliche Belichtung und Belüftung |
| Modernisierung/ Instandhaltung | im Jahr 2005 modernisiert. |

3.3.2 Innenansichten

| | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Innenwände | unbekannt |
| Fußböden | unbekannt |
| Deckenflächen | unbekannt |
| Türen | weiße Holzeingangstür mit Holzzarge, Weitwinkelspion, Gegensprechanlage |
| Fenster | Holzfenster 2-fach Isolierverglasung, BJ 2005, |
| Sanitäre Installation | unbekannt |
| Besondere Bauteil | Balkon mit verzinktem Geländer |

3.3.3 Haustechnik

| | |
|----------------------|----------------------------------|
| Heizungsanlage | Fernwärme |
| Warmwasserversorgung | zentrale über Warmwasserspeicher |
| Stromversorgung | nezeitliche Elektroinstallation |

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand kann als weitestgehend baujahrs-, objekt- und nutzungstypisch eingestuft werden. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand. Zum Sondereigentum können keine Aussagen getroffen werden.

Lt. Aussage der WEG Verwaltung werden Renovierungs-, und Instandhaltungsmaßnahmen **am Gemeinschaftseigentum** bei Bedarf ausgeführt und aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Es wird nochmals auf die Besonderheit des Klageverfahrens hingewiesen. Sonderumlagen für die Fassadenflächensanierung sind zukünftig nicht auszuschließen.

Nennenswerte Schäden und Mängel am **Sondereigentum** konnten aufgrund der reinen Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird als gut eingestuft.

3.5 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 fehlender Innenbesichtigung **nicht** festgestellt werden.

3.6 Mietverhältnis

Das Objekt ist seit 15.11.2014 vermietet. Die Netto Kaltmiete beträgt 490 €/monatlich. Für den Tiefgaragenstellplatz werden 40 €/monatlich veranschlagt.

Zum 31.12.2023 betrug die Erhaltungsrücklage für den Gebäudekomplex A rd. 51.700,- €. Auf das Sondereigentum entfällt rd. 7.100,- €

Zum 31.12.2023 betrug die Erhaltungsrücklage für den Tiefgaragenkomplex rd. 21.400,- €. Auf das Teileigentum entfällt rd. 700,- €

Seit dem 01.01.2023 beträgt das monatliche Hausgeld für die Wohnung rd. 590,- €, hierin enthalten ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von 68,- €/monatlich. Das Hausgeld beinhaltet eine monatliche Heizkostenvorauszahlung. Die nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich auf rd. 120 €/monatlich inkl. Erhaltungsrücklage.

Seit dem 01.01.2023 beträgt das monatliche Hausgeld den Tiefgaragenstellplatz rd. 15,- €, hierin enthalten ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von 5,- €/monatlich. Die nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich auf rd. 9 €/monatlich inkl. Erhaltungsrücklage.

3.7 Rechte und Belastungen

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Erbbauzins mit Wertsicherungsklausel“

Die Auswirkung dieser Eintragung wird unter Punkt 4.5.1 bewertet.

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

„Zwangsversteigerung“

Dem Vermerk der Zwangsversteigerung wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

4 Wertermittlung

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 scheidet 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 Vergleichsverfahren – 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.

Das Ertragswertverfahren ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Der Wert des gesamten Wohnungseigentums (Miteigentum und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbares Wohnungseigentum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 ImmoWertV) ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Häufig wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird.

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 Vergleichsverfahren 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.

Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und da eine Substanzwertermittlung meist kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend.

4.2.1 Erbbaurecht und erbaurechtsbelastetes Grundstück (Grundsätze nach WertR)

Das Erbbaurecht und das erbaurechtsbelastete 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 erbaurechtsbelasteten 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 erbaurechtsbelasteten 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 erbaurechtsbelasteten 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 erbaurechtsbelasteten Grundstücks wird in der Regel den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks einschließlich des Verkehrswertanteils vorhandener Gebäude, Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen nicht überschreiten.

Bodenwertaufteilung (Bodenwertanteil des Wohnungserbbaurechts)

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

4.2.2 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 § 19§ 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 Erbbaupflichteten 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 Werteeinflüsse gemäß Abt. II des Grundbuchs.

4.3 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 19.11.2024 vor.

| | |
|-----------------------------------------|-------------------------|
| Gemeinde | Wesel |
| PLZ | 46485 |
| Bodenrichtwertnummer | 4101 |
| Der Bodenrichtwert ¹ beträgt | 190,00 €/m ² |
| Stichtag des Bodenrichtwerts | 01.01.2024 |

¹ Quellennachweis GBM Wesel 2024 und Boris.nrw vom 19.11.2024

| | |
|------------------------------------------|----------------|
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | beitragsfrei |
| Nutzungsart | Wohnbauflächen |
| Geschosszahl | I-II |

4.3.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

| | Bodenrichtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück |
|----------------------|--------------------------|----------------------|
| Entwicklungsstufe | Baureifes Land | Baureifes Land |
| Erschließungsbeitrag | Frei | Analog |
| Nutzungsart | Wohnbauflächen | Analog |
| Geschosszahl | I-II | II |

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.

Der **abgabefreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024

| | | | |
|----------------|--------------------------------------------------------------|---|--------------------|
| Sondereigentum | 16237 m ² x 190,-- €/m ² * 8149/625605 | = | 40.174,57 € |
| Teileigentum | 16237 m ² x 190,-- €/m ² * 1/625605 | = | 4,93 € |

4.3.2 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 Wertermittlungsstichtag (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 des Wohnungserbaurechts:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag: | 40.174,57 € |
| Übliche Bodenwertverzinsung | 2,00 % |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag | 80 Jahre |

| | |
|---------------------------------------------------|----------|
| Dinglich gesicherter Erbbauzins | 489,00 € |
| Derzeit gezahlter Erbbauzins | 714,12 € |
| Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins | 714,12 € |

Die Differenz zwischen dem dinglich gesicherten Erbbauzins und dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ergibt:

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag (hier durch eine Vormerkung verdinglicht) | 225,12 € |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag | 40.174,57 € |
| Liegenschaftszinssatz p | x 2,00 % |
| angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungsstichtag | = 803,49 € |
| Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins | ./. <u>714,12 €</u> |
| | 89,37 € |

| | |
|-------------------------------------------------|----------------------|
| Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) | |
| * Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 80 Jahre) | x 39,74 |
| * Kapitalisierungszinssatz (p = 2,00%) | |
| Bodenwertanteil des Wohnungserbbaurechts | = 3.551,56 € |
| (nach WertR 2006) | rd 3.550,00 € |

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung des Teilerbbaurechts:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----------|
| Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag: | 4,93 € |
| Übliche Bodenwertverzinsung | 2,00 % |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag | 80 Jahre |
| Dinglich gesicherter Erbbauzins | 0,00 € |
| Derzeit gezahlter Erbbauzins | 0,00 € |
| Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins | 0,00 € |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag | 4,93 € |
| Liegenschaftszinssatz p | x 2,00 % |
| angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungsstichtag | = 0,10 € |
| Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) | |
| * Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 80 Jahre) | x 39,74 |
| * Kapitalisierungszinssatz (p = 2,00%) | |
| Bodenwertanteil des Teilerbbaurechts | = 3,97 € |
| (nach WertR 2006) | rd 4,00 € |

4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggf., bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Rohertrag § 31 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohertrag) auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten (vergleiche § 558 BGB) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte oder aus Mietpreissammlungen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Mietspiegel der Stadt Wesel, Stand 01.12.2021 weist für Wohnungen von 70 m² bis 90 m² Wohnfläche in Gebäuden, die zwischen 1980 und 1989 errichtet wurden bei normaler Wohnlage eine Mietspanne zwischen 7,08 € – 7,45 €, Mittelwert 7,27 €, aus. Der Mittelwert wird im konkreten Fall veranschlagt, da zu der Innenausstattung keine Angaben gemacht werden können.

Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

Reinertrag § 31 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag

Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind und ist nicht mit der technischen Standdauer zu vergleichen, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von derartig genutzten Gebäuden liegt in der Regel bei **80** Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Da die Wohnparkanlage im Jahr 2004/2005 kernsaniert wurde, kann die erneute Restnutzungsdauer bis zu 80% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Somit betrug die erneute Restnutzungsdauer im Jahr 2005 rd. 64 Jahre. Hieraus ermittelt sich eine Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag von 45 Jahren. Dies wiederum entspricht einem fiktiven Baujahr von 1989.

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 + § 8 Abs. 3

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 (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.

Wie bereits eingangs erläutert, wird im konkreten Fall die Vergleichszahlung in Höhe von rd. 17.500 € als Sicherheit wertmindernd veranschlagt.

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 2024 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 2024 ebenfalls keine detaillierte Auswertung vornehmen.

4.4.2 Ertragswertberechnung des Wohnungserbbaurechts

Jährliche Einnahmen

| Tatsächliche Mieteinnahmen | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|---------------|-------------------|
| Sondereigentum Nr. 6 | m² | €/m² | mtl. € | jährlich € |
| 1. Obergeschosswohnung | 81,49 | 6,01 € | 490,00 € | 5.880,00 € |
| | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Summe | 81,49 | | 0,00 € | 5.880,00 € |
| Parkmöglichkeiten | Stck | €/Stck | mtl. € | jährlich € |
| | 0,00 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Gesamtsumme | | | 0,00 € | 0,00 € |
| Sonstige Erträge | | | | |
| keine | 0 | | 0,00 € | 0,00 € |
| Jahresrohertrag | | | | 5.880,00 € |

| marktübliche Nettomieteinnahmen | | | | |
|----------------------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------------|
| Sondereigentum Nr. 6 | m² | €/m² | mtl. € | jährlich € |
| 1. Obergeschosswohnung | 81,49 | 7,27 € | 592,43 € | 7.109,19 € |
| | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Summe | 81,49 | | 0,00 € | 7.109,19 € |
| Parkmöglichkeiten | Stck | €/Stck | mtl. € | jährlich € |
| | 0,00 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Gesamtsumme | | | 0,00 € | 0,00 € |
| Sonstige Erträge | | | | |
| keine | 0 | | 0,00 € | 0,00 € |
| Jahresrohertrag | | | | 7.109,19 € |

Berechnung Sondereigentum WE 6

| | | |
|---------------------------------------|---------|-------------------|
| Rohrertrag Sondereigentum | | 7.109,19 € |
| Bewirtschaftungskosten gesamt* | | |
| - Instandhaltungskosten je m² | 13,80 € | 1.124,56 € |
| - Verwaltungskosten | 420 € | 420,00 € |
| - Mietausfallwagnis | 2% | 142,18 € |
| - sonstige Betriebskosten je m² | 0,00 € | 0,00 € |
| Summe Bewirtschaftungskosten | | 23,7% |
| jährlicher Reinertrag | | 5.422,44 € |

Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

| | | |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Liegenschaftszinssatz | 2,00% | |
| Bodenwert | 40.174,57 € | |
| Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks | | -803,49 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | | 4.619,00 € |

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| (gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente) | |
| Restnutzungsdauer | 45 |
| Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | 29,490 |
| Ertragswert des Sondereigentums | 136.214,31 € |

| | |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| Bodenwert | 3.551,56 € |
| Vorläufiger Ertragswert Sondereigentum | 136.214,31 € |
| Vorläufer Ertragswert Gesamt | 139.765,87 € |
| Erbbaurechtsfaktor x 1 | 139.765,87 € |
| Kennzahl Rohertragsvervielfältiger | 19,66 |

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Sicherheitsabschlag für fehlenden Innenwärmeschutz | -17.500,00 € |
| Ertragswert am Wertermittlungstichtag | 122.265,87 € |
| Ertragswert des Wohnungserbbaurechts (nach WertR 2006) | <u>122.300,00 €</u> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Wohnungserbbaurecht beträgt am Wertermittlungstichtag 06.11.2024 | 122.300 € |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

4.5 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

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

Eingangswerte

(abgeleitet aus der Ertragswertberechnung, teilweise gerundet)

| | | |
|--------------------------------------|-----|-----------|
| Gebäudewert | | 136.200 € |
| Abzgl. BoG | ./. | 17.500 € |
| Gebäudewerte bereinigt | | 118.700 € |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | | 3.550 € |
| Nicht marktangepasster Ertragswert . | | 122.250 € |
| Marktanpassung | | 0 € |
| Angepasster Ertragswert | | 122.250 € |
| Verkehrswert nach WertR 2006 | | 122.250 € |

Ableitung kalkulatorischer Wert

| | | |
|---------------------------------------------|-----|-----------|
| Nicht marktangepasster Ertragswert rd. | | 122.250 € |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | ./. | 3.550 € |
| Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen | | 118.700 € |

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 Ertragswert rd. | 122.250,00 € |
| Unbelasteter Bodenwert | 40.174,57 € |
| Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen | 118.700,00 € |
| Angemessener Verzinsungsbetrag (2% von 40.174,57 €) | 803,49 € |
| Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich | 489,00 € |
| Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich | 714,12 € |
| Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich | 225,12 € |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts | 80 Jahre |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | 3.550,00 € |
| Marktanpassung | 0,00 € |

4.5.1 Barwert der Erbbauzinsreallast

Für die Zwangsversteigerung wird der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses berechnet:

| | |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich | 489,00 € |
| Barwertfaktor bei 80 Jahren und 2% | 39,74 |
| Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses | 19.432,86 € |
| Gerundet | 19.400,00 € |

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

Der durch die Vormerkung **zur Erbbauzinserrhöhung schuldrechtlich** gesicherte Erbbauzins, welcher bis zum Stichtag bereits vertraglich angefallen ist, **steht einer dinglichen Eintragung gleich** und ist für die Zwecke der Zwangsversteigerung als gesonderter Wert auszuweisen.

| | |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins | 225,12 € |
| Barwertfaktor bei 80 Jahren und 2% | 39,74 |
| Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserrhöhungsbetrags | 8.946,27 € |
| Gerundet | 8.950,00 € |

4.5.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

| | |
|----------------------------------------------------|--------------------|
| Barwert der | |
| - Erbbauzinsreallast rd. | 19.400,00 € |
| - Vormerkung zur Erbbauzinserrhöhung rd. | 8.950,00 € |
| Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch | |
| Reallast/Vormerkung dinglich gesichert) | 28.350,00 € |

4.5.4 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

In Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung ist der Fall zu untersuchen, dass der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins ausfällt.

| | |
|------------------------------------------------|--------------|
| Barwert des erzielbaren Erbbauzinses | 28.350,00 € |
| Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen | 118.700,00 € |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | 3.550,00 € |
| Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts | 150.600,00 € |

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 | | 150.600,00 € |
| Abschlag 2% wären | | 3.012,00 € |
| Minimal | | 500,00 € |
| Jedoch maximal 25% von 28.350,00 € | | 7.087,50 € |
| Abschlag somit wegen Zustimmungserfordernis rd. | ./. | 3.000,00 € |
| Marktanpassung | | 0,00 € |
| Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG | | 147.600,00 € |

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das Wohnungserbbaurecht beträgt am Wertermittlungstichtag 06.11.2024

147.600 €

4.5.5 „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 Wohnungserbbaurechts | | 147.600,00 € |
| Barwert der | | |
| - Erbbauzinsreallast rd. | ./. | 19.400,00 € |
| - Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung | ./. | 8.950,00 € |
| „Barpreis“ | | 119.250,00 € |
| Barpreis gerundet | | 119.300,00 € |

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 Wohnungserbbaurechts gemäß BauGB | 122.300,00 € |
| „Barpreis“ | 119.300,00 € |
| Differenz | 3.000,00 € |

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

4.5.6 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

| Wert gemäß 74a ZVG | | Wert gemäß §194 BauGB | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| Ausgangswert zum erbbauszinsfreien Erbbaurecht | 150.600,00 € | Verkehrswert unbelastet | 122.300,00 € |
| Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag: Einfluss wg. Zustimmung) aus | | | |
| - §§5/7 ErbbauRG | -3.000,00 € | | |
| Zwischenwert I | 147.600,00 € | | |
| - rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung | 0,00 € | | |
| - konj. Einflüsse (Markt) | 0,00 € | | |
| - vertragliche Einflüsse | 0,00 € | | |
| Zwischenwert II | 147.600,00 € | | |
| Einfluss aus | | | |
| -Baulasten | 0,00 € | | 0,00 € |
| Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet | 147.600,00 € | Zwischensumme | 122.300,00 € |
| "Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der | | | |
| - Erbbauzinsreallast | -19.400,00 € | | |
| - Erhöhungsvormerkung | -8.950,00 € | | |
| - sonstige Lasten gem. Abt. II Grundbuch | 0,00 € | | 0,00 € |
| somit | 119.250,00 € | | |
| "Barpreis" gerundet | 119.300,00 € | Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB | 122.300,00 € |

4.6 Ertragswertberechnung des Teilerbbaurechts

Jährliche Einnahmen

| Tatsächliche Mieteinnahmen | | | | |
|-----------------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------------|
| Teileigentum Nr. 4 | m² | €/m² | mtl. € | jährlich € |
| | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Summe | 0,00 | | 0,00 € | 0,00 € |
| Parkmöglichkeiten | Stck | €/Stck | mtl. € | jährlich € |
| Tiefgaragenstellplatz | 1,00 | 40,00 € | 40,00 € | 480,00 € |
| | 0,00 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Gesamtsumme | | | 0,00 € | 480,00 € |
| Sonstige Erträge | | | | |
| keine | 0 | | 0,00 € | 0,00 € |
| Jahresrohertrag | | | | 480,00 € |

| marktübliche Nettomieteinnahmen | | | | |
|----------------------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------------|
| Teileigentum Nr. 4 | m² | €/m² | mtl. € | jährlich € |
| | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | 0,00 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Summe | 0,00 | | 0,00 € | 0,00 € |
| Parkmöglichkeiten | Stck | €/Stck | mtl. € | jährlich € |
| Tiefgaragenstellplatz | 1,00 | 50,00 € | 50,00 € | 600,00 € |
| | 0,00 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Gesamtsumme | | | 0,00 € | 600,00 € |
| Sonstige Erträge | | | | |
| keine | 0 | | 0,00 € | 0,00 € |
| Jahresrohertrag | | | | 600,00 € |

Berechnung Teileigentum TE 4

| | | |
|---------------------------------------------|----------|-----------------|
| Rohertrag Sondereigentum | | 600,00 € |
| Bewirtschaftungskosten gesamt* | | |
| - Instandhaltungskosten je Stellplatz | 103,90 € | 103,90 € |
| - Verwaltungskosten | 46 € | 46,00 € |
| - Mietausfallwagnis | 2% | 12,00 € |
| - sonstige Betriebskosten je m ² | 0,00 € | 0,00 € |
| Summe Bewirtschaftungskosten | 27,0% | 161,90 € |
| jährlicher Reinertrag | | 438,10 € |

Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

| | | |
|---------------------------------------------------|--------|-----------------|
| Liegenschaftszinssatz | 2,00% | |
| Bodenwert | 4,93 € | |
| Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks | | -0,10 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | | 438,00 € |

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

| | | |
|------------------------------------------------------------|--------|--------------------|
| Restnutzungsdauer | 45 | |
| Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | 29,490 | |
| Ertragswert des Teileigentum | | 12.916,62 € |

| | | |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|
| Bodenwert | | 4,00 € |
| Vorläufiger Ertragswert Sondereigentum | | 12.916,62 € |
| Vorläufer Ertragswert Gesamt | | 12.920,62 € |
| Erbbaurechtsfaktor | x | 1 |
| Kennzahl Rohertragsvervielfältiger | | 21,53 |

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|
| | 0,00 € |
| Ertragswert am Wertermittlungsstichtag | 12.920,62 € |
| Ertragswert des Wohnungserbbaurechts (nach WertR 2006) | <u>12.900,00 €</u> |

| |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Teilerbbaurecht beträgt am Wertermittlungstichtag 06.11.2024</p> <p>12.900 €</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

4.7 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

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

Eingangswerte

(abgeleitet aus der Ertragswertberechnung, teilweise gerundet)

| | | |
|--------------------------------------|-----|----------|
| Gebäudewert | | 12.916 € |
| Abzgl. BoG | ./. | 0,00 € |
| Gebäudewerte bereinigt | | 12.916 € |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | | 4,00 € |
| Nicht marktangepasster Ertragswert . | | 12.920 € |
| Marktanpassung | | 0 € |
| Angepasster Ertragswert | | 12.920 € |
| Verkehrswert nach WertR 2006 | | 12.900 € |

Ableitung kalkulatorischer Wert

| | | |
|---------------------------------------------|-----|----------|
| Nicht marktangepasster Ertragswert rd. | | 12.920 € |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | ./. | 4 € |
| Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen | | 12.916 € |

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 Ertragswert rd. | 12.920,00 € |
| Unbelasteter Bodenwert | 4,93 € |
| Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen | 12.916,00 € |
| Angemessener Verzinsungsbetrag (2% von 4,93 €) | 0,10 € |

| | |
|---------------------------------------------------------|----------|
| Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich | 0,00 € |
| Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich | 0,00 € |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts | 80 Jahre |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | 4,00 € |
| Marktanpassung | 0,00 € |

4.7.1 Barwert der Erbbauzinsreallast

Für die Zwangsversteigerung wird der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses berechnet:

Dieser existiert nicht!

4.7.2 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

In Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung ist der Fall zu untersuchen, dass der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins ausfällt.

| | |
|------------------------------------------------|-------------|
| Barwert des erzielbaren Erbbauzinses | 0,00 € |
| Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen | 12.916,00 € |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | 4,00 € |
| Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts | 12.920,00 € |

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 | 12.920,00 € |
| Abschlag 2% wären | 260,00 € |
| Minimal | 500,00 € |
| Jedoch maximal 25% von 0,00 € | 0,00 € |
| Abschlag somit wegen Zustimmungserfordernis rd. ./. | 500,00 € |
| Marktanpassung | 0,00 € |
| Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG | 12.420,00 € |

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das Wohnungserbbaurecht beträgt am Wertermittlungstichtag 06.11.2024

12.400 €

4.7.3 „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 Teilerbbaurechts | | 12.400,00 € |
| Barwert der | | |
| - Erbbauzinsreallast rd. | ./. | 0,00 € |
| - Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung | ./. | 0,00 € |
| „Barpreis“ | | 12.400,00 € |
| Barpreis gerundet | | 12.400,00 € |

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 Teilerbbaurechts gemäß BauGB | 12.900,00 € |
| „Barpreis“ | 12.400,00 € |
| Differenz | 500,00 € |

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

4.7.4 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

| Wert gemäß 74a ZVG | | Wert gemäß §194 BauGB | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| Ausgangswert zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht | 12.900,00 € | Verkehrswert unbelastet | 12.900,00 € |
| Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag: Einfluss wg. Zustimmung) aus | | | |
| - §§5/7 ErbbauRG | -500,00 € | | |
| Zwischenwert I | 12.400,00 € | | |
| - rein schuldrechtliche Erbbauzinserrhöhung | 0,00 € | | |
| - konj. Einflüsse (Markt) | 0,00 € | | |
| - vertragliche Einflüsse | 0,00 € | | |
| Zwischenwert II | 12.400,00 € | | |
| Einfluss aus | | | |
| -Baulasten | 0,00 € | | 0,00 € |
| Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet | 12.400,00 € | Zwischensumme | 12.900,00 € |
| "Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der | | | |
| - Erbbauzinsreallast | 0,00 € | | |
| - Erhöhungsvormerkung | 0,00 € | | |
| - sonstige Lasten gem. Abt. II Grundbuch | 0,00 € | | 0,00 € |
| somit | 12.400,00 € | | |
| "Barpreis" gerundet | 12.400,00 € | Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB | 12.900,00 € |

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 06.11.2024

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

Der **erbbauzinsfreie Verkehrswert des Wohnungserbbaurecht, 8149/625.605** Anteil verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung, 1. OGs rechts in der Friedenstr. 84b, 46485 Wesel Flur 52, Flurstück 965** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

147.600 €

(in Worten: einhundertsevenundvierzigtausendsechshundert EURO)

ermittelt.

Der **erbbauzinsfreie Verkehrswert des Teilerbbaurecht, 1/625.605** Anteil verbunden mit dem **Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz in der Friedenstr. 84b, 46485 Wesel Flur 52, Flurstück 965** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

12.400 €

(in Worten: zwölftausendvierhundert EURO)

ermittelt.



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

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.

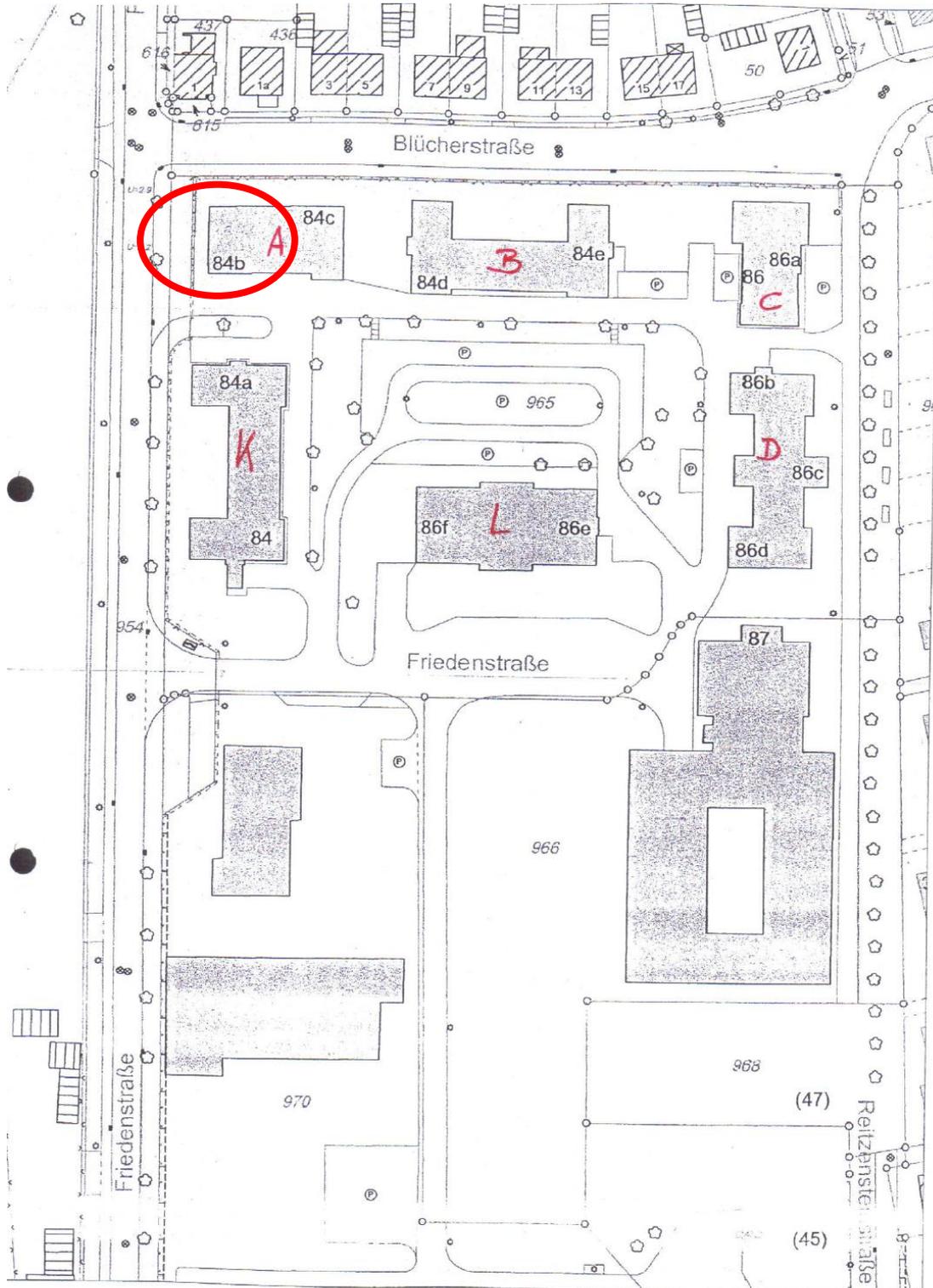
Kevelaer, 25. November 2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

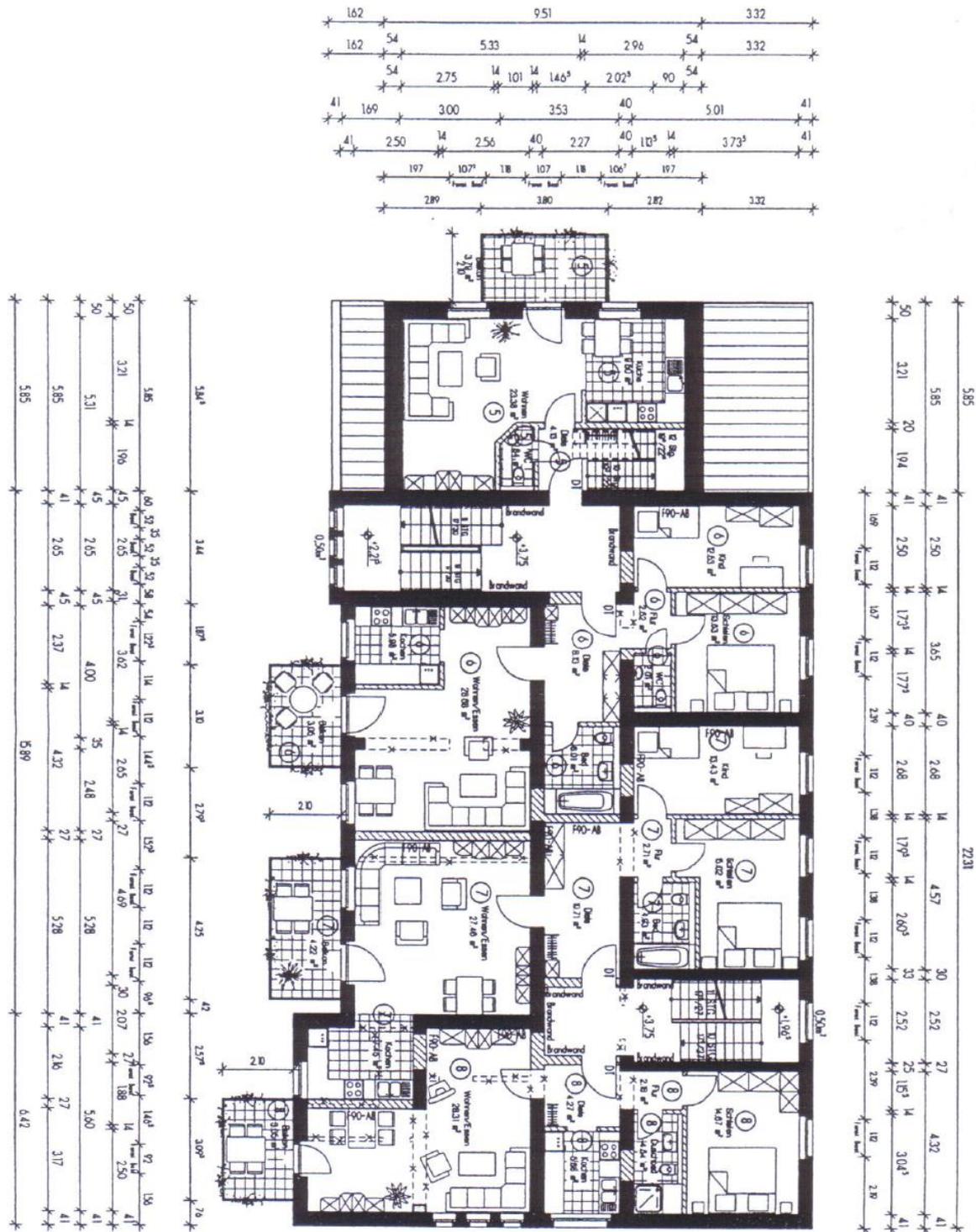
6 Anlagenverzeichnis

| | Seite |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 6.1 Grundrisse | 58 |
| 6.2 Fotos | 62 |
| Die Anlagen 6.4 bis 6.10 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten | |
| 6.3 Flurkarte | 66 |
| 6.4 Auskunft über bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 67 |
| 6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster | 69 |
| 6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis | 70 |
| 6.7 Anliegerbescheinigung | 73 |
| 6.8 Auskunft über Sozialbindungen | 74 |
| 6.9uskunft über Denkmalschutz | 75 |

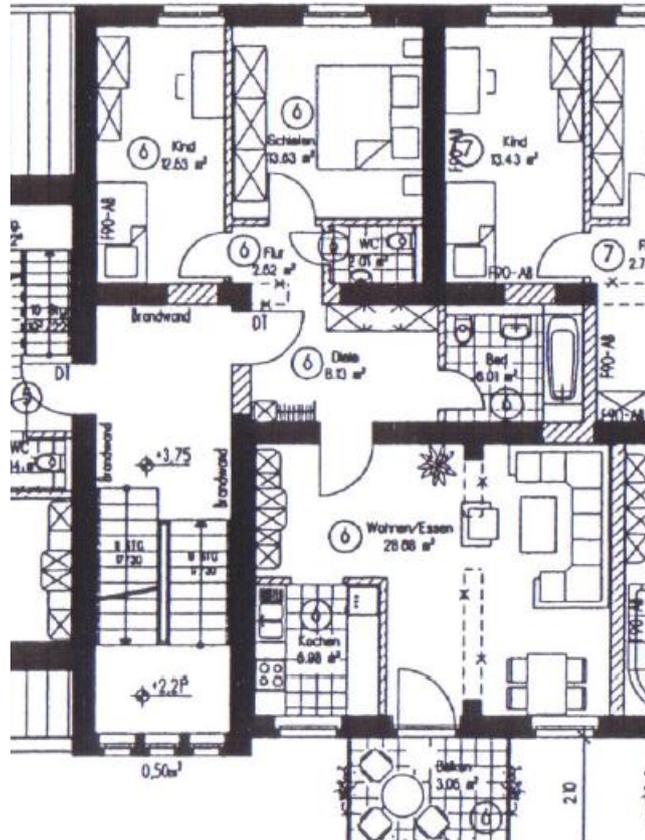
6.1 Grundrisse



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



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



6.2 Fotos









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

6.3 Flurkarte



Kreis Wesel
Katasteramt

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 965
Flur: 52
Gemarkung: Wesel
Friedenstraße 84 b u.a., Wesel

Erstellt: 27.09.2024



Maßstab 1 : 1000

Gefertigt im Auftrag des Kreises Wesel durch:
Gemeinde/Stadt Stadt Wesel, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOz/VermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.