



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Auftraggeber:

Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 18.09.2024
Gutachten Nr. 464832413
Gericht AZ: 014 K 020/23

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke (Erbbaugrundstücke) Hans Böckler Str. 4. 46483 Wesel. Flur 15, Flurstück 417,420,488,491

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks Flurstück 417 (erbbaurechtsfrei) wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2024 ermittelt mit

63.300 € (erbbaurechtsfrei)

(in Worten: dreiundsechzigtausenddreihundert EURO)

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks Flurstück 420 (erbbaurechtsfrei) wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2024 ermittelt mit

2.100 € (erbbaurechtsfrei)

(in Worten: zweitausendeinhundert EURO)

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks Flurstück 488 (erbbaurechtsfrei) wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2024 ermittelt mit

460 € (erbbaurechtsfrei)

(in Worten: vierhundertsechzig EURO)

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks Flurstück 491 (erbbaurechtsfrei) wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2024 ermittelt mit

440 € (erbbaurechtsfrei)

(in Worten: vierhundertvierzig EURO)

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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 81 Seiten. Hierin sind 70 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten und 1 Foto enthalten. Dieses Gutachten wird in 20 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das Erbbaugrundstück, Hans Böckler Str. 4, 46483 Wesel
Gutachten Nr. 464832413



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Inhaltsverzeichnis

- 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse..... - 6 -
- 1 Vorbemerkung..... - 9 -
 - 1.1 Auftrag..... - 10 -
 - 1.2 Zweck des Gutachtens..... - 10 -
 - 1.3 Bewertungsobjekt - 10 -
 - 1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte - 11 -
 - 1.5 Mieter bzw. Pächter - 11 -
 - 1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag - 11 -
 - 1.7 Ortsbesichtigung - 11 -
- 2 Grundlagen der Wertermittlung - 12 -
 - 2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung - 12 -
 - 2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur - 13 -
 - 2.3 Verwendete Unterlagen - 13 -
 - 2.4 Grundbuchangaben (Erbbaugrundbuch) - 14 -
 - 2.4.1 Abteilung II - 14 -
 - 2.4.4 Abteilung III - 15 -
 - 2.5 Grundbuchangaben (Eigentümergrundbuch) - 15 -
 - 2.5.1 Bestandsverzeichnis - 15 -
 - 2.5.2 Abteilung I - 15 -
 - 2.5.3 Abteilung II - 15 -
 - 2.5.4 Abteilung III - 16 -
 - 2.6 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages inkl. Änderungsvereinbarungen - 17 -
- 3 Beschreibungen - 29 -
 - 3.1 Grundstücksmerkmale - 29 -
 - 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung..... - 29 -
 - 3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts..... - 30 -
 - 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten - 32 -
 - 3.1.4 Vorhandene Bebauung..... - 33 -
 - 3.2 Gebäude und Außenanlagen..... - 33 -

3.2.1 Vorbemerkungen.....	33 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Mehrfamilienhaus	33 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung.....	34 -
3.2.4 Gebäudetechnik	34 -
3.2.5 Sonstiges.....	34 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung	34 -
3.4 Zubehör	35 -
3.5 Mietverhältnis	35 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	35 -
3.6.1 Eigentümergrundbuch.....	35 -
4 Allgemeine Grundsätze zur Wertermittlung	36 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	36 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	36 -
4.2.1 Erbbaurecht und erbaurechtsbelastetes Grundstück (Grundsätze nach WertR)	37 -
5 Wertermittlung Erbbaugrundstück	38 -
5.1 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	39 -
5.1.1 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren	39 -
5.1.2 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	41 -
5.1.3 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück	42 -
5.1.4 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 417 nach WertR 2006.....	44 -
5.1.4.1 Verkehrswert nach BauGB	44 -
5.1.4.2 Zusammenfassung der Werteinflüsse.....	46 -
5.1.4.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	47 -
5.1.4.4 Barwert der Erbbauzinsreallast	47 -
5.1.4.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags.....	47 -
5.1.4.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	48 -
5.1.4.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus	48 -
5.1.4.8 „Barpreis“	49 -
5.1.4.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB	51 -
5.1.4.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag.....	52 -
5.1.5 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 420 nach WertR 2006.....	53 -

5.1.5.1 Verkehrswert nach BauGB	- 53 -
5.1.5.2 Zusammenfassung der Werteeinflüsse	- 53 -
5.1.5.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	- 54 -
5.1.5.4 Barwert der Erbbauzinsreallast	- 55 -
5.1.5.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	- 55 -
5.1.5.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	- 55 -
5.1.5.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus	- 55 -
5.1.5.8 „Barpreis“	- 56 -
5.1.5.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB	- 57 -
5.1.5.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag	- 58 -
5.1.6 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 488 nach WertR 2006	- 59 -
5.1.6.1 Verkehrswert nach BauGB	- 59 -
5.1.6.2 Zusammenfassung der Werteeinflüsse	- 59 -
5.1.6.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	- 60 -
5.1.6.4 Barwert der Erbbauzinsreallast	- 61 -
5.1.6.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	- 61 -
5.1.6.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	- 61 -
5.1.6.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus	- 61 -
5.1.6.8 „Barpreis“	- 62 -
5.1.6.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB	- 63 -
5.1.6.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag	- 64 -
5.1.7 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 491 nach WertR 2006	- 65 -
5.1.7.1 Verkehrswert nach BauGB	- 65 -
5.1.7.2 Zusammenfassung der Werteeinflüsse	- 65 -
5.1.7.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	- 66 -
5.1.7.4 Barwert der Erbbauzinsreallast	- 67 -
5.1.7.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	- 67 -
5.1.7.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	- 67 -
5.1.7.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus	- 67 -
5.1.7.8 „Barpreis“	- 68 -
5.1.7.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB	- 69 -



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

5.1.7.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungstichtag	- 70 -
6 Anlagenverzeichnis	- 71 -
6.1 Grundrisse	- 72 -
6.2 Fotos	- 73 -
6.3 Flurkarte	- 75 -
6.4 Auskunft über planungsrechtliche Festsetzungen	- 76 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 78 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	- 79 -
6.7 Anliegerbescheinigung	- 80 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 81 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	014 K 20/23
	Bewertungsobjekt	Erbbaugrundstück belastet mit einem Erbbaurecht Bebaut mit einem Einfamilienhaus, unterkellert, 1 geschossig
	Adresse	Hans Böckler Str. 4, 46483 Wesel
	Besonderheit	Innenbesichtigung nicht möglich

Auftrag	Datum des Auftrags	23.05.2024
	Ortstermin	15.08.2024
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	15.08.2024

Gebäude	Baujahr	1965	
	Wohnfläche	ca. 95 m ²	
	Grundstücksgröße	Flurstück 417	342 m ² EFH
		Flurstück 420	15 m ² Garage
Flurstück 488		25 m ² Verkehrsfläche vor Haus	
Flurstück 491		24 m ² Verkehrsfläche vor Garage	

Rechtliches	Baurecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Erbbaugrundstück Flurstück 417

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	63.300 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		50.400 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		491,76 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,50 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	50.400 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	63.300 €
	„Barpreis“	rd.	50.400 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	12.900 €
		Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 417	

	(erbbaurechtsfrei)	63.300 €
--	---------------------------	-----------------

Erbbaugrundstück Flurstück 420

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	2.100 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		1.800 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		21,57 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,50 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	1.800 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	2.100 €
	„Barpreis“	rd.	1.800 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	300 €
	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 420 (erbbaurechtsfrei)		2.100 €

Erbbaugrundstück Flurstück 488

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	460 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		1.300 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		35,95 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,50 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	1.300 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	460 €
	„Barpreis“	rd.	1.300 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	814 €
	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 488 (erbbaurechtsfrei)		460 €

Erbbaugrundstück Flurstück 491

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	440 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		1.200 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		34,51 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,50 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	1.200 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	440 €
	„Barpreis“	rd.	1.200 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	780 €
	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 491 (erbbaurechtsfrei)		440 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, Hans Böckler Str. 4, 46485 Wesel Flur 15, Flurstück 417 und 488 um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wesel	7930	Wesel	15	417	63.300 €
Wesel	7930	Wesel	15	488	460 €
Summe					63.760 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, Hans Böckler Str. 4, 46485 Wesel Flur 15, Flurstück 420 und 491 um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wesel	7930	Wesel	15	420	2.100 €
Wesel	7930	Wesel	15	491	440 €
Summe					2.540 €

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 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 23.05.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 11.06.2024).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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 Wohnungsbindungsgesetz 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.

Ermittlung des objektiven Betrages der Rechte Abteilung II Nr. 1,2,3,4 um den sich der Wert des Grundbesitzes erhöht, wenn diese Belastungen nicht eingetragen wären. Auf den Wert, den die Rechte für den Berechtigten haben, kommt es dabei nicht an.

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

1.3 Bewertungsobjekt

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

Es existiert eine Bauakte der Stadt Wesel. Mit Baugenehmigung 31/64 vom 03.02.1964 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung von 20 Reiheneigenheimen. Die Rohbauabnahme datiert auf den 11.09.1964. Die Schlußabnahme datiert auf den 26.08.1965.

Es handelt sich um ein unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit rd. 95 m² Wohnfläche. Diese verteilt sich auf den Wohnraum, Flur, Kinderzimmer 1 und 2, Bad, Abstellraum, Diele, Gäste-WC und Küche.

Das Kellergeschoss besteht aus Flur, Kellerraum 1 bis 3, Waschküche und Trockenraum.

1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Bewohnt durch Erbbauberechtigte

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 **15.08.2024** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 15.08.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 15.07.2024 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Reine Außenbesichtigung
Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige

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)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichsrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 15.08.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 für die Stadt Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt und des Kreises Wesel
- Grundbuchauszüge (unbeglaubigt) vom 24.05.2024
- Erbbaugrundbuch (unbeglaubigt) vom 12.08.2024
- Grundbuchakteneinsicht vom 12.08.2024
- Liegenschaftskarte vom 19.06.2024
- Erbbaurechtsvertrag Urkunde Nr. 19/1962 vom 01.02.1962
- Änderung Erbbaurechtsvertrag Urkunde Nr. 453/1964 vom 27.11.1964
- Änderung Erbbauzins Urkunde Nr. 973/1965 vom 20.12.1965
- Änderung Erbbauzins Urkunde Nr. 231/1969 vom 30.12.1969
- Aufteilung in 20 Einzelerbbaurechte Urkunde Nr. 101/1969 vom 13.10.1969
- Wegerechte auf den Gehwegen und Garagenvorhofplätzen Urkunde 105/1971 vom 13.07.1971

2.4 Grundbuchangaben (Erbbaugrundbuch)

Anmerkungen zum Erbbaurecht:

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

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

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Wesel, **Blatt 4331**

2.4.1 Abteilung II

lfd. Nr. 1:

Erbbauzins in Höhe von

Erbbauzins in Höhe von 294,63 DM (zweihundertvierundneunzig 63/100 Deutsche Mark) jährlich vom 1. Januar 1962 ab für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Wesel 0929 unter Nr. 215, 218, 268 und 271 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. November 1964 eingetragen am 20. Mai 1965 in Wesel 3190. Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Belastungen in Höhe von 886.900,-- Deutsche Mark mit bis zu zwölf vom Hundert Zinsen und bis zu zwölf vom Hundert Nebenleistungen. Unter Bezugnahme auf die Verteilungserklärung vom 13. Oktober 1969 hier eingetragen am 10. Dezember 1971.

lfd. Nr. 2:

Vorkaufsrecht

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Wesel Blatt 0929 unter Nr. 215, 218, 268 und 271 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. November 1964 in Wesel 3190 eingetragen am 20. Mai 1965 und aufgrund der Verteilungserklärung vom 13. Oktober 1969, 11. August 1971, 15. September 1971 und 12. Oktober 1971 hier eingetragen am 10. Dezember 1971.

2.4.4 Abteilung III

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

2.5 Grundbuchangaben (Eigentümergrundbuch)

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Wesel, **Blatt 7930**

2.5.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

Gemarkung Wesel	Flur 15 Flurstück 417	Gebäude und Freifläche Hans Böckler Str.4	Größe 342 m ²
Gemarkung Wesel	Flur 15 Flurstück 420	Gebäude und Freifläche Hans Böckler Str.	Größe 15 m ²
Gemarkung Wesel	Flur 15 Flurstück 488	Verkehrsfläche Hans Böckler Str.	Größe 25 m ²
Gemarkung Wesel	Flur 15 Flurstück 491	Gebäude und Freifläche Hans Böckler Str.	Größe 24 m ²

2.5.2 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

2.5.3 Abteilung II

lfd. Nr. 1:

Erbbaurecht für die XX für die Zeit vom 01. Januar 1962 bis zum 31. Dezember 2061. Unter Bezugnahme auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuches 4330 eingetragen am 20.05.1965/10.12.1971 ist mit dem belasteten Grundstücken von Wesel Blatt 0929 hierher übertragen worden am 14.07.1987

Ifd. Nr. 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die jeweilige Erbbauberechtigten der in den Grundbüchern von Wesel Blatt 4330 bis 4350, 7590,7591 eingetragenen Erbbaurechte Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 27.11.1964, 13.10.1969, 11.08.1971, 15.09.1971 und 12.10.1971 eingetragen am 20.05.1965/10.12.1971 ist mit dem belasteten Grundstücken von Wesel Blatt 0929 hierher übertragen worden am 14.08.1987

Ifd. Nr. 3 für das Flurstück 488

Wegerecht zugunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten der Erbbaurechte, eingetragen in den Erbbaugrundbüchern von Wesel Blatt 4330,4331,4332,7590,7591 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.03.1972 eingetragen am 18.04.1972

Ifd. Nr. 4 für das Flurstück 491

Wegerecht zugunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten der Erbbaurechte, eingetragen in den Erbbaugrundbüchern von Wesel Blatt 4330,4331,4332,7590,7591 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.03.1972 eingetragen am 18.04.1972

Ifd. Nr. 5

Über das Vermögen des Miteigentümers XX ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund – 255 IK 189/08) Eingetragen am 10.02.2009

Ifd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 20/23) Eingetragen am 10.11.2023

Folgender Vermerk:

Die Bedingungen des Erbbaurechts sind hinsichtlich des Erbbauzinses geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 20. Dezember 1965, 30. Dezember 1969 eingetragen am 08. September 1971. Ist mit dem Recht hierher übertragen worden am 14. Juli 1987

Folgender Vermerk für o.g. Ifd Nr. 3 und 4:

Zur Ergänzung nebenstehender rechte: Die Ausübung kann Dritten übertragen werden. Eingetragen am 04.05.1972 ist mit den Rechten hierher übertragen worden am 14.07.1987.

2.5.4 Abteilung III

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

2.6 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages inkl. Änderungsvereinbarungen

Das Erbbaurecht wurde begründet durch den Vertrag über die Begründung eines Erbbaurechts Urkunde Nr. 19/1962 vom 01.02.1962, Änderung Erbbaurechtsvertrag Urkunde Nr. 453/1964 vom 27.11.1964, Änderung Erbbauzins Urkunde Nr. 973/1965 vom 20.12.1965, Änderung Erbbauzins Urkunde Nr. 231/1969 vom 30.12.1969,

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

1. § 8 Übertragung des Erbbaurechts auf die Grundstückseigentümer
Die Grundstückseigentümer sind berechtigt, von der Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts zu verlangen, wenn
 1. Die Erbbauberechtigte ihre Zahlungen einstellt oder in Konkurs gerät oder
 2. Die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird oder
 3. Wenn die Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Rückstand ist oder
 4. Wenn die Erbbauberechtigte die Gebäude oder wesentliche Teile ohne Genehmigung der Grundstückseigentümer abbricht oder die bauliche Unterhaltung so vernachlässigt, dass die zuständige Behörde dagegen einschreitet und sie den bemängelten Zustand nicht innerhalb der gesetzten Frist beseitigt.

2. § 11 Dauer des Erbbaurechts
Das Erbbaurecht beginnt mit dem 01. Januar 1962. Es wird bis zum 31. Dezember 2061 vergeben.

3. § 12 Heimfall und Entschädigung
Bei Beendigung des Vertrages
 - a) Infolge Fristablauf gemäß § 11
 - b) Infolge Übertragung des Erbbaurechts auf die Grundstückseigentümer nach § 8 dieses Vertrages

Gehen die errichteten Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Grundstückseigentümer über.

Als Gegenwert zahlen die Grundstückseigentümer 80% des gemeinen Wertes, den die Gebäude und Anlagen alsdann besitzen.

Bei der Übertragung des Erbbaurechts gemäß § 8 des Vertrages erhöht sich die Entschädigung von 80%

Um 18%, wenn die Übertragung im ersten Jahrzehnt der Vertragsdauer,

um 15%, wenn sie im zweiten Jahrzehnt,

um 12%, wenn sie im dritten Jahrzehnt,

um 9%, wenn sie im vierten Jahrzehnt,

um 6%, wenn sie im fünften Jahrzehnt,

um 3%, wenn sie im sechsten Jahrzehnt der Vertragsdauer stattfindet.

Können sich die Erbbauberechtigte und die Grundstückseigentümer über den gemeinen Wert nicht einigen, so soll ein von der Aufsichtsbehörde des Amtes für Wohnbauförderung oder der entsprechenden Stelle zu ernennender, vereidigter Sachverständiger den gemeinen Wert nach Anhörung beider Parteien feststellen.

Die Kosten dieses Verfahrens trägt die in diesem Verfahren unterliegende Partei in entsprechender Anwendung der §§ 92 ZPO.

Glaubt eine oder glauben beide Parteien die Feststellung des Sachverständigen nicht anerkennen zu können, so soll jeder Partei der ordentliche Rechtsweg zustehen.

Eine Verlängerung des Erbbaurechts nach § 27 Absatz 3 der Erbbaurechtsverordnung bleibt den Grundstückseigentümern unbenommen.

4. § 13 Erbbauzins

Die Erbbauberechtigte zahlt an die jeweiligen Grundstückseigentümer auf die Dauer des Erbbaurechts einen Erbbauzins von DM 24.894,72

Auszug aus Urkunde Nr. 231/1969 vom 30.12.1969

tragsabschluß gültigen Indexziffer um mindestens 10 Punkte
oder ermässigt hat.

3/ Diese Zehn-Punkte-Grenze ist unter Beachtung der 1. Erbbauzins-
erhöhung vom 20.12.1965, wirksam ab 1.1.1966, im Oktober 1969 über-
schritten.

4/ Hierbei sind anzuhalten die Indexziffern Januar 1966 = 141,5
und Oktober 1969 = 152,0,
woraus sich eine Erhöhung von 10,5 Punkten bzw. 7,42 % ergibt.

5/ 7,42 % ergeben 0,05 DM, die dem z.Zt. geltenden Erbbauzins von
0,72 DM/qm zuzuschlagen sind, so daß der neue Erbbauzins ab 1.1.
1970 0,77 DM/qm beträgt.

6/ Bei der Berechnung des Gesamterbbauzinses war bisher eine Fläche
von 38.898 qm anzuhalten. Durch Vereinbarung soll die Fläche, die
von unseren Eigenheimen aus gesehen hinter der Fluthmauer liegt,
aus der Erbbaufläche herausgenommen werden.

Die erforderliche Fortführungsvermessung ist bereits ausgeführt
und dem Katasteramt zur Übernahme eingereicht.
Jedoch ist die Übernahme noch nicht erfolgt, so daß diese Fläche
noch keine selbständige Flurstücksbezeichnung trägt.

Lediglich die Flächengröße wird mit 185 qm benannt, die bei der
Berechnung des Gesamterbbauzinses von der Ursprungsfläche abgezogen
werden muß.

Danach ergibt sich für die Berechnung des Gesamt-Erbbauzinses jetzt
eine Fläche von 38.713 qm, mithin ein Gesamterbbauzins von

38.713 qm x 0,77 DM = 29.809,01 DM .

§ 3

Unter Berücksichtigung dieser Erhöhung sowie der Bestimmungen über die Höhe des Erbbauzinses in den §§ 13 und 17 des Erbbauvertrages vom 1.2.1962 und den §§ 13 und 18 des Abänderungsvertrages vom 27.11.1964 - Nr. 453 der U.R. des unterzeichneten Notars aus 1964 - und des Vertrages vom 20.12.1965 wird hiermit

bewilligt und beantragt:

anstelle des jetzt geltenden Erbbauzinses von insgesamt DM 28.006,56 jährlich die Eintragung des erhöhten Erbbauzinses von DM 29.809,01 jährlich,

a) und zwar im Erbbaugrundbuch von Wesel Blatt 1002 (Obj.354) (Erbbau "Neue Heimat")

aa) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Wesel Blatt 0929 verzeichneten Grundstücke (Eigentümer Niederrheinische Dampfziegelei von Ferdinand Tenhompel und Block i.L.) anstelle des bisherigen Betrages von 18.442,80 DM jetzt den Betrag von 19.723,55 ab 1. Januar 1970.

bb) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Wesel Blatt 0337 verzeichneten Grundstücke (Eigentümer

Blocksche Erbgemeinschaft) anstelle des bisherigen Betrages von 583,76 DM jetzt den Betrag von DM 410,41 ab 1. Januar 1970.

b) im Erbbaugrundbuch von Wesel Blatt 3190 (Obj.855) (Erbbauberechtigte "Neue Heimat"):

für die jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Wesel Blatt 0929 (Eigentümer Niederrheinische Dampfziegelei von Ferdinand Tenhompel und Block Wesel i.L.) betroffenen Grundstücke anstelle des bisherigen Betrages von 9.180,-- DM jetzt den Betrag von 9.675,05 ab 1. Januar 1970.

§ 4

die Niederrheinische Dampfziegelei bestimmen als Berechtigte

Auszug aus Urkunde Nr. 161/1969 vom 13.10.1969

2	418, 489, 422, 493	875	2
4	417, 488, 420, 491	406	2
6	416, 415, 487, 421, 492	526	2
8	414, 413, 486, 419, 490	818	2
10	428, 497, 432, 501	825	2
12	427, 496, 431, 500	405	2
14	426, 495, 430, 499	557	2
16	425, 494, 429, 498	846	2
18	438, 505, 442, 507	811	2
20	437, 504, 444, 509	428	2
22	436, 503, 443, 508	530	2
24	435, 502, 445, 510	687	2
26	452, 514, 455, 517	992	2
28	451, 513, 456, 518	451	2
30	450, 512, 454, 516	526	2
32	449, 511, 453, 515	541	2
34	462, 522, 466, 526	663	2
36	461, 521, 465, 525	646	2
38	460, 520, 464, 524	564	2
40	459, 519, 463, 523	553	2
Trafo	441, 506	15	
		<u>12.665 qm</u>	

Erbbauszins

<u>Hans-Böckler-Straße</u> <u>Nr.</u>	<u>D M</u>
2	634,98
4	294,63
6	381,71
8	593,62
10	598,70
12	293,90
14	404,21
16	613,93
18	588,54
20	310,60
22	384,62
24	498,55
26	719,89
28	327,29
30	381,71
32	392,60
34	481,23
36	468,80
38	409,29
40	401,30
	9.180,--

Dieser Erbbauszins soll für die Dauer des Erbbaurechts jedoch dem steigenden oder fallenden Wert der Grundstücke entsprechen.

Deshalb wird folgende gemäß § 3 WG zu genehmigende Wertsicherungsklausel vereinbart:

- a) Sollten sich die wirtschaftlichen Verhältnis gegenüber denjenigen bei Vertragsabschluss ändern, so sind die Grundstückseigentümer berechtigt, neue Verhandlungen über die Höhe des Erbbauzinses zu verlangen. Eine Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ist gegeben, wenn sich der Preisindex für die gesamte Lebenshaltung der mittleren Verbrauchsgruppe auf der Basis 1950 = 100 nach den Veröffentlichungen des statischen Bundesamtes gegenüber der bei Vertragsabschluss gültigen Indexziffer um mindestens 10 Punkte erhöht oder ermäßigt hat.
- ~~b) Wird danach von der Erbbauberechtigten ein erhöhter Erbbauzins geschuldet, so kann sie ihrerseits bei einer Senkung des Preisindexes neue Verhandlungen über die Höhe des Erbbauzinses mit dem Ziel einer Herabsetzung des Erbbauzinses verlangen. Die Herabsetzung des Erbbauzinses darf aber nicht über den Betrag hinausgehen, um den sich der Erbbauzins nach a) erhöht hat. **Gestrichen mit Urkunde 973/1965 vom 20. Dezember 1965**~~

5. § 14 Rechnungsjahr und Zahlung des Erbbauzinses

Das Rechnungsjahr läuft vom 01. Januar bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres.

Die gesamten Erbbauzinses sind in vierteljährlichen Raten am 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10 eines jeden Jahres nachträglich nach Abschluss des Vertrages zu zahlen.

Diese Zahlungsverpflichtung beginnt mit dem 01. Januar 1962.

6. § 15 Vorkaufrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer

Die Erbbauberechtigte bestellt den jeweiligen Eigentümer der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke des Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Es soll dinglich gesichert sein.

7. § 16 Vorkaufrecht zugunsten der Erbbauberechtigten

Die Grundstückseigentümer räumen dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts ein Vorkaufsrecht an den Erbbaugrundstücken für alle Verkaufsfälle ein, das ebenfalls dinglich gesichert werden soll,

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

Zusammenfassende Vertragsdaten des Erbbaurechts

Beginn des Erbbaurechts	01.01.1962
Ende des Erbbaurechts	31.12.2061
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	150,64 € jährlich entspricht 294,63 DM (seit Änderung 01. Januar 1966)
Derzeit gezahlter Erbbauzins	unbekannt
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	583,78 € jährlich
Zahlungsweise	Vierteljahresraten, im Nachhinein
Neufestsetzung	Änderung der Lebenserhaltung der mittleren Verbrauchsgruppe auf Basis 1950=100 um mindestens 10 Punkte
	Hinweis: Weitere Erläuterungen zu der Problematik von Punkteregelnungen als Wertsicherungsklausel siehe „Merkblatt für Nutzer von Punkteregelnungen in Wertsicherungsklauseln“ des statistischen Bundesamtes
Hinweis: Unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen wird die zulässige Erbbauzinserhöhung (= vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins) mit einer hinreichenden Genauigkeit ermittelt.	

Punkteregelnungen sind problematisch

Wertsicherungsklauseln sind Vereinbarungen in Verträgen, die sicherstellen sollen, dass der Gläubiger auch künftig den Betrag erhält, der wertmäßig der ursprünglich festgelegten Geldsumme entspricht. Wertsicherungsklauseln sind weit verbreitet und kommen zum Beispiel in Miet-, Pacht- oder Pensionsverträgen vor. So genannte Punkteregelnungen sind eine Sonderform von Wertsicherungsklauseln, bei denen der Anpassungszeitpunkt durch eine Veränderung in Punkten oder Prozentpunkten definiert ist.

Welche Nachteile haben Punktere Regelungen und was genau unterscheidet sie von Prozentregelungen?

Steht in einer Wertsicherungsklausel ein zu erreichender Wert in Punkten (beziehungsweise Prozentpunkten), muss zusätzlich ein Basisjahr mit angegeben sein. Das Basisjahr ist das Bezugsjahr des Preisindex, für das bei diesem Preisindex das Preisniveau auf 100 gesetzt wurde. Das im Vertrag angegebene Basisjahr beeinflusst das Berechnungsergebnis entscheidend. Es ist zum Beispiel ein großer Unterschied, ob eine Zahlung nach Veränderung um 10 Punkte für einen Preisindex auf Basis 1962=100 oder auf Basis 1985=100 erfolgen soll.

Das Problem besteht darin, dass der Verbraucherpreisindex alle fünf Jahre überarbeitet und auf ein neues Preisbasisjahr umgestellt wird und nach der Umbasierung die Daten auf der alten Basis nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Vertragspartner müssen nun entweder die zu erreichende Punkteveränderung auf das

aktuelle Basisjahr oder die Indexstände des aktuellen Basisjahres auf das ursprünglich vereinbarte Basisjahr umrechnen. Erst danach kann geprüft werden, ob die geforderte Punkteveränderung erreicht und damit eine Anpassung fällig ist. Darüber hinaus muss bei der Punktere Regelung im zweiten Schritt die Veränderung in Prozent ermittelt werden, damit die konkrete Erhöhung des zu zahlenden Geldbetrages bestimmt werden kann. Damit sind mehrere Rechenschritte nötig, bis die zu ermittelnde Punktezahl und die dazugehörige Prozentzahl, mit welcher der Geldbetrag dann tatsächlich anzupassen ist, vorliegen. Häufig müssen diese Berechnungsschritte mehrfach durchgeführt werden, da von Zeit zu Zeit geprüft wird, ob eine Anpassung bereits erfolgen kann.

Bei einer Prozentregelung muss keine Umrechnung der Indizes auf ein früheres Basisjahr erfolgen. Es kann immer direkt mit den Indexständen des aktuellen Basisjahres gerechnet werden, selbst wenn im Vertrag ein früheres Basisjahr genannt ist. Deshalb ist die Prozentregelung unabhängig vom Basisjahr. Bei der Prozentregelung besteht die Berechnung auch nur aus einem Schritt. Wenn eine Anpassung beispielsweise nach 5% Veränderung erfolgen kann, lautet die Berechnung:

Indexstand (Bezugsmonat) • 1,05 = Indexstand, bei dem angepasst werden kann

Aus dieser unterschiedlichen Berechnungsweise ergibt sich ein weiterer Unterschied: Je länger bei Punktere Regelungen das vereinbarte Basisjahr zurückliegt (also mit jeder weiteren Basisumstellung), desto kürzer werden die Abstände bis zur nächsten Anpassung. Der Grund ist, dass die auf das aktuelle Basisjahr umgerechnete Punktezahl betragsmäßig immer kleiner wird und dadurch immer schneller der kritische Indexstand, bei dem angepasst werden kann, erreicht ist. Andererseits wird die jeweilige Erhöhung in Prozent, also das Anpassungsvolumen, dann entsprechend kleiner. Diese Besonderheit ist den Vertragspartnern oft vorab nicht bekannt und eventuell auch nicht so gewollt.

Schließlich ist die Umrechnung auf alte Basisjahre aus statistischer Sicht nicht sinnvoll. Die Preisindizes verschiedener Basisjahre unterscheiden sich nicht nur durch ihre rechnerische Normierung auf das jeweilige Basisjahr, sondern auch durch inhaltliche und methodische Änderungen und sind daher auch nach einer Umrechnung streng genommen nicht direkt vergleichbar.

Warum gibt es keine „Umbasierungsfaktoren“ mehr?

Früher wurden vom Statistischen Bundesamt so genannte Umbasierungsfaktoren für die Umrechnung von aktuellen auf alte Basisjahre bereitgestellt. Bereits seit Februar 2003 -im Zuge der turnusmäßigen Überarbeitung des Verbraucherpreisindex auf das Basisjahr 2000 - werden diese Faktoren nicht mehr berechnet und veröffentlicht. Die aus statistischer Sicht bestehenden Nachteile von Punkteregelungen machen eine Unterstützung dieser Form von Wertsicherungsklauseln nicht mehr vertretbar.

Für eine Übergangsphase konnten und können Berechnungen mit Punkteregelungen mit der Rechenhilfe unter www.destatis.de/wsk/ erfolgen. Diese Übergangsphase schließt Punkteregelungen ein, bei denen die letzte Anpassung (beziehungsweise der Vertragsbeginn) bis zum Ende des Jahres 2002 erfolgte. Das heißt, das Statistische Bundesamt unterstützt Punkteregelungen nur noch bis zum Dezember 2002 als Startmonat der Berechnung. Punktberechnungen, die von den Vertragspartnern selbst durchgeführt wurden und sich auf Zeiträume nach Dezember 2002 beziehen, können vom Statistischen Bundesamt nicht als rechnerisch richtig bestätigt werden.

Alle Serviceleistungen, die das Statistische Bundesamt für Nutzer von Wertsicherungsklauseln erstellt hat, sind im Internetangebot des Statistischen Bundesamtes zu finden unter:

www.destatis.de ⇒ Themen ⇒ Wirtschaft ⇒ Preise ⇒ Verbraucherpreisindex ⇒ Wertsicherung

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

Aufgrund o.g. Erläuterungen erfolgt die Berechnung des Erbbauzinses bis zum Ende des Jahres 2002 nach der Punkteregelung, danach wird der letzte hieraus resultierende Prozentsatz weiter fortgeführt.

Schwellenwertberechnung									
Preisindex für die Lebenshaltung von 4- Person Haushalten von Arbeitern und Angestellten mitmittlerem Einkommen früheres Bundesgebiet (ab 1948)									
Anpassung bei Veränderung des Index um 10,0 Punkte									
Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes									
Basisjahr 1950									
Zeitpunkt Beginn der Berechnung	unterer Schwellenwert	oberer Schwellenwert	erreicht im Monat	Indexstand	3 Jahresfrist gemäß § 9a ErbRG	Indexstand	Veränderung in %	Anfangs-Betrag in €	End- Betrag in €
Jan 66	34,8	40	Jan 69	39,4	Jan 69	Schwellenwert nicht erreicht!			
			Dez 69	40			7,00%	150,64 €	161,18 €
Jan 70	37,8	43	Jun 71	43	Jan 73	46,9	16,10%	161,18 €	187,14 €
Jan 73	44,3	49,5	Nov 73	49,6	Jan 76	56,3	20,00%	187,14 €	224,56 €
Jan 76	53,7	58,9	Mrz 77	58,9	Jan 79	61,6	9,40%	224,56 €	245,67 €
Jan 79	59	64,2	Dez 79	64,3	Jan 82	72,9	18,30%	245,67 €	290,63 €
Jan 82	70,3	75,5	Dez 82	75,5	Jan 85	79,5	9,10%	290,63 €	317,08 €
Jan 85	76,9	82,1	Jan 88	80,3	Jan 88	Schwellenwert nicht erreicht!			
			Jan 89	82,3			3,50%	317,08 €	328,18 €
Feb 89	79,9	85,1	Mai 90	85,2	Feb 92	91,1	10,40%	328,18 €	362,31 €
Feb 92	88,5	93,7	Jan 93	94,1	Feb 95	99,6	9,30%	362,31 €	396,00 €
Feb 95	97	102,2	Jan 97	102,3	Feb 98	103,7	4,10%	396,00 €	412,24 €
Feb 98	72	75,7	Jul 00	75,8	Feb 01	76,6	3,70%	412,24 €	427,49 €
Feb 01	74,7	78,5	Dez 02	78,5	Feb 04	79,6	2,50%	427,49 €	438,18 €
Schwellenwertberechnung									
Verbraucherpreisindex für Deutschland									
Berechnung bezogen auf Prozent									
Anpassung bei Veränderung des Index um 2,5 Prozent									
Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes									
Feb 04	77,6	81,6	Jul 05	81,7	Feb 07	83,8	5,30%	438,18 €	461,40 €
Feb 07	81,7	85,9	Dez 07	86,1	Feb 10	87,6	4,50%	461,40 €	482,17 €
Feb 10	85,4	89,8	Mrz 11	89,8	Feb 13	92,6	5,70%	482,17 €	509,65 €
Feb 13	90,3	94,9	Mai 15	94,9	Feb 16	93,9	1,40%	509,65 €	516,79 €
Feb 16	91,6	96,2	Apr 17	96,2	Feb 19	98,1	4,50%	516,79 €	540,04 €
Feb 19	95,6	100,6	Jan 21	101	Feb 22	106	8,10%	540,04 €	583,78 €



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK
Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Flurstück	Fläche	Anteil am Erbbauzins		Anteil Erbbauzins 1966	
417	342	491,76 €		126,89 €	
420	15	21,57 €		5,57 €	
488	25	35,95 €		9,28 €	
491	24	34,51 €		8,90 €	
	406	583,78 €		150,64 €	

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Wesel
Stadtteil	Feldmark

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 Stadteile, 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

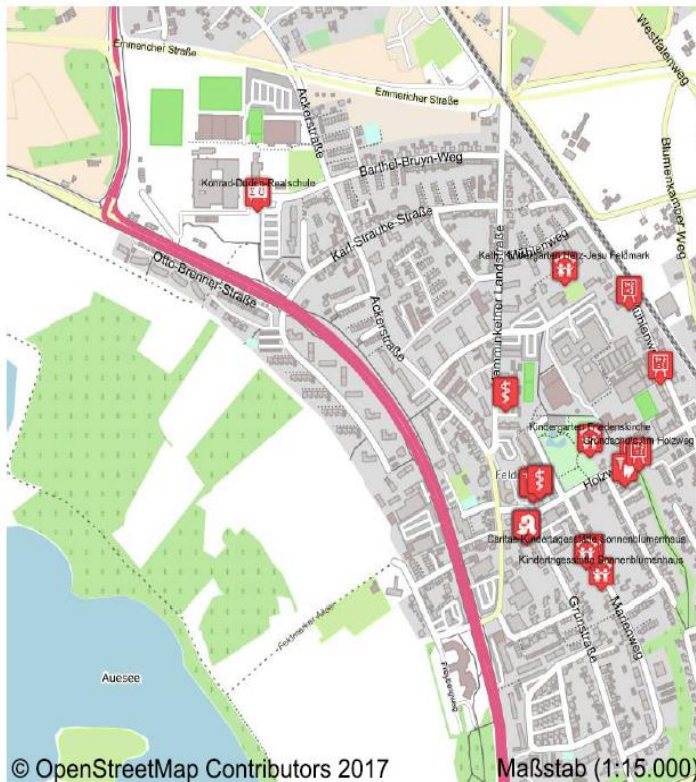
Mikrolage Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Feldmark und geprägt von einfachen Mietwohnkomplexen

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.

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

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,4 km)
Krankenhaus	(2,4 km)
Apotheke	(0,4 km)
EKZ	(2,4 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(0,4 km)
Hauptschule	(2,0 km)
Gesamtschule	(3,2 km)
Gymnasium	(2,1 km)
Hochschule	(2,3 km)
DB_Bahnhof	(0,9 km)
Flughafen	(32,6 km)
DB_Bahnhof_ICE	(28,4 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wesel (7,8 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF WESEL-FELDMARK (0,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF OBERHAUSEN (28,4 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (45,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Springendahl (0,1 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2022

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage

Es handelt sich um Grundstücke mit unregelmäßigen Grundstückszuschnitt

Art der Bebauung und Nutzung der Straße

Die Hans Böcklerstraße ist eine öffentliche Straße, zweispurig, asphaltiert mit beidseitigen Gehwegen und einseitigen Parkbuchten

Grundstücksgröße

Flur 15 Flurstück 417 Grundstück 342 m², Einfamilienhaus
ca. 30,00 m Tiefe
ca. 11,00 m Breite

Flur 15 Flurstück 420 Grundstück 15 m², Garage
ca. 6,00 m Tiefe
ca. 2,50 m Breite

Flur 15 Flurstück 488 Grundstück 25 m², Verkehrsfläche vor EFH
ca. 8,00 m Tiefe
ca. 3,00 m Breite

Flur 15 Flurstück 493 Grundstück 24 m², Verkehrsfläche vor Garage
ca. 8,00 m Tiefe
ca. 3,00 m Breite

Immissionen

einfache Wohnlage. Nennenswerte Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Wohn bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Die typische Bebauung besteht aus einfachen Mietwohnungen, tlw. sozialer Brennpunkt und 1 bis 2 Familienhäusern in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 19.06.2024 wird bescheinigt, dass für das Grundstück keine Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalbaubeiträge zur Abrechnung anstehen und bisher festgesetzte Beträge entrichtet wurden.

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 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 25.06.2024 ist das Bewertungsgrundstück <u>nicht</u> im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 19.06.2024 liegen für die zu bewertenden Grundstücke <u>keine</u> Baulasteintragungen vor.
Denkmalschutz	aufgrund der Reihenhausbebauung aus dem Jahr 1965 handelt es sich nicht einen Denkmalschutz
Wohnungsbindung	Gemäß Mail der Stadt Wesel vom 21.06.2024 gilt das Bewertungsobjekt als <u>nicht</u> öffentlich gefördert.
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 02.07.2024 liegt das Grundstück <u>nicht</u> im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Aufgrund der innerstädtischen Lage werden bauliche Vorgaben 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 Wohnbaufläche (W) aus.

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungsstufe

baureifes Land

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung

Reihenmittelhaus, unterkellert, 1- geschossig inkl. 1 Garage

Energetische Eigenschaften

ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

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

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

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Mehrfamilienhaus

Art des Gebäudes

Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus, unterkellert, 1 geschossig, mit 1 Garage

Baujahr

1965

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	verklinkert
Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	Bitumendacheindeckung, Dämmung unbekannt
Treppen	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Fenster	unbekannt
Eingangstür	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt
Innentüren	unbekannt
Innenansichten	unbekannt
Raumdecken	unbekannt
Sanitäre Einrichtungen	unbekannt
Besondere Bauteile	unbekannt

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	unbekannt
Strom	unbekannt
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	unbekannt

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen Eingefriedeter Gartenbereich
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt
Belichtung und Belüftung	gut (angenommen)
Grundrissgestaltung	Die Raumaufteilung geht aus den beigelegten Bauzeichnungen hervor.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung

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

3.4 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände 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 wurde nicht festgestellt.

3.5 Mietverhältnis

Eigennutzung durch Erbbauberechtigten

3.6 Rechte und Belastungen

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

3.6.1 Eigentümergrundbuch

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Erbbaurecht“

Die Auswirkung dieser Eintragungen werden unter Punkt 5 ff bewertet.

Lfd. Nummer der Eintragung 2:

„Vorkaufsrecht“

Analog zu der überwiegenden Einschätzung in der Bewertungsliteratur wird im vorliegenden Fall das Bestehen eines Vorkaufsrechts ohne Werteeinfluss angesehen.

Lfd. Nummer der Eintragung 3 und 4:

„Wegerecht“

Da es sich um gegenseitige Wegerechte zur Erschließung des Einfamilienhauses und der Garage handelt, werden diesen Belastungen keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Lfd. Nummer der Eintragung 5:

„Insolvenzverfahren“

Dieser Belastung wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

lfd. Nr. der Eintragung 6:

„Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“

Diesem Vermerk wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

4 Allgemeine Grundsätze zur 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 scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

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

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

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

4.2.1 Erbbaurecht und 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 des Verkehrswerts 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.

5 Wertermittlung Erbbaugrundstück

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

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

5.1 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

5.1.1 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren

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

Verkehrswert gemäß BauGB (Baugesetzbuch)

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

A) Erbbauzins

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

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

B) Vertragsinhalt

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

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

Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

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

A) Erbbaurecht geht fiktiv unter

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

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

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

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

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

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

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

B) Vertragsinhalt

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

C) Inhalt des Erbbaurechtsvertrages

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

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

Dieser Erbbauzins ergibt sich aus schuldrechtlicher Vereinbarung, dinglicher Sicherung und ggf. aus Erhöhungsmöglichkeiten/Billigkeitserwägungen. Rein schuldrechtliche

Vereinbarungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren außer Betracht, sofern sie nicht durch eine Vormerkung „verdinglicht“ sind.

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

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

A) Zuzahlungsbetrag/Barpreis

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

5.1.2 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

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

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 05.09.2024 vor.

Gemeinde	Wesel
Ortsteil	Feldmark
Bodenrichtwertnummer	3103
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	185,00 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

5.1.3 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

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

¹ Quellennachweis GBM Wesel 2024 und Boris.nrw vom 05.09.2024

Tiefe

35

30

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

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein,

Der **abgabefreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2024

Flurstück 417 (Einfamilienhaus)

$$342 \text{ m}^2 \quad \times \quad 185,-- \text{ €/m}^2 \quad (\text{Bauland}) \quad = \quad \mathbf{63.270,00 \text{ €}}$$

Flurstück 420 (Garage)

$$15 \text{ m}^2 \quad \times \quad 185,-- \text{ €/m}^2 \quad (\text{Garagengrundstück}) \quad \times \quad 75\% \quad = \quad \mathbf{2.081,25 \text{ €}}$$

Flurstück 488 (Verkehrsfläche vor EFH)

$$25 \text{ m}^2 \quad \times \quad 185,-- \text{ €/m}^2 \quad (\text{Verkehrsfläche}) \quad \times \quad 10\% \quad = \quad \mathbf{462,50 \text{ €}}$$

Flurstück 491 (Verkehrsfläche vor Garage)

$$24 \text{ m}^2 \quad \times \quad 185,-- \text{ €/m}^2 \quad (\text{Verkehrsfläche}) \quad \times \quad 10\% \quad = \quad \mathbf{444,00 \text{ €}}$$

5.1.4 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 417 nach WertR 2006

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag:	63.270,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,50 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	126,89 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	unbekannt
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	491,76 €

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag	364,87 €
-----------------------------------	----------

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung ist im Ansatz des Verkehrswertes nach BauGB unabhängig ihrer möglicherweise bestehenden dinglichen Sicherung stets implizit enthalten.

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	63.270,00 €
Liegenschaftszinssatz p	1,50 %
Resultierender Abzinsungsfaktor	x 0,5764
Abgezinster Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	36.468,83 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	491,76 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)	
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,50%)	
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses +	<u>13.887,30 €</u>
Bodenwert des Erbbaugrundstücks	= 50.356,13 €
(nach WertR 2006)	rd. 50.400,00 €

5.1.4.1 Verkehrswert nach BauGB

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

Bei diesen Einflüssen handelt es sich gemäß ImmoWertV/WertR06 um:

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

3. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

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

Markteinflüsse

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht 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 keine detaillierte Auswertung vornehmen.

Einflüsse der vertraglichen Vereinbarungen

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

- es besteht schuldrechtlich eine Wertsicherungsklausel, jedoch handelt es sich um eine Punkteregelung
- die Erbbauberechtigte erhält einen Entschädigungsanspruch bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder Heimfall
- die Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers

Die vertraglichen Vereinbarungen weisen positive und negative Regelungen auf.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen für das Bewertungsobjekt nicht vor.

5.1.4.2 Zusammenfassung der Werteeinflüsse

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich wie folgt:

Bodenwert des Erbbaugrundstücks (finanzmathematischer Wert)			50.400 €
	x		
Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke			1,00
Zwischensumme			50.400 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/. /.		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.		0,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes			50.400 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes gerundet			50.400 €

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 15.08.2024	50.400 €
--	-----------------

5.1.4.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)		63.270,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.	0,00 €
Bodenwert des Grundstücks angepasst		63.270,00 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,5% von 63.270)		949,05 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich		126,89 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich		491,76 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum		364,87 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.		26.801,17 €
Übliche Bodenwertverzinsung	949,05 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24	
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)		
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,50%)		
Werteinfluss aus		
- Baulasten		0,00 €
- Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs)		0,00 €
Außer Erbbaurecht, dieses ist „nicht mehr vorhanden“)		

5.1.4.4 Barwert der Erbbauzinsreallast

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

Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	126,89 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50 %	28,24
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	3.583,37 €
Gerundet	3.600,00 €

5.1.4.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags

Für das Zwangsversteigerungsverfahren (Verkehrswert nach ZVG) ist die schuldrechtliche Erhöhung des Erbbauzinses hinsichtlich ihrer möglichen dinglichen Sicherung zu untersuchen.

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

- b) Falls der Erbbauzinserhöhungsbetrag nicht durch eine Erhöhungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs gesichert ist und somit ausschließlich rein schuldrechtlich besteht, bleibt er im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

Das bedeutet, dass der Barwert der schuldrechtlichen Erhöhung des Erbbauzinses im Berechnungsgang des Verkehrswertes nach ZVG in Abzug zu bringen ist, damit er dort unberücksichtigt bleibt.

Tatsächlich ist der schuldrechtliche Teil der Erbbauzinserhöhung im vorliegenden Fall nicht durch eine Vormerkung „verdinglicht“.

Zunächst wird der Barwert der möglichen Erhöhung berechnet, alsdann wird die Entscheidung der Art der Einbeziehung für die Zwangsversteigerung betrachtet.

Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins	364,87 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50%	28,24
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	10.303,93 €
Gerundet	10.300,00 €

5.1.4.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	3.600,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung rd.	0,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	3.600,00 €

5.1.4.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus

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

Bodenwert des Grundstücks lastenfrei	63.270,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.
Bodenwert des Grundstücks lastenfrei angepasst	63.270,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG	63.270,00 €
- Einfluss aus Baulasten	0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	63.270,00 €

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

Abschlag somit wegen Zustimmungserfordernis rd.	./.	0,00,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		63.270,00 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das lastenfreie Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 15.08.2024

63.300 €

5.1.4.8 „Barpreis“

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

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

1) Ausfall der üblichen Bodenwertverzinsung/des ortsüblichen Erbbauzinses

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

Bodenwert (lastenfrei)	63.300 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	126,89 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich	491,76 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich	364,87 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	37 Jahre

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

Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	./.	26.800,00 €
-------------------------------------	-----	-------------

Übliche Bodenwertverzinsung	949,05 €
-----------------------------	----------

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24
---	-------

* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)

* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,5%)

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

2) Werteinfluss aus vertraglichem Erbbauzins

- Erbbauzinsreallast rd.	3.600,00 €
- Erbbauzinserrhöhung rd.	10.300,00 €
Zwischensumme	12.900,00 €

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

Weiterhin zu beachten:

3) Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbauRG (wg. Zustimmung) (Beim Erbbaugrundstück nicht zu berücksichtigen)		0,00 €
4) Mit dem Erbbaugrundstück verbundene Marktanpassung	./.	0,00 €
5) Anpassungen wegen vertraglicher Vereinbarungen		0,00 €
Somit		12.900,00 €
Wertminderung aus Erbbaurecht, rund		12.900,00 €
Sonstige Werteeinflüsse aus Abt. II Grundbuch		0,00 €
Werteinfluss insgesamt		12.900,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		63.300,00 €
Summe der Werteeinflüsse	./.	12.900,00 €
Barpreis gerundet		50.400,00 €

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

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

5.1.4.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert fiktiv unbelastetes Grundstück	63.300,00 €	Verkehrswert unbelastet	50.400,00 €
Zwischenwert I	63.300,00 €		
Einfluss aus -Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	63.300,00 €	Zwischensumme	50.400,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteeinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-26.800,00 €		
- Erbbauzinsreallast	3.600,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	10.300,00 €		
Zwischenwert II	-12.900,00 €		
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der - Marktanpassung - vertragliche Einflüsse somit	0,00 € 0,00 € 0,00 € -12.900,00 €		
b) sonstige Werteeinflüsse aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	-12.900,00 €		
"Barpreis"	50.400,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	50.400,00 €
"Barpreis" gerundet	50.400,00 €		

5.1.4.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert gemäß ZVG für das mit **einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) Hans Böckler Str. 4, 46483 Wesel, Flur 15, Flurstück 417** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

63.300 €

(in Worten: dreiundsechzigtausenddreihundert EURO)

ermittelt.

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, 18.09.2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

5.1.5 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 420 nach WertR 2006

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag:	2.081,25 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,50 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	5,57 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	unbekannt
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	21,57 €

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag	16,00 €
-----------------------------------	---------

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung ist im Ansatz des Verkehrswertes nach BauGB unabhängig ihrer möglicherweise bestehenden dinglichen Sicherung stets implizit enthalten.

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	2.081,25 €
Liegenschaftszinssatz p	1,50 %
Resultierender Abzinsungsfaktor	x 0,5764
Abgezinster Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	1.199,63 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	21,57 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)	
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,50%)	
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses +	<u>609,14 €</u>
Bodenwert des Erbbaugrundstücks	= 1.808,77 €
(nach WertR 2006)	rd. 1.800,00 €

5.1.5.1 Verkehrswert nach BauGB

5.1.5.2 Zusammenfassung der Werteeinflüsse

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich wie folgt:

Bodenwert des Erbbaugrundstücks	1.800,00 €
(finanzmathematischer Wert)	x
Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	1,00
Zwischensumme	1.800,00 €

Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen +/-.	0,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes	1.800,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes gerundet	1.800,00 €

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 15.08.2024	1.800 €
--	----------------

5.1.5.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	2.081,25 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.
Bodenwert des Grundstücks angepasst	2.081,25 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,5% von 2.081,25 €)	31,22 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	5,57 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	21,57 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum	16,00 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	37 Jahre
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	881,65 €
Übliche Bodenwertverzinsung	31,22 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)	
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,50%)	
Werteinfluss aus	
- Baulasten	0,00 €
- Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs)	0,00 €
Außer Erbbaurecht, dieses ist „nicht mehr vorhanden“)	

5.1.5.4 Barwert der Erbbauzinsreallast

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

Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	5,57€
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50 %	28,24
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	157,30 €
Gerundet	160,00 €

5.1.5.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags

Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins	16,00 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50%	28,24
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	451,84 €
Gerundet	450,00 €

5.1.5.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	160,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung rd.	0,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	160,00 €

5.1.5.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus

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

Bodenwert des Grundstücks lastenfrei		2.081,25 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.	0,00 €
Bodenwert des Grundstücks lastenfrei angepasst		2.081,25 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		2.081,25 €
- Einfluss aus Baulasten		0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		2.081,25 €

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

Abschlag somit wegen Zustimmungserfordernis rd.	./.	0,00,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		2.081,25 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das lastenfreie Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 15.08.2024

2.100 €

5.1.5.8 „Barpreis“

Bodenwert (lastenfrei)		2.100 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich		5,57 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich		21,57 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich		16,00 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von:		
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	./.	880,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	31,22 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24	
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)		
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,5%)		
Die übliche Bodenwertverzinsung ist negativ anzurechnen, jedoch steht ihr der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins positiv gegenüber		
2) Werteinfluss aus vertraglichem Erbbauzins		
- Erbbauzinsreallast rd.		160,00 €
- Erbbauzinserrhöhung rd.		450,00 €
Zwischensumme		270,00 €
Dieser Wert entspricht dem Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils, der auf dem Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ruht.		
Weiterhin zu beachten:		
3) Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbauRG (wg. Zustimmung) (Beim Erbbaugrundstück nicht zu berücksichtigen)		
		0,00 €
4) Mit dem Erbbaugrundstück verbundene Marktanpassung	./.	0,00 €
5) Anpassungen wegen vertraglicher Vereinbarungen		0,00 €
Somit		270,00 €
Wertminderung aus Erbbaurecht, rund		270,00 €
Sonstige Werteinflüsse aus Abt. II Grundbuch		0,00 €
Werteinfluss insgesamt		270,00 €

Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		2.100,00 €
Summe der Werteinflüsse	./.	270,00 €
Barpreis		1.830,00 €
Barpreis gerundet		1.800,00 €

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

5.1.5.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert fiktiv unbelastetes Grundstück	2.100,00 €	Verkehrswert unbelastet	1.800,00 €
Zwischenwert I	2.100,00 €		
Einfluss aus -Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	2.100,00 €	Zwischensumme	1.800,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-880,00 €		
- Erbbauzinsreallast	160,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	450,00 €		
Zwischenwert II	-270,00 €		
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der - Marktanspassung	0,00 € 0,00 €		
- vertragliche Einflüsse	0,00 €		
somit	-270,00 €		
b) sonstige Werteinflüsse aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	-270,00 €		
"Barpreis"	1.830,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	1.800,00 €
"Barpreis" gerundet	1.800,00 €		

5.1.5.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert gemäß ZVG für das mit **einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) Hans Böckler Str., 46483 Wesel, Flur 15, Flurstück 420** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

2.100 €

(in Worten: zweitausendeinhundert EURO)

ermittelt.

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, 18.09.2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

5.1.6 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 488 nach WertR 2006

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag:	462,50 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,50 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	9,28 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	unbekannt
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	35,95 €

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag	26,67 €
-----------------------------------	---------

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung ist im Ansatz des Verkehrswertes nach BauGB unabhängig ihrer möglicherweise bestehenden dinglichen Sicherung stets implizit enthalten.

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	462,50 €
Liegenschaftszinssatz p	1,50 %
Resultierender Abzinsungsfaktor	x 0,5764
Abgezinster Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	266,59 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	35,95 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)	
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,50%)	
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses +	<u>1.015,23 €</u>
Bodenwert des Erbbaugrundstücks	= 1.281,82 €
(nach WertR 2006)	rd. 1.300,00 €

5.1.6.1 Verkehrswert nach BauGB

5.1.6.2 Zusammenfassung der Werteinflüsse

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich wie folgt:

Bodenwert des Erbbaugrundstücks	1.300,00 €
(finanzmathematischer Wert)	x
Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	1,00
Zwischensumme	1.300,00 €

Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen +/-.	0,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes	1.300,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes gerundet	1.300,00 €

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 15.08.2024	1.300 €
--	----------------

5.1.6.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	462,50 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.
Bodenwert des Grundstücks angepasst	462,50 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,5% von 462,50 €)	6,94 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	9,28 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	35,95 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Restlaufzeit des Erbbaurechts	26,67 €
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	37 Jahre 195,99 €
Übliche Bodenwertverzinsung	6,94 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)	
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,50%)	
Werteinfluss aus	
- Baulasten	0,00 €
- Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs)	0,00 €
Außer Erbbaurecht, dieses ist „nicht mehr vorhanden“)	

5.1.6.4 Barwert der Erbbauzinsreallast

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

Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	9,28 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50 %	28,24
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	262,07 €
Gerundet	260,00 €

5.1.6.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags

Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins	26,67 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50%	28,24
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	753,16 €
Gerundet	750,00 €

5.1.6.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	260,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung rd.	0,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	260,00 €

5.1.6.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus

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

Bodenwert des Grundstücks lastenfrei		462,50 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.	0,00 €
Bodenwert des Grundstücks lastenfrei angepasst		462,50 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		462,50 €
- Einfluss aus Baulasten		0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		462,50 €

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

Abschlag somit wegen Zustimmungserfordernis rd.	./.	0,00,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		462,50 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das lastenfreie Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 15.08.2024

460 €

5.1.6.8 „Barpreis“

Bodenwert (lastenfrei)		460,00 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich		9,28 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich		35,95 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich		26,67 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von:		
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	./. 196,00 €	
Übliche Bodenwertverzinsung	6,94 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24	
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)		
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,5%)		
Die übliche Bodenwertverzinsung ist negativ anzurechnen, jedoch steht ihr der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins positiv gegenüber		
2) Werteinfluss aus vertraglichem Erbbauzins		
- Erbbauzinsreallast rd.		260,00 €
- Erbbauzinserrhöhung rd.		750,00 €
Zwischensumme		814,000 €
Dieser Wert entspricht dem Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils, der auf dem Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ruht.		

Weiterhin zu beachten:

3) Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbauRG (wg. Zustimmung) (Beim Erbbaugrundstück nicht zu berücksichtigen)		0,00 €
4) Mit dem Erbbaugrundstück verbundene Marktanpassung	./. 0,00 €	
5) Anpassungen wegen vertraglicher Vereinbarungen		0,00 €
Somit		814,00 €
Wertminderung aus Erbbaurecht, rund		814,00 €
Sonstige Werteinflüsse aus Abt. II Grundbuch		0,00 €
Werteinfluss insgesamt		810,00 €

Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	460,00 €
Summe der Werteinflüsse	814,00 €
Barpreis gerundet	1.274,00 €

5.1.6.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert fiktiv unbelastetes Grundstück	460,00 €	Verkehrswert unbelastet	1.300,00 €
Zwischenwert I	460,00 €		
Einfluss aus -Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	460,00 €	Zwischensumme	1.300,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-196,00 €		
- Erbbauzinsreallast	260,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	750,00 €		
Zwischenwert II	814,00 €		
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der - Marktanpassung - vertragliche Einflüsse somit	0,00 € 0,00 € 0,00 € 814,00 €		
b) sonstige Werteinflüsse aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	814,00 €		
"Barpreis"	1.274,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	1.300,00 €
"Barpreis" gerundet	1.300,00 €		



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

5.1.6.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert gemäß ZVG für das mit **einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) Hans Böckler Str., 46483 Wesel, Flur 15, Flurstück 488** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

460 €

(in Worten: vierhundertsechzig EURO)

ermittelt.

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, 18. 09.2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

5.1.7 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 491 nach WertR 2006

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag:	444,0050 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,50 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	8,90 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	unbekannt
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	34,51 €

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag	25,61 €
-----------------------------------	---------

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung ist im Ansatz des Verkehrswertes nach BauGB unabhängig ihrer möglicherweise bestehenden dinglichen Sicherung stets implizit enthalten.

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	444,00 €
Liegenschaftszinssatz p	1,50 %
Resultierender Abzinsungsfaktor	x 0,5764
Abgezinster Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	255,92 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	34,51 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)	
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,50%)	
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses +	974,56 €
Bodenwert des Erbbaugrundstücks	= 1.230,48 €
(nach WertR 2006)	rd. 1.200,00 €

5.1.7.1 Verkehrswert nach BauGB

5.1.7.2 Zusammenfassung der Werteeinflüsse

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich wie folgt:

Bodenwert des Erbbaugrundstücks	1.200,00 €
(finanzmathematischer Wert)	x
Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	1,00
Zwischensumme	1.200,00 €

Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen +/-.	0,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes	1.200,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes gerundet	1.200,00 €

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 15.08.2024	1.200 €
--	----------------

5.1.7.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	444,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.
Bodenwert des Grundstücks angepasst	444,00 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,5% von 444,00 €)	6,66 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	8,90 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	34,51 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Restlaufzeit des Erbbaurechts	25,61 €
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	37 Jahre 188,08 €
Übliche Bodenwertverzinsung	6,66 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)	
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,50%)	
Werteinfluss aus	
- Baulasten	0,00 €
- Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs)	0,00 €
Außer Erbbaurecht, dieses ist „nicht mehr vorhanden“)	

5.1.7.4 Barwert der Erbbauzinsreallast

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

Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	8,90 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50 %	28,24
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	251,34 €
Gerundet	250,00 €

5.1.7.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags

Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins	25,61 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50%	28,24
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	723,23 €
Gerundet	720,00 €

5.1.7.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	250,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung rd.	0,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	250,00 €

5.1.7.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus

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

Bodenwert des Grundstücks lastenfrei		444,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.	0,00 €
Bodenwert des Grundstücks lastenfrei angepasst		444,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		444,00 €
- Einfluss aus Baulasten		0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		444,00 €

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

Abschlag somit wegen Zustimmungserfordernis rd.	./.	0,00,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		444,00 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das lastenfreie Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 29.07.2024

440 €

5.1.7.8 „Barpreis“

Bodenwert (lastenfrei)		440,00 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich		8,90 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich		34,51 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich		25,61 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von:		
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	./.	190,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	6,66 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x	28,24	
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 37 Jahre)		
* Kapitalisierungszinssatz (p = 1,5%)		
Die übliche Bodenwertverzinsung ist negativ anzurechnen, jedoch steht ihr der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins positiv gegenüber		
2) Werteinfluss aus vertraglichem Erbbauzins		
- Erbbauzinsreallast rd.		250,00 €
- Erbbauzinserrhöhung rd.		720,00 €
Zwischensumme		780,00 €
Dieser Wert entspricht dem Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils, der auf dem Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ruht.		

Weiterhin zu beachten:

3) Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbauRG (wg. Zustimmung) (Beim Erbbaugrundstück nicht zu berücksichtigen)		0,00 €
4) Mit dem Erbbaugrundstück verbundene Marktanpassung	./.	0,00 €
5) Anpassungen wegen vertraglicher Vereinbarungen		0,00 €
Somit		780,00 €
Wertminderung aus Erbbaurecht, rund		780,00 €
Sonstige Werteinflüsse aus Abt. II Grundbuch		0,00 €
Werteinfluss insgesamt		780,00 €

Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	440,00 €
Summe der Werteinflüsse	780,00 €
Barpreis	1.220,00 €
Barpreis gerundet	1.200,00 €

5.1.7.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert fiktiv unbelastetes Grundstück	440,00 €	Verkehrswert unbelastet	1.200,00 €
Zwischenwert I	440,00 €		
Einfluss aus -Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	440,00 €	Zwischensumme	1.200,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-190,00 €		
- Erbbauzinsreallast	250,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	720,00 €		
Zwischenwert II	780,00 €		
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der	0,00 €		
- Marktanpassung	0,00 €		
- vertragliche Einflüsse	0,00 €		
somit	780,00 €		
b) sonstige Werteinflüsse			
aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	780,00 €		
"Barpreis"	1.220,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	1.200,00 €
"Barpreis" gerundet	1.200,00 €		



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

5.1.7.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert gemäß ZVG für das mit **einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) Hans Böckler Str., 46483 Wesel, Flur 15, Flurstück 493** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

440 €

(in Worten: vierhundertvierzig EURO)

ermittelt.

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, 18.09.2024

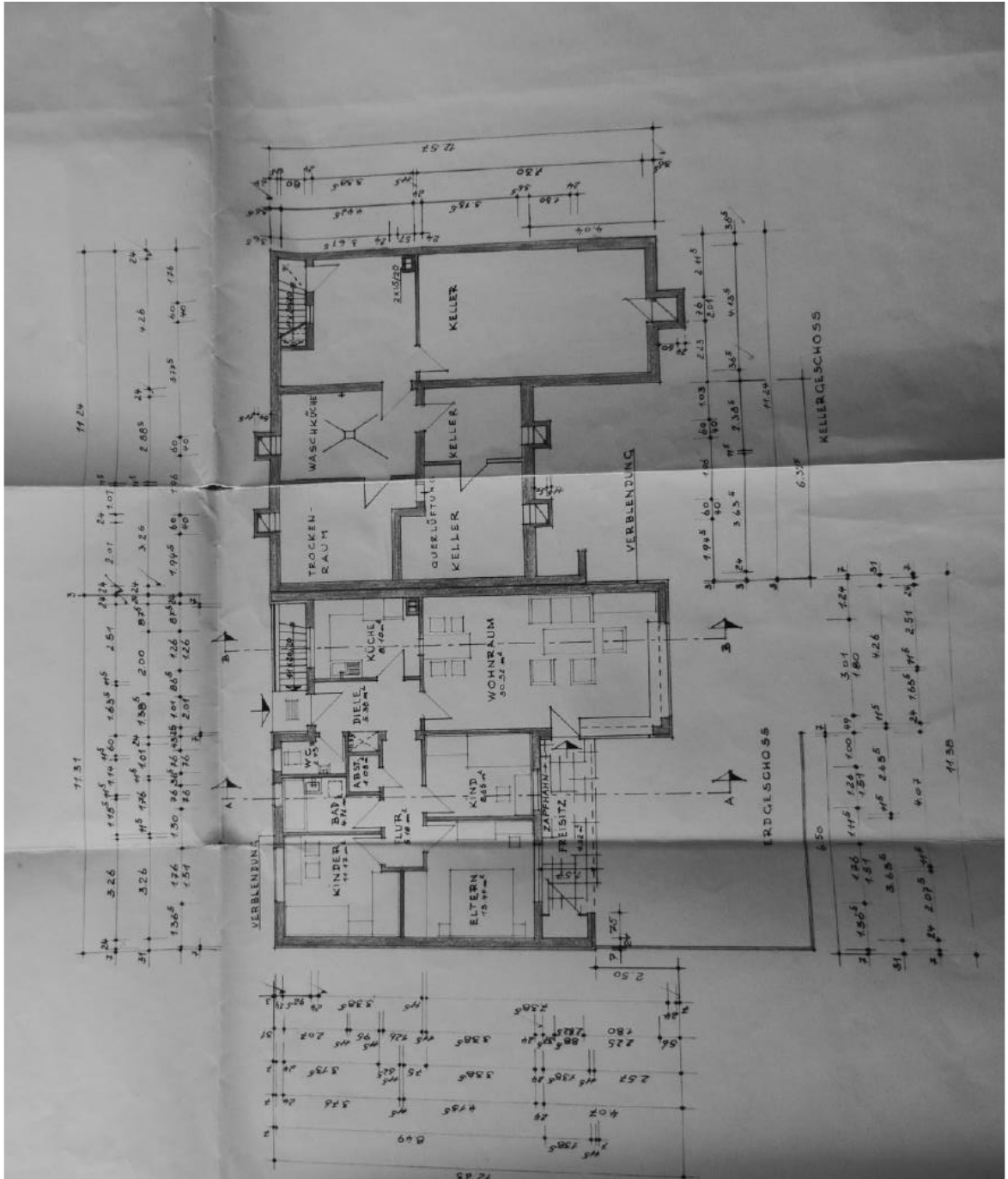
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Grundrisse	72
6.2 Fotos	73
6.3 Flurkarte	75
Die Anlagen 6.4 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.4 Auskunft über bauplanungsrechtliche Festsetzungen	76
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	78
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	79
6.7 Anliegerbescheinigung	80
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	81

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

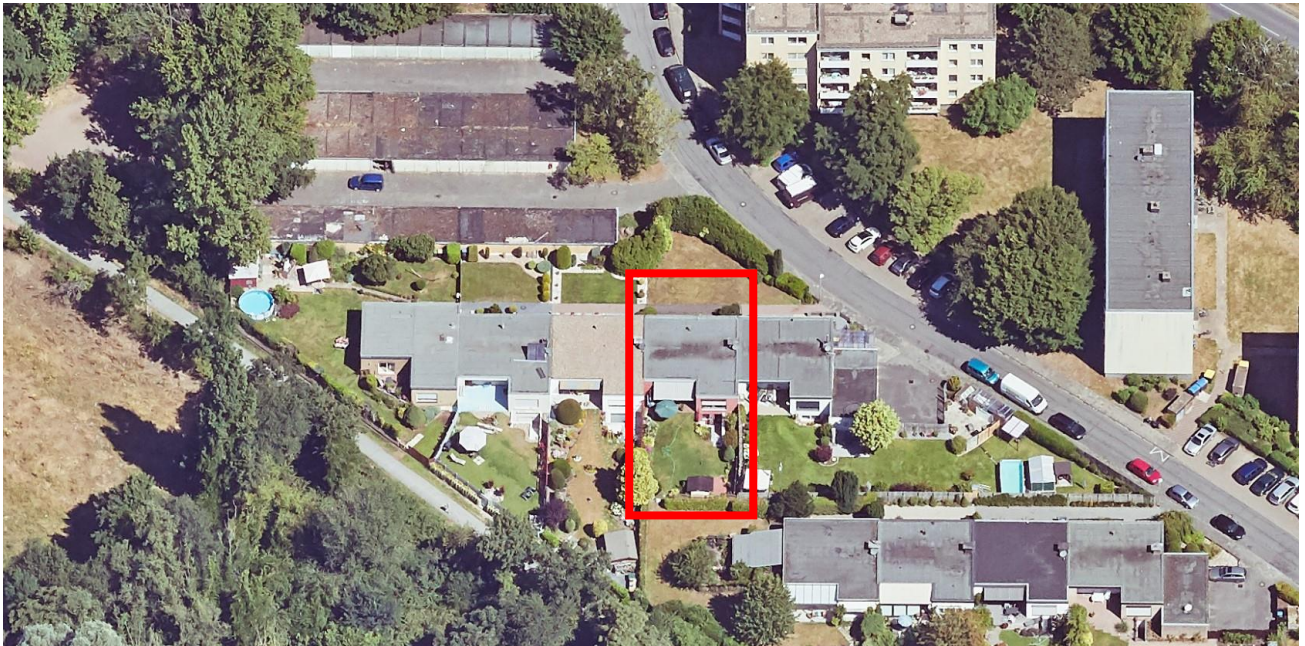
6.1 Grundrisse



6.2 Fotos

Quellenverzeichnis:

© RVR, 2022, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung – Version 2.0.





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

6.3 Flurkarte

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



Kreis Wesel
Katasteramt

Maßstab 1 : 1000

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 418
Flur: 15
Gemarkung: Wesel
Hans-Böckler-Straße 2, Wesel

Erstellt: 19.06.2024
Zeichen: 24E1085