



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: 21.10.2024
Gutachten Nr. 464832416
Gericht AZ: 014 K 023/23

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke (Erbbaugrundstücke) Hans Böckler Str. 24/24a 46483 Wesel. Flur 15, Flurstück 442,507,710,713,711,712

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks Flurstück 713 (erbbaurechtsfrei) wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 und 06.08.2024 ermittelt mit

65.900 € (erbbaurechtsfrei)

(in Worten: fünfundsechzigtausendneunhundert EURO)

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks Flurstück 712 (erbbaurechtsfrei) wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 ermittelt mit

425 € (erbbaurechtsfrei)

(in Worten: vierhundertfünfundzwanzig EURO)

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks Flurstück 710 (erbbaurechtsfrei) wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 ermittelt mit

45.700 € (erbbaurechtsfrei)

(in Worten: fünfundvierzigtausendsiebenhundert EURO)

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks Flurstück 711 (erbbaurechtsfrei) wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 ermittelt mit

407 € (erbbaurechtsfrei)

(in Worten: vierhundertsieben EURO)

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 99 Seiten. Hierin sind 85 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten und 6 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 20 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das Erbbaugrundstück, Hans Böckler Str. 24/24a, 46483 Wesel
Gutachten Nr. 464832416



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Der **Verkehrswert des Erbbaugrundstücks Flurstück 442 (erbbaurechtsfrei)** wurde zum Wertermittlungsstichtag **06.08.2024** ermittelt mit

1.940 € (erbbaurechtsfrei)

(in Worten: eintausendneunhundertvierzig EURO)

Der **Verkehrswert des Erbbaugrundstücks Flurstück 507 (erbbaurechtsfrei)** wurde zum Wertermittlungsstichtag **06.08.2024** ermittelt mit

425 € (erbbaurechtsfrei)

(in Worten: vierhundertfünfundzwanzig EURO)

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



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Inhaltsverzeichnis

- 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse..... - 8 -
- 1 Vorbemerkung..... - 12 -
 - 1.1 Auftrag..... - 13 -
 - 1.2 Zweck des Gutachtens..... - 13 -
 - 1.3 Bewertungsobjekt - 13 -
 - 1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte - 14 -
 - 1.5 Mieter bzw. Pächter - 14 -
 - 1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag - 15 -
 - 1.7 Ortsbesichtigung - 15 -
- 2 Grundlagen der Wertermittlung - 15 -
 - 2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung - 15 -
 - 2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur - 16 -
 - 2.3 Verwendete Unterlagen - 16 -
 - 2.4 Grundbuchangaben (Erbbaugrundbuch) - 17 -
 - 2.4.1 Erbbaugrundbuch 13994..... - 18 -
 - 2.4.2 Abteilung I - 18 -
 - 2.4.3 Abteilung II - 18 -
 - 2.4.4 Abteilung III - 18 -
 - 2.4.5 Erbbaugrundbuch 13993..... - 19 -
 - 2.4.6 Abteilung I - 19 -
 - 2.4.7 Abteilung II - 19 -
 - 2.4.8 Abteilung III - 19 -
 - 2.5 Grundbuchangaben (Eigentümergrundbuch) - 20 -
 - 2.5.1 Bestandsverzeichnis - 20 -
 - 2.5.2 Abteilung I - 20 -
 - 2.5.3 Abteilung II - 20 -
 - 2.5.4 Abteilung III - 22 -
 - 2.6 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages inkl. Änderungsvereinbarungen - 22 -
- 3 Beschreibungen - 28 -

3.1. Grundstücksmerkmale	- 28 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 28 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 30 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 31 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 33 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 34 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 34 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Einfamilienhaus Nr. 24	- 34 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung.....	- 34 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 34 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 35 -
3.2.6 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Einfamilienhaus Nr. 24a.....	- 35 -
3.2.7 Ausstattung und Ausführung.....	- 35 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 36 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 36 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung	- 36 -
3.4 Zubehör	- 36 -
3.5 Mietverhältnis	- 37 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 37 -
3.6.1 Eigentümergrundbuch.....	- 37 -
4 Allgemeine Grundsätze zur Wertermittlung	- 38 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 38 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 38 -
4.2.1 Erbbaurecht und erbaurechtsbelastetes Grundstück (Grundsätze nach WertR)	- 39 -
5 Wertermittlung Erbbaugrundstück	- 40 -
5.1 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	- 40 -
5.1.1 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren	- 40 -
5.1.2 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 43 -
5.1.3 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück	- 44 -
5.1.4 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 713 nach WertR 2006.....	- 46 -
5.1.4.1 Verkehrswert nach BauGB	- 46 -



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

- 5.1.4.2 Zusammenfassung der Werteinflüsse - 48 -
- 5.1.4.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren - 49 -
- 5.1.4.4 Barwert der Erbbauzinsreallast - 49 -
- 5.1.4.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags - 49 -
- 5.1.4.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins - 50 -
- 5.1.4.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus - 50 -
- 5.1.4.8 „Barpreis“ - 51 -
- 5.1.4.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB - 53 -
- 5.1.4.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag - 54 -
- 5.1.5 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 712 nach WertR 2006 - 55 -
- 5.1.5.1 Verkehrswert nach BauGB - 55 -
- 5.1.5.2 Zusammenfassung der Werteinflüsse - 55 -
- 5.1.5.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren - 56 -
- 5.1.5.4 Barwert der Erbbauzinsreallast - 57 -
- 5.1.5.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags - 57 -
- 5.1.5.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins - 57 -
- 5.1.5.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus - 57 -
- 5.1.5.8 „Barpreis“ - 58 -
- 5.1.5.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB - 59 -
- 5.1.5.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag - 60 -
- 5.1.6 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 710 nach WertR 2006 - 61 -
- 5.1.6.1 Verkehrswert nach BauGB - 61 -
- 5.1.6.2 Zusammenfassung der Werteinflüsse - 61 -
- 5.1.6.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren - 62 -
- 5.1.6.4 Barwert der Erbbauzinsreallast - 63 -
- 5.1.6.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags - 63 -
- 5.1.6.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins - 63 -
- 5.1.6.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus - 63 -
- 5.1.6.8 „Barpreis“ - 64 -
- 5.1.6.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB - 65 -
- 5.1.6.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag - 66 -

5.1.7 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 711 nach WertR 2006	- 67 -
5.1.7.1 Verkehrswert nach BauGB	- 67 -
5.1.7.2 Zusammenfassung der Werteeinflüsse	- 67 -
5.1.7.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	- 68 -
5.1.7.4 Barwert der Erbbauzinsreallast	- 69 -
5.1.7.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	- 69 -
5.1.7.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	- 69 -
5.1.7.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus	- 69 -
5.1.7.8 „Barpreis“	- 70 -
5.1.7.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB	- 71 -
5.1.7.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag	- 72 -
5.1.8 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 442 nach WertR 2006	- 73 -
5.1.8.1 Verkehrswert nach BauGB	- 73 -
5.1.8.2 Zusammenfassung der Werteeinflüsse	- 73 -
5.1.8.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	- 74 -
5.1.8.4 Barwert der Erbbauzinsreallast	- 75 -
5.1.8.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	- 75 -
5.1.8.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	- 75 -
5.1.8.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus	- 75 -
5.1.8.8 „Barpreis“	- 76 -
5.1.8.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB	- 77 -
5.1.8.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag	- 78 -
5.1.9 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 507 nach WertR 2006	- 79 -
5.1.9.1 Verkehrswert nach BauGB	- 79 -
5.1.9.2 Zusammenfassung der Werteeinflüsse	- 79 -
5.1.9.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	- 80 -
5.1.9.4 Barwert der Erbbauzinsreallast	- 81 -
5.1.9.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	- 81 -
5.1.9.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	- 81 -
5.1.9.7 Annahme: Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus	- 81 -
5.1.9.8 „Barpreis“	- 82 -



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

5.1.9.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB - 83 -

5.1.9.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag..... - 84 -

6 Anlagenverzeichnis..... - 85 -

6.1 Grundrisse - 86 -

6.2 Fotos - 89 -

6.3 Flurkarte - 92 -

6.4 Auskunft über planungsrechtliche Festsetzungen - 93 -

6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster - 95 -

6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis..... - 96 -

6.7 Anliegerbescheinigung - 98 -

6.8 Auskunft über Sozialbindungen - 99 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	014 K 19/23
	Bewertungsobjekt	Erbbaugrundstück belastet mit einem Erbbaurecht Bebaut mit zwei Einfamilienhäusern, unterkellert, 1 geschossig
	Adresse	Hans Böckler Str. 24/24a, 46483 Wesel
	Besonderheit	keine

Auftrag	Datum des Auftrags	23.05.2024
	Ortstermin	29.07.2024/06.08.2024
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	29.07.2024/06.08.2024

Gebäude	Baujahr	1965/1996	
	Wohnfläche	ca. 95 m ² bzw. 79 m ²	
	Grundstücksgröße	Flurstück 713	356 m ² EFH Haus Nr. 24
		Flurstück 712	22 m ² Verkehrsfläche vor Haus
		Flurstück 710	247 m ² EFH Haus Nr. 24a
		Flurstück 711	22 m ² Verkehrsfläche vor Haus
Flurstück 442		14 m ² Garage	
Flurstück 507	23 m ² Verkehrsfläche vor Garage		

Rechtliches	Baurecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
	Baulast	Tlw. vorhanden – nicht wertrelevant
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Erbbaugrundstück Flurstück 713

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	65.900 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		63.700 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		911,12 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,50 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	63.700 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	65.900 €
	„Barpreis“	rd.	63.700 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	2.200 €

	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 713 (erbbaurechtsfrei)	65.900 €
--	--	-----------------

Erbbaugrundstück Flurstück 712

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	425 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		1.900 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		58,86 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,50 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	1.900 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	425 €
	„Barpreis“	rd.	1.900 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	1.485 €
		Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 712 (erbbaurechtsfrei)	

Erbbaugrundstück Flurstück 710

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	45.700 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		48.450 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		782,96 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,50 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	48.450 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	45.700 €
	„Barpreis“	rd.	48.450 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	2.750 €
		Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 710 (erbbaurechtsfrei)	

Erbbaugrundstück Flurstück 711

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	407 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		2.200 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		69,74 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,50 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	2.200 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	407 €
	„Barpreis“	rd.	2.200 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	1.780 €
	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 711 (erbbaurechtsfrei)		407 €

Erbbaugrundstück Flurstück 442

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	1.940 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		2.400 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		44,38 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,50 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	2.400 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	1.940 €
	„Barpreis“	rd.	2.400 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	435 €
	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 442 (erbbaurechtsfrei)		1.940 €

Erbbaugrundstück Flurstück 507

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück	425 €
	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks		1.200 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		33,07 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		1,50 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
	Bodenwert gemäß § 194 BauGB	rd.	1.200 €
	Bodenwert gemäß § 74a ZVG (erbbaurechtsfrei)	rd.	425 €
	„Barpreis“	rd.	1.200 €
	Wertminderung durch das Erbbaurecht	rd.	750 €
	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 507 (erbbaurechtsfrei)		425 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, Hans Böckler Str. 24 46485 Wesel Flur 15, Flurstück 713 und 712 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	7941	Wesel	15	713	65.900 €
Wesel	7941	Wesel	15	712	425 €
Summe					66.325 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, Hans Böckler Str. 24a, 46485 Wesel Flur 15, Flurstück 710,711,442 und 507 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	7941	Wesel	15	710	45.700 €
Wesel	7941	Wesel	15	711	407 €
Wesel	7941	Wesel	15	442	1.940 €
Wesel	7941	Wesel	15	507	425 €
Summe					48.472 €

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 Wohnungsbindengesetz besteht. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Im Rahmen der Begutachtung ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters.

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 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.

Mit Baugenehmigung Nr. 453/95 vom 11.09.1995 erfolgte die Genehmigung zur Erweiterung eines weiteren Wohnhauses. Schlußabnahme datiert auf den 01.03.1996

Mit Genehmigung Nr. 425/03 vom 31.03.2004 erfolgte die Genehmigung zur Grundstücksteilung.

Somit wurde das ehemalige Grundstück 435 in 713 (Haus Nr. 24) und 710 (Haus Nr. 24a) geteilt. Ebenso erfolgte die Teilung des ehemaligen Grundstücks 502 als Verkehrsfläche vor den Häusern in 712 (Haus Nr. 24>) und 711 (Haus Nr. 24a)

Bei dem Einfamilienhaus Haus Nr. 24 handelt sich um ein unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit rd. 95 m² Wohnfläche.

Diese verteilt sich auf den Wohnraum, Flur, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer1 und 2, Bad, Abstellraum, Diele, Gäste-WC und Küche.

Das Kellergeschoss wurde in einem Teilbereich wohnraumähnlich ausgebaut und besteht aus Flur, Schlafzimmer, Trockenraum, Waschküche, Kellerraum 1 und 2. Eine weitere Dusche wurde in der Waschküche errichtet.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gastherme aus dem Jahr 1993, die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer

Bei dem Einfamilienhaus Haus Nr. 24a handelt sich um ein unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit rd. 78 m² Wohnfläche.

Diese verteilt sich auf den Wohnraum, Flur, Kinderzimmer, Schlafen, Bad, Gäste-WC und Küche.

Das Kellergeschoss wurde in Teilbereichen wohnraumähnlich ausgebaut und besteht aus Flur, Diele, Vorrat, Technikraum, weiteres Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, einem Schlafzimmer und einem weiteren Aufenthaltsraum als Wohnzimmer.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gastherme aus dem Jahr 2021 inkl. Warmwasser. Zudem wurden im Jahr 2022 Solarpaneele für Strom errichtet. Ebenso erfolgte im Jahr die Errichtung eines Kaltwintergartens.

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 **29.07.2024 und 06.08.2024** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 29.07.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 15.07.2024 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Es konnte das komplette Bewertungsobjekt inkl. des Einfamilienhauses besichtigt werden.
Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige
Erbbauberechtigte

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 29.07.2024 und 06.08.2024 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
- Erbbaugrundbücher (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
- Änderung Erbbauzins Urkunde 470/2013 vom 22.04.2013

2.4 Grundbuchangaben (Erbbaugrundbuch)

Anmerkungen zum Erbbaurecht:

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

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

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Wesel, **Blatt 13994**

2.4.1 Erbbaugrundbuch 13994

2.4.2 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

2.4.3 Abteilung II

lfd Nummer 1:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

1	1	<p>Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Berechtigten des Erbbaurechts an den Grundstücken Wesel Flur 15 Flurstücke 442, 507, 710, 711 (Wesel Blatt 13993 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 22.04.2013 (UR-Nr. 470/2013, Wesel). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. <u>1, 2 und 3</u>. Eingetragen am 18.07.2013.</p> <p>Veit</p>
---	---	--

lfd. Nr. 2:

Erbbauzins

2	1	<p>Erbbauzins in Höhe von 750 EUR (siebenhundertfünfzig Euro) jährlich für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Wesel Flur 15 Flurstücke 712 und 713, Wesel Blatt 7941, BV Nrn. 8 und 6 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 22.04.2013 (UR-Nr. 470/2013, Wesel). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. <u>1, 2 und 3</u>. Eingetragen am 18.07.2013.</p> <p>Veit</p>
---	---	---

lfd. Nr. 3:

Vorkaufsrecht

3	1	<p>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Wesel Flur 15 Flurstücke 712 und 713, Wesel Blatt 7941, BV Nrn. 8 und 6. Bezug: Bewilligung vom 22.04.2013 (UR-Nr. 470/2013, Wesel). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. <u>1, 2 und 3</u>. Eingetragen am 18.07.2013.</p> <p>Veit</p>
---	---	--

2.4.4 Abteilung III

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

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Wesel, **Blatt 13993**

2.4.5 Erbbaugrundbuch 13993

2.4.6 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

2.4.7 Abteilung II

lfd Nummer 1:

Erbbauzins

1	1	<p>Erbbauzins in Höhe von 750 EUR (siebenhundertfünfzig Euro) jährlich für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Wesel Flur 15 Flurstücke 442, 507, 710 und 711, Wesel Blatt 7941, BV Nrn. 2, 4, 5 und 7 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 22.04.2013 (UR-Nr. 470/2013, [Redacted], Wesel). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1, 2 und 3. Eingetragen am 18.07.2013.</p>
---	---	--

lfd. Nr. 2:

Vorkaufsrecht

2	1	<p>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Wesel Flur 15 Flurstücke 442, 507, 710 und 711, Wesel Blatt 7941, BV Nrn. 2, 4, 5 und 7. Bezug: Bewilligung vom 22.04.2013 (UR-Nr. 470/2013, [Redacted], Wesel). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1, 2 und 3. Eingetragen am 18.07.2013.</p> <p>veit</p>
---	---	---

2.4.8 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 7941**

2.5.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 2

Gemarkung Wesel Flur 15 Flurstück 442 Gebäude und Freifläche Größe 14 m²
Hans Böckler Str.

lfd. Nr. 4

Gemarkung Wesel Flur 15 Flurstück 507 Gebäude und Freifläche Größe 23 m²
Hans Böckler Str.

lfd. Nr. 5

Gemarkung Wesel Flur 15 Flurstück 710 Gebäude und Freifläche Größe 247 m²
Hans Böckler Str. 24 a

lfd. Nr. 6

Gemarkung Wesel Flur 15 Flurstück 713 Gebäude und Freifläche Größe 356 m²
Hans Böckler Str. 24

lfd. Nr. 7

Gemarkung Wesel Flur 15 Flurstück 711 Verkehrsfläche Größe 22 m²
Hans Böckler Str.

lfd. Nr. 8

Gemarkung Wesel Flur 15 Flurstück 712 Verkehrsfläche Größe 23 m²
Hans Böckler Str.

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

lfd. 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

lfd. Nr. 3 für die Flurstücke 711 und 712

Wegerecht zugunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten der Erbbaurechte, eingetragen in den Erbbaugrundbüchern von Wesel Blatt 4338,4339,4340,4341 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.03.1972 eingetragen am 18.04.1972

lfd. Nr. 4 für das Flurstück 507

Wegerecht zugunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten der Erbbaurechte, eingetragen in den Erbbaugrundbüchern von Wesel Blatt 4338,4339,4340,4341 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.03.1972 eingetragen am 18.04.1972

lfd. Nr. 5

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

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 23/23) Eingetragen am 15.11.2023

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. lfd 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.

Folgender Vermerk:

Der Inhalt des Erbbaurechts ist geändert. Bezug: Bewilligung vom 22.04.2013 (Ur-Nr. 470/2013, Notar XX, Wesel) Eingetragen am 18.07.2013

Folgender Vermerk:

Das Erbbaurecht ist aufgeteilt in zwei Einzelerbbaurechte wie folgt:

- a) Erbbaurecht an den Grundstücken Wesel Flur 15, Flurstücke 442,507,710 und 711
- b) Erbbaurecht an den Grundstücken Wesel Flur 15 Flurstücke 712 und 713

Eingetragen am 18.07.2013

Folgender Vermerk:

Das Erbbaurecht an den Grundstücken Wesel, Flur 15, Flurstücke 442,507,710 und 711 ist übertragen nach Wesel Blatt 13993. Eingetragen am 18.07.2013

Folgender Vermerk:

Das Erbbaurecht an den Grundstücken Wesel, Flur 15, Flurstücke 712 und 713 ist übertragen nach Wesel Blatt 13994. Eingetragen am 18.07.2013

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.

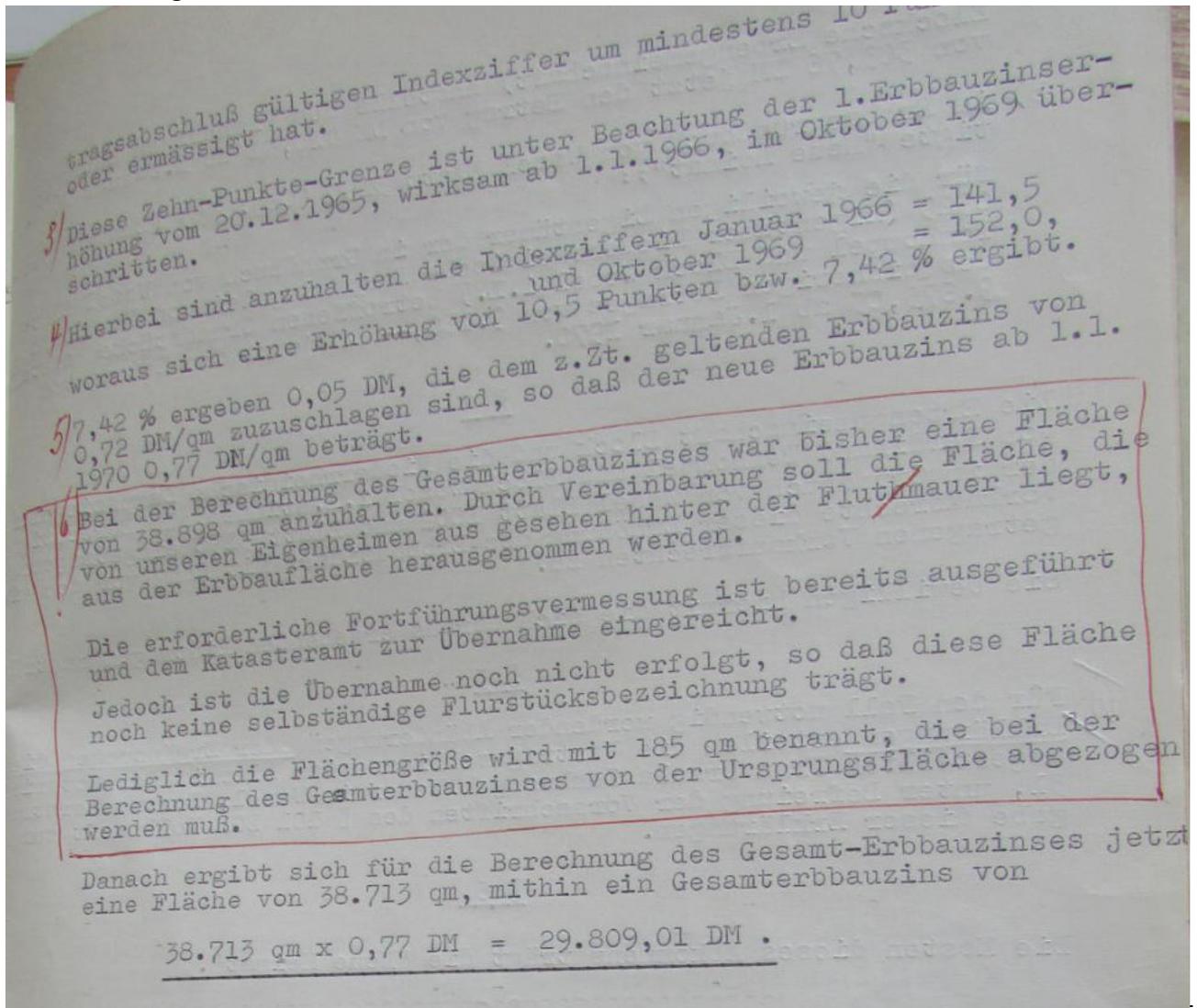
Glaubt eine oder glauben beide Parteien die Feststellung des Sachverständigen nicht anerkennen zu können, so soll jeder Partei der ordentliche Rechtsweg zustehen.

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

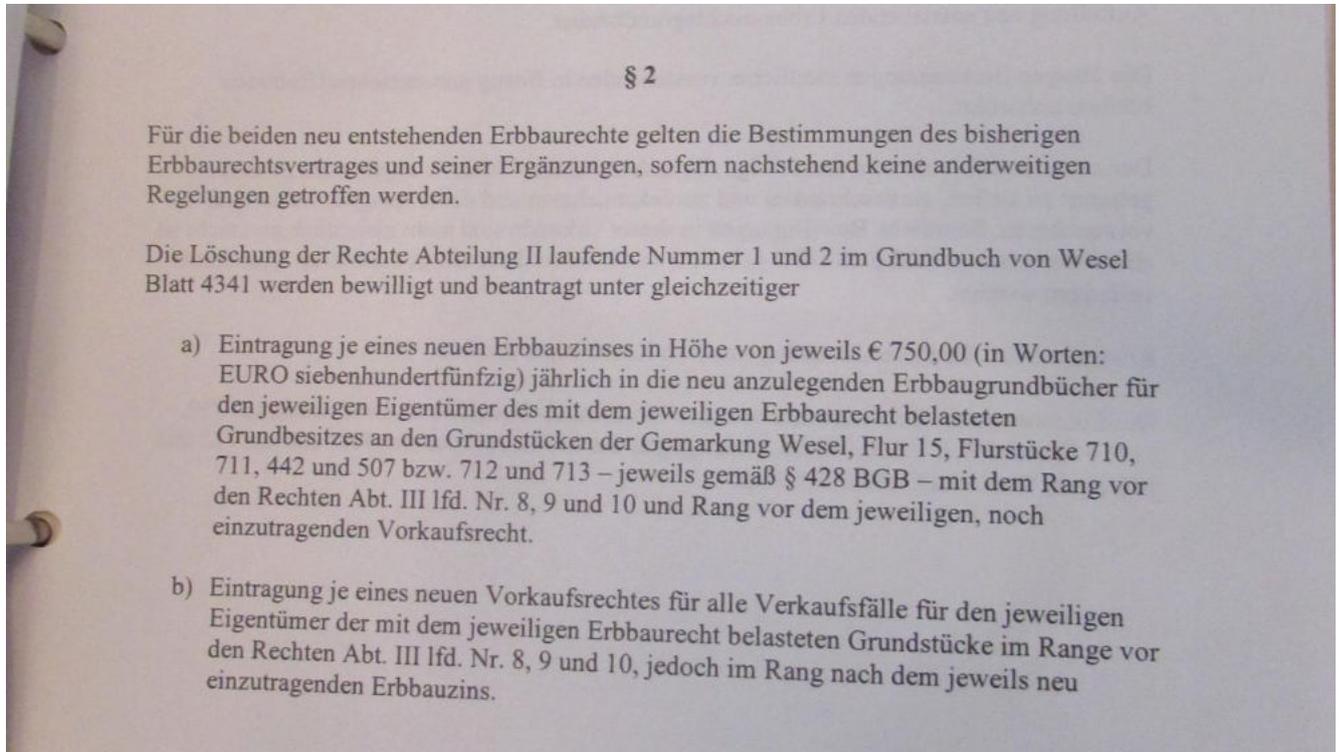
4. § 13 Erbbauzins

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



Auszug aus Urkunde Nr. 470/2013 vom 22.04.2013



Dieser Erbbauzins 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:

- 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.
- ~~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 Vorkaufrecht 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 Vorkaufrecht 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	750 € seit April 2013
Derzeit gezahlter Erbbauzins	750 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	969,98 € jährlich
Zahlungsweise	Vierteljahresraten, im Nachhinein

Neufestsetzung Änderung der Lebenserhaltung der mittleren Verbrauchsgruppe auf Basis 1950=100 um mindestens 10 Punkte

Hinweis: Unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen wird die zulässige Erbbauzinserrhöhung (= vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins) mit einer hinreichenden Genauigkeit ermittelt.

Indexberechnung							
Verbraucherpreisindex für Deutschland							
Berechnung bezogen auf Prozent							
Anpassung bei Veränderung des Index um 10 Punkte							
Apr 13	92,3	Mai 21	102,7	11,30%	750,00 €	834,75 €	
Mai 21	102,7	Jun 24	119,3	16,20%	834,75 €	969,98 €	

Haus Nr. 24

Flurstück	Fläche	Anteil Erbbauzins 2013	Anteil Erbbauzins 2021
713	356	704,49 €	911,12 €
712	23	45,51 €	58,86 €
	379	750,00 €	969,98 €

Haus Nr. 24a

Flurstück	Fläche	Anteil Erbbauzins 2013	Anteil Erbbauzins 2021
710	247	605,39 €	782,96 €
711	22	53,92 €	69,74 €
442	14	34,31 €	44,38 €
507	23	56,37 €	72,91 €
	306	750,00 €	969,98 €

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

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 nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst.

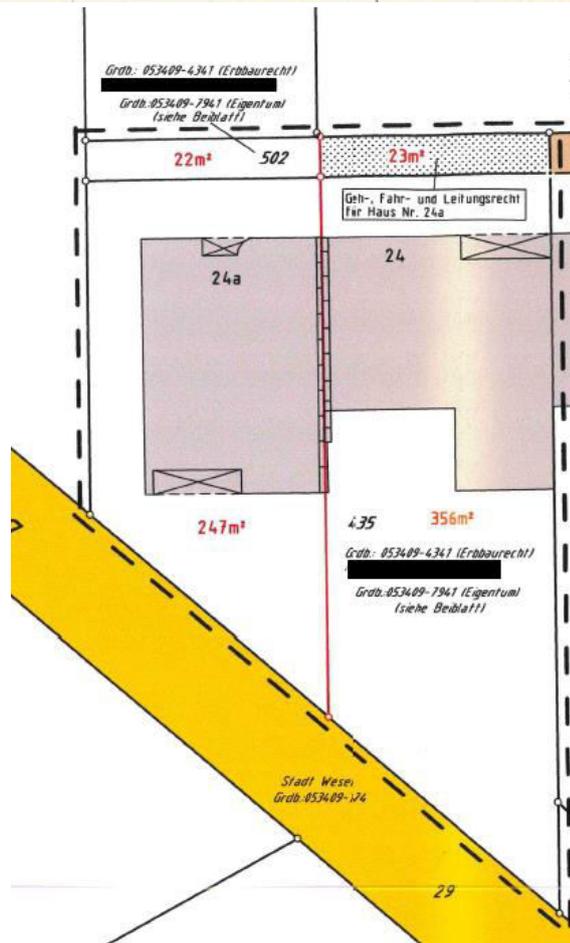
Baulasten Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 19.06.2024 liegen für die zu bewertenden Grundstücke bis auf das Flurstück 418 und 711 keine Baulasteintragungen vor. Anmerkung: Übertragungsfehler, es handelt sich um das Flurstück 712

Anmerkung: Die Baulast stellt ein eigenständiges öffentlich rechtliches Instrument dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll. Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht gelöscht wird und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Flurstück 712 – Baulast Blatt 1788

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

Baulastverzeichnis von Wesel		Baulastenblatt Nr. 1788	Seite 1
Grundstück (Anschrift) Hans-Böckler-Straße			
Gemarkung (nach dem Liegenschaftskataster) Wesel		Flur 15	Flurstück 502 (östliches Teilstück)
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	2	3	
	AZ: 4576 a, b, b1 Übernahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wie im Lageplan dargestellt zugunsten Haus Nr. 24 a.		



Denkmalschutz aufgrund der Reihenhausbauung aus dem Jahr 1965 handelt es sich nicht einen Denkmalschutz

Wohnungsbindung Gemäß Mail der Stadt Wesel vom 21.06.2024 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

Umlegungs-,
Flurbereinigungs und
Sanierungsverfahren Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 02.07.2024 liegt das Grundstück nicht 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 Reihendhaus, unterkellert, 1- geschossig tlw 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

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Einfamilienhaus Nr. 24

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus als Reihenendhaus, unterkellert, 1 geschossig,
Baujahr	1965

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	verklindert
Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	Bitumendacheindeckung, Dämmung unbekannt
Treppen	Stahlbetontreppen
Fußböden	Fliesen, Teppichboden, Laminat
Fenster	weiße Kunststofffenster 2-fach Verglasung, elektrische Rollläden
Eingangstür	Haustüranlage Baujahr 2020
Innentüren	Holztüren, braun inkl. brauner Holzzargen
Innenansichten	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Raumdecken	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Sanitäre Einrichtungen	KG: Dusche EG: WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche im Jahr 2023 komplet modernisiert inkl. Leitungen Gäste WC: Handwaschbecken, WC
Besondere Bauteile	Terrasse, Vordach, Kellerausstertreppe

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung Baujahr 1993
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	dezentral über Durchlauferhitzer Baujahr 2007

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen Eingefriedeter Gartenbereich mit Weitblick
Modernisierung/ Instandhaltung	Modernisierung der Haustüranlage 2020, Modernisierung Badezimmer EG 2023
Belichtung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	Die Raumaufteilung geht aus den beigegeführten Bauzeichnungen hervor.

3.2.6 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Einfamilienhaus Nr. 24a

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus als Reihendhaus, unterkellert, 1 geschossig, 1 Garage
Baujahr	1996

3.2.7 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Wärmedämmverbundsystem
Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	Bitumendacheindeckung, Dämmung unbekannt
Treppen	Stahlbetontreppen
Fußböden	Fliesen, Teppichboden, Laminat
Fenster	weiße Kunststofffenster 2-fach Verglasung, elektrische Rollläden
Eingangstür	Haustür mit Glasausschnitt
Innentüren	Holztüren, Holzzargen
Innenansichten	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Raumdecken	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Sanitäre Einrichtungen	KG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken EG: WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne 2016 Gäste WC: Handwaschbecken, WC
Besondere Bauteile	Vordach, Kaltwintergarten

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung Baujahr 2021
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation Solarpaneele 2022
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	zentral über Gastherme

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen Eingefriedeter Gartenbereich mit Weitblick
Modernisierung/ Instandhaltung	Gastherme 2021 Solarpaneele 2022 Badezimmer EG 2016
Belichtung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	Die Raumaufteilung geht aus den beigegeführten 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.

Beide Einfamilienhäuser vermitteln eine sauberen und gepflegten Gesamteindruck.

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

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

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

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 erbbaurechtsbelasteten Grundstücks gegenüber einem unbelasteten Grundstück begründet.

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

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

5 Wertermittlung 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 Erbbaurechtsvertrags dahingehend auszulegen, ob und ggf. inwieweit sich für den Erbbauberechtigten bzw. dem Erbbaupflichteten aus den Bestimmungen der einzelnen Vertragsklauseln ein Vor- oder Nachteil ergibt.

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 Ersteher 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 Werteeinfluss 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 Werteeinflüsse 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 Werteeinfluss 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 Werteeinfluss 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 17.10.2024 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
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

¹ Quellennachweis GBM Wesel 2024 und Boris.nrw vom 17.10.2024

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 29.07.2024 bzw. 06.08.2024

Flurstück 713 (Einfamilienhaus Haus Nr. 24)

$$356 \text{ m}^2 \quad \times \quad 185,-- \text{ €/m}^2 \quad (\text{Bauland}) \quad = \quad 65.860,00 \text{ €}$$

Flurstück 712 (Verkehrsfläche vor EFH Haus Nr. 24)

$$23 \text{ m}^2 \quad \times \quad 185,-- \text{ €/m}^2 \quad (\text{Verkehrsfläche}) \quad \times 10\% \quad = \quad 425,50 \text{ €}$$

Flurstück 710 (Einfamilienhaus Haus Nr. 24 a)

$$247 \text{ m}^2 \quad \times \quad 185,-- \text{ €/m}^2 \quad (\text{Bauland}) \quad = \quad 45.695,00 \text{ €}$$

Flurstück 711 (Verkehrsfläche vor EFH Haus Nr. 24 a)

$$22 \text{ m}^2 \quad \times \quad 185,-- \text{ €/m}^2 \quad (\text{Verkehrsfläche}) \quad \times 10\% \quad = \quad 407,00 \text{ €}$$

Flurstück 442 (Garagengrundstück)

$$14 \text{ m}^2 \quad \times \quad 185,-- \text{ €/m}^2 \quad (\text{Garage}) \quad \times 75\% \quad = \quad 1.942,50 \text{ €}$$

Flurstück 507 (Verkehrsfläche vor Garage)

$$23 \text{ m}^2 \quad \times \quad 185,-- \text{ €/m}^2 \quad (\text{Verkehrsfläche}) \quad \times 10\% \quad = \quad 425,50 \text{ €}$$

5.1.4 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 713 nach WertR 2006

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag:	65.860,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,50 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	704,49 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	704,49 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	911,12 €

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag	206,63 €
-----------------------------------	----------

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	65.860,00 €
Liegenschaftszinssatz p	1,50 %
Resultierender Abzinsungsfaktor	x 0,5764
Abgezinster Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	37.961,70 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	911,12 €
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>25.730,03 €</u>
Bodenwert des Erbbaugrundstücks	= 63.691,73 €
(nach WertR 2006)	rd. 63.700,00 €

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.



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

5.1.4.2 Zusammenfassung der Werteeinflüsse

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich wie folgt:

Bodenwert des Erbbaugrundstücks (finanzmathematischer Wert)			63.700 €
	x		
Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke			1,00
Zwischensumme			63.700 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/. .		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./. .		0,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes			63.700 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes gerundet			63.700 €

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 29.07.2024	63.700 €
--	-----------------

5.1.4.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)		65.860,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.	0,00 €
Bodenwert des Grundstücks angepasst		65.860,00 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,5% von 65.860 €)		987,90 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich		704,49 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich		911,12 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum		206,63 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.		27.898,30 €
Übliche Bodenwertverzinsung	987,90 €	
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	704,49 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50 %	28,24
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	19.894,80 €
Gerundet	19.900,00 €

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	206,63 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50%	28,24
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	5.835,23 €
Gerundet	5.800,00 €

5.1.4.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	19.900,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung rd.	0,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	19.900,00 €

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	65.860,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.
Bodenwert des Grundstücks lastenfrei angepasst	65.860,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG	65.860,00 €
- Einfluss aus Baulasten	0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	65.860,00 €

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		65.860,00 €

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

65.900 €

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)	65.860,00 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	704,49 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich	911,12 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich	206,63 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	37 Jahre

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

Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	./.	27.900,00 €
-------------------------------------	-----	-------------

Übliche Bodenwertverzinsung 987,90 €

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.	5.800,00 €
--------------------------	------------

- Erbbauzinserrhöhung rd.	19.900,00 €
---------------------------	-------------

Zwischensumme	2.200,00 €
---------------	------------

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

Weiterhin zu beachten:

3) Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbauRG (wg. Zustimmung) (Beim Erbbaugrundstück nicht zu berücksichtigen)		0,00 €
4) Mit dem Erbbaugrundstück verbundene Marktanpassung	./.	0,00 €
5) Anpassungen wegen vertraglicher Vereinbarungen		0,00 €
Somit		2.200,00 €
Wertminderung aus Erbbaurecht, rund		2.200,00 €
Sonstige Werteeinflüsse aus Abt. II Grundbuch		0,00 €
Werteinfluss insgesamt		2.200,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		65.900,00 €
Summe der Werteeinflüsse	./.	2.200,00 €
Barpreis gerundet		63.700,00 €

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	65.900,00 €	Verkehrswert unbelastet	63.700,00 €
Zwischenwert I	65.900,00 €		
Einfluss aus -Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	65.900,00 €	Zwischensumme	63.700,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteeinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-27.900,00 €		
- Erbbauzinsrealast	5.800,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	19.900,00 €		
Zwischenwert II	-2.200,00 €		
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der	0,00 €		
- Marktanpassung	0,00 €		
- vertragliche Einflüsse	0,00 €		
somit	-2.200,00 €		
b) sonstige Werteeinflüsse			
aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	-2.200,00 €		
"Barpreis"	63.700,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	63.700,00 €
"Barpreis" gerundet	63.700,00 €		



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

5.1.4.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert gemäß ZVG für das mit **einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) Hans Böckler Str. 24, 46483 Wesel, Flur 15, Flurstück 713** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

65.900 €

(in Worten: fünfundsechzigtausendneuhundert 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, 21.10.2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

5.1.5 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 712 nach WertR 2006

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag:	425,50 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,50 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	45,51 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	45,51 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	58,86 €

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag	13,35 €
-----------------------------------	---------

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	425,50 €
Liegenschaftszinssatz p	1,50 %
Resultierender Abzinsungsfaktor	x 0,5764
Abgezinster Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	245,26 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	58,86 €
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>1.662,21 €</u>
Bodenwert des Erbbaugrundstücks	= 1.907,47 €
(nach WertR 2006)	rd. 1.900,00 €

5.1.5.1 Verkehrswert nach BauGB

5.1.5.2 Zusammenfassung der Werteinflüsse

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich wie folgt:

Bodenwert des Erbbaugrundstücks	1.900,00 €
(finanzmathematischer Wert)	x
Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	1,00
Zwischensumme	1.900,00 €

Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen +/-.	0,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes	1.900,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes gerundet	1.900,00 €

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 29.07.2024	1.900 €
--	----------------

5.1.5.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	425,50 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.
Bodenwert des Grundstücks angepasst	425,50 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,5% von 425,50 €)	6,38 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	45,51 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	58,86 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Restlaufzeit des Erbbaurechts	13,35 €
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	37 Jahre 180,17 €
Übliche Bodenwertverzinsung	6,38 €
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	45,51 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50 %	28,24
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	1.285,20 €
Gerundet	1.285,00 €

5.1.5.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags

Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins	13,35 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50%	28,24
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	377,00 €
Gerundet	380,00 €

5.1.5.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	1.285,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung rd.	0,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	1.285,00 €

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		425,50 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.	0,00 €
Bodenwert des Grundstücks lastenfrei angepasst		425,50 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		425,50 €
- Einfluss aus Baulasten		0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		425,50 €

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		425,50 €

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

425 €

5.1.5.8 „Barpreis“

Bodenwert (lastenfrei)		425,00 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich		45,51 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich		58,86 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich		13,35 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von:		
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	./. 180,00 €	
Übliche Bodenwertverzinsung	6,38 €	
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.		1.285,00 €
- Erbbauzinserrhöhung rd.		380,00 €
Zwischensumme		1.485,00 €
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		1.485,00 €
Wertminderung aus Erbbaurecht, rund		1.485,00 €
Sonstige Werteinflüsse aus Abt. II Grundbuch		0,00 €
Werteinfluss insgesamt		1.485,00 €

Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		425,00 €
Summe der Werteinflüsse	./.	1.485,00 €
Barpreis gerundet		1.910,00 €

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	425,00 €	Verkehrswert unbelastet	1.900,00 €
Zwischenwert I	425,00 €		
Einfluss aus -Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	425,00 €	Zwischensumme	1.900,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-180,00 €		
- Erbbauzinsrealast	1.285,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	380,00 €		
Zwischenwert II	1.485,00 €		
"Zahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der - Marktanpassung	0,00 € 0,00 €		
- vertragliche Einflüsse	0,00 €		
somit	1.485,00 €		
b) sonstige Werteinflüsse aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	1.485,00 €		
"Barpreis"	1.910,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	1.900,00 €
"Barpreis" gerundet	1.900,00 €		

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 712** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

425 €

(in Worten: vierhundertfünfundzwanzig

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, 21.10.2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

5.1.6 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 710 nach WertR 2006

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag:	45.695,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,50 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	605,39 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	605,39 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	782,96 €

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag	177,57 €
-----------------------------------	----------

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	45.695,00 €
Liegenschaftszinssatz p	1,50 %
Resultierender Abzinsungsfaktor	x 0,5764
Abgezinster Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	26.338,60 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	782,96 €
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>22.110,79 €</u>
Bodenwert des Erbbaugrundstücks	= 48.449,39 €
(nach WertR 2006)	rd. 48.450,00 €

5.1.6.1 Verkehrswert nach BauGB

5.1.6.2 Zusammenfassung der Werteeinflüsse

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich wie folgt:

Bodenwert des Erbbaugrundstücks	48.450,00 €
(finanzmathematischer Wert)	x
Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	1,00
Zwischensumme	48.450,00 €

Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen +/-.	0,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes	48.450,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes gerundet	48.450,00 €

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 06.08.2024	48.450 €
--	-----------------

5.1.6.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	45.695,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.
Bodenwert des Grundstücks angepasst	45.695,00 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,5% von 45.695 €)	685,43 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	605,39 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	782,96 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Restlaufzeit des Erbbaurechts	177,57 €
Übliche Bodenwertverzinsung	685,43 €
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	605,39 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50 %	28,24
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	17.096,21 €
Gerundet	17.100,00 €

5.1.6.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags

Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins	177,57 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50%	28,24
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	5.014,58 €
Gerundet	5.000,00 €

5.1.6.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	17.100,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung rd.	0,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	17.100,00 €

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		45.695,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.	0,00 €
Bodenwert des Grundstücks lastenfrei angepasst		45.695,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		45.695,00 €
- Einfluss aus Baulasten		0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		45.695,00 €

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		45.695,00 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das lastenfreie Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 06.08.2024

45.700 €

5.1.6.8 „Barpreis“

Bodenwert (lastenfrei)		45.700,00 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich		605,39 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich		782,96 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich		177,57 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von:		
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	./.	19.350,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	685,43 €	
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.		17.100,00 €
- Erbbauzinserrhöhung rd.		5.000,00 €
Zwischensumme		2.750,00 €
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		2.750,00 €
Wertminderung aus Erbbaurecht, rund		2.750,00 €
Sonstige Werteinflüsse aus Abt. II Grundbuch		0,00 €
Werteinfluss insgesamt		2.750,00 €

Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	45.700,00 €
Summe der Werteinflüsse	2.750,00 €
Barpreis gerundet	48.450,00 €

5.1.6.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert fiktiv unbelastetes Grundstück	45.700,00 €	Verkehrswert unbelastet	48.450,00 €
Zwischenwert I	45.700,00 €		
Einfluss aus -Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	45.700,00 €	Zwischensumme	48.450,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-19.350,00 €		
- Erbbauzinsrealast	17.100,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	5.000,00 €		
Zwischenwert II	2.750,00 €		
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der - Markt Anpassung - vertragliche Einflüsse somit	0,00 € 0,00 € 0,00 € 2.750,00 €		
b) sonstige Werteinflüsse aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	2.750,00 €		
"Barpreis"	48.450,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	48.450,00 €
"Barpreis" gerundet	48.450,00 €		

5.1.6.10 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert gemäß ZVG für das mit **einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) Hans Böckler Str. 24a, 46483 Wesel, Flur 15, Flurstück 710** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

45.700 €

(in Worten: fünfundvierzigtausendsiebenhundert 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, 21.10.2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

5.1.7 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 711 nach WertR 2006

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag:	407,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,50 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	53,92 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	53,92 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	69,74 €

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag	15,82 €
-----------------------------------	---------

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	407,00 €
Liegenschaftszinssatz p	1,50 %
Resultierender Abzinsungsfaktor	x 0,5764
Abgezinster Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	234,59 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	69,74 €
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>1.969,46 €</u>
Bodenwert des Erbbaugrundstücks	= 2.204,05 €
(nach WertR 2006)	rd. 2.200,00 €

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	2.200,00 €
(finanzmathematischer Wert)	x
Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	1,00
Zwischensumme	2.200,00 €

Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen +/- 0,00 €

Verkehrswert des Erbbaugrundstückes 2.200,00 €

Verkehrswert des Erbbaugrundstückes gerundet 2.200,00 €

<p>Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 06.08.2024</p> <p style="font-size: 1.2em;">2.200 €</p>

5.1.7.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	425,50 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.
Bodenwert des Grundstücks angepasst	425,50 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,5% von 407 €)	6,11 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	53,92 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	69,74 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum	15,82 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	37 Jahre
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	172,54 €
Übliche Bodenwertverzinsung	6,11 €
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	53,92 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50 %	28,24
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	1.522,70 €
Gerundet	1.500,00 €

5.1.7.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags

Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins	15,82 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50%	28,24
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	446,76 €
Gerundet	450,00 €

5.1.7.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	1.500,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung rd.	0,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	1.500,00 €

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		407,00 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.	0,00 €
Bodenwert des Grundstücks lastenfrei angepasst		407,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		407,00 €
- Einfluss aus Baulasten		0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		407,00 €

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		407,00 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das lastenfreie Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 06.08.2024

407 €

5.1.7.8 „Barpreis“

Bodenwert (lastenfrei)		407,00 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich		53,92 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich		69,74 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich		15,82 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von:		
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	./. 170,00 €	
Übliche Bodenwertverzinsung	6,11 €	
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.		1.500,00 €
- Erbbauzinserrhöhung rd.		450,00 €
Zwischensumme		1.780,00 €
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		1.780,00 €
Wertminderung aus Erbbaurecht, rund		1.780,00 €
Sonstige Werteinflüsse aus Abt. II Grundbuch		0,00 €
Werteinfluss insgesamt		1.780,00 €

Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	407,00 €
Summe der Werteinflüsse	1.780,00 €
Barpreis gerundet	2.187,00 €

5.1.7.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert fiktiv unbelastetes Grundstück	407,00 €	Verkehrswert unbelastet	2.200,00 €
Zwischenwert I	407,00 €		
Einfluss aus -Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	407,00 €	Zwischensumme	2.200,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-170,00 €		
- Erbbauzinsrealast	1.500,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	450,00 €		
Zwischenwert II	1.780,00 €		
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der	0,00 €		
- Markt Anpassung	0,00 €		
- vertragliche Einflüsse	0,00 €		
somit	1.780,00 €		
b) sonstige Werteinflüsse			
aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	1.780,00 €		
"Barpreis"	2.187,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	2.200,00 €
"Barpreis" gerundet	2.200,00 €		

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 711** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

407 €

(in Worten: vierhundertseven 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, 21.10.2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

5.1.8 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 442 nach WertR 2006

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag:	1.942,50 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,50 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	34,31 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	34,31 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	44,38 €

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag	10,07 €
-----------------------------------	---------

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	1.942,50 €
Liegenschaftszinssatz p	1,50 %
Resultierender Abzinsungsfaktor	x 0,5764
Abgezinster Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	1.119,66 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	44,38 €
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 +	1.253,29 €
Bodenwert des Erbbaugrundstücks	= 2.372,95 €
(nach WertR 2006)	rd. 2.400,00 €

5.1.8.1 Verkehrswert nach BauGB

5.1.8.2 Zusammenfassung der Werteinflüsse

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich wie folgt:

Bodenwert des Erbbaugrundstücks	2.400,00 €
(finanzmathematischer Wert)	x
Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	1,00
Zwischensumme	2.400,00 €

Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen +/-.	0,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes	2.400,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes gerundet	2.400,00 €

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 06.08.2024	2.400 €
--	----------------

5.1.8.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	1.942,50 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.
Bodenwert des Grundstücks angepasst	1.942,50 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,5% von 1.942,50 €)	29,14 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	34,31 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	44,38 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Restlaufzeit des Erbbaurechts	10,07 €
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	37 Jahre 822,91 €
Übliche Bodenwertverzinsung	29,14 €
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“)	

5.1.8.4 Barwert der Erbbauzinsreallast

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

Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	34,31 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50 %	28,24
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	968,91 €
Gerundet	970,00 €

5.1.8.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags

Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins	10,07 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50%	28,24
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	284,38 €
Gerundet	285,00 €

5.1.8.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	970,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung rd.	0,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	970,00 €

5.1.8.7 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		1.942,50 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.	0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		1.942,50 €
- Einfluss aus Baulasten		0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		1.942,50 €

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		1.942,50 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das lastenfreie Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 06.08.2024

1.940 €

5.1.8.8 „Barpreis“

Bodenwert (lastenfrei)		1.940,00 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich		34,31 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich		44,38 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich		10,07 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von:		
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	./. 820,00 €	

Übliche Bodenwertverzinsung 29,14 €

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. 970,00 €

- Erbbauzinserrhöhung rd. 285,00 €

Zwischensumme 435,00 €

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		435,00 €
Wertminderung aus Erbbaurecht, rund		435,00 €
Sonstige Werteinflüsse aus Abt. II Grundbuch		0,00 €
Werteinfluss insgesamt		435,00 €

Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	1.940,00 €
Summe der Werteinflüsse	435,00 €
Barpreis gerundet	2.375,00 €

5.1.8.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert fiktiv unbelastetes Grundstück	1.940,00 €	Verkehrswert unbelastet	2.400,00 €
Zwischenwert I	1.940,00 €		
Einfluss aus -Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	1.940,00 €	Zwischensumme	2.400,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-820,00 €		
- Erbbauzinsrealast	970,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	285,00 €		
Zwischenwert II	435,00 €		
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der - Markt Anpassung - vertragliche Einflüsse somit	0,00 € 0,00 € 0,00 € 435,00 €		
b) sonstige Werteinflüsse aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	435,00 €		
"Barpreis"	2.375,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	2.400,00 €
"Barpreis" gerundet	2.400,00 €		

5.1.8.10 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 442** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

1.940 €

(in Worten: eintausendneunhundertvierzig 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, 21.10.2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

5.1.9 Bodenwert des Erbbaugrundstücks Flurstück 507 nach WertR 2006

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag:	425,50 €
Übliche Bodenwertverzinsung	1,50 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre
Dinglich gesicherter Erbbauzins	56,37 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	56,37 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	72,91 €

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag	16,56 €
-----------------------------------	---------

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	425,50 €
Liegenschaftszinssatz p	1,50 %
Resultierender Abzinsungsfaktor	x 0,5764
Abgezinster Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	245,26 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	72,91 €
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>2.058,98 €</u>
Bodenwert des Erbbaugrundstücks	= 2.304,24 €
(nach WertR 2006)	rd. 2.300,00 €

5.1.9.1 Verkehrswert nach BauGB

5.1.9.2 Zusammenfassung der Werteinflüsse

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich wie folgt:

Bodenwert des Erbbaugrundstücks	2.300,00 €
(finanzmathematischer Wert)	x
Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	1,00
Zwischensumme	2.300,00 €

Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen +/-.	0,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes	2.300,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstückes gerundet	2.300,00 €

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 06.08.2024	2.300 €
--	----------------

5.1.9.3 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	425,50 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.
Bodenwert des Grundstücks angepasst	425,50 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (1,5% von 425,50 €)	6,38 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	56,37 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	72,91 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum	16,54 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	37 Jahre
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	180,17 €
Übliche Bodenwertverzinsung	6,38 €
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“)	

5.1.9.4 Barwert der Erbbauzinsreallast

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

Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	56,37 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50 %	28,24
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	1.591,89 €
Gerundet	1.590,00 €

5.1.9.5 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags

Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins	16,54 €
Barwertfaktor bei 37 Jahren und 1,50%	28,24
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	467,09 €
Gerundet	470,00 €

5.1.9.6 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	1.590,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung rd.	0,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	1.590,00 €

5.1.9.7 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		425,50 €
Abzgl. BoGrundstücksmerkmale	./.	0,00 €
Bodenwert des Grundstücks lastenfrei angepasst		425,50 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG		425,50 €
- Einfluss aus Baulasten		0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		425,50 €

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		425,50 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das lastenfreie Erbbaugrundstück beträgt am Wertermittlungstichtag 06.08.2024

425 €

5.1.9.8 „Barpreis“

Bodenwert (lastenfrei)		425,00 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich		56,37 €
Vertraglich u. gesetzl. erzielbarer Erbbauzins jährlich		72,91 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich		16,54 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts		37 Jahre
Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von:		
Barwert des Erbbauzinsnachteils rd.	./.	180,00 €
Übliche Bodenwertverzinsung	6,38 €	
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.		1.590,00 €
- Erbbauzinserrhöhung rd.		470,00 €
Zwischensumme		1.880,00 €
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		1.880,00 €
Wertminderung aus Erbbaurecht, rund		1.880,00 €
Sonstige Werteinflüsse aus Abt. II Grundbuch		0,00 €
Werteinfluss insgesamt		1.880,00 €

Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten		425,00 €
Summe der Werteinflüsse	./.	1.880,00 €
Barpreis gerundet		2.305,00 €

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

5.1.9.9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert fiktiv unbelastetes Grundstück	425,00 €	Verkehrswert unbelastet	2.300,00 €
Zwischenwert I	425,00 €		
Einfluss aus -Baulasten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	425,00 €	Zwischensumme	2.300,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-180,00 €		
- Erbbauzinsrealast	1.590,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	0,00 €		
b) Beschränkung aus Vertrag	470,00 €		
Zwischenwert II	1.880,00 €		
"Zahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der - Marktanpassung	0,00 € 0,00 €		
- vertragliche Einflüsse	0,00 €		
somit	1.880,00 €		
b) sonstige Werteinflüsse aus Abt. II	0,00 €		0,00 €
Rechte und Belastungen insgesamt	1.880,00 €		
"Barpreis"	2.305,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	2.300,00 €
"Barpreis" gerundet	2.300,00 €		

5.1.9.10 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 507** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

425 €

(in Worten: vierhundertfünfundzwanzig

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, 21.10.2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

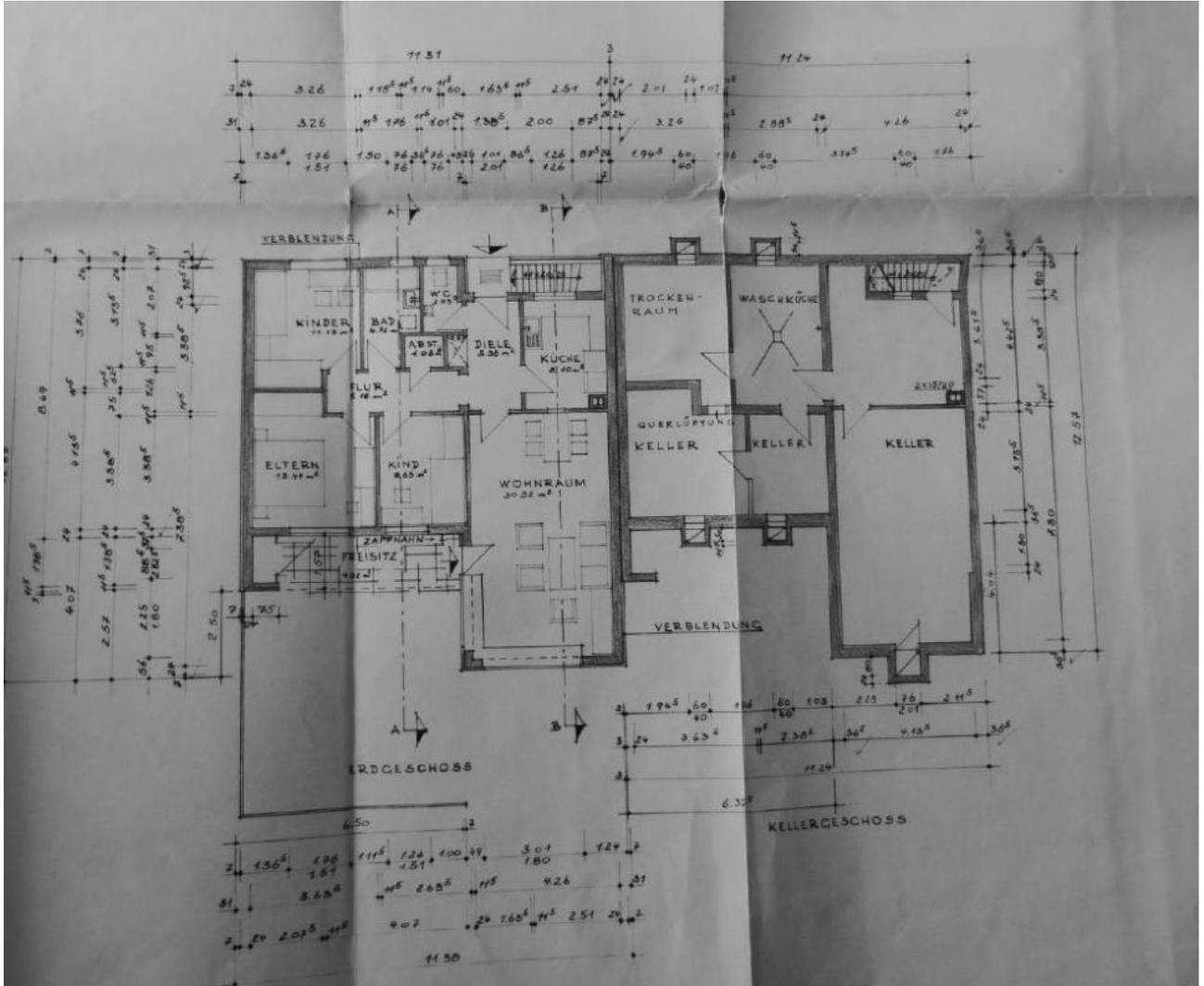
6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Grundrisse	86
6.2 Fotos	89
6.3 Flurkarte	92
Die Anlagen 6.4 bis 6.9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.4 Auskunft über bauplanungsrechtliche Festsetzungen	93
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	95
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	96
6.7 Anliegerbescheinigung	98
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	99

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

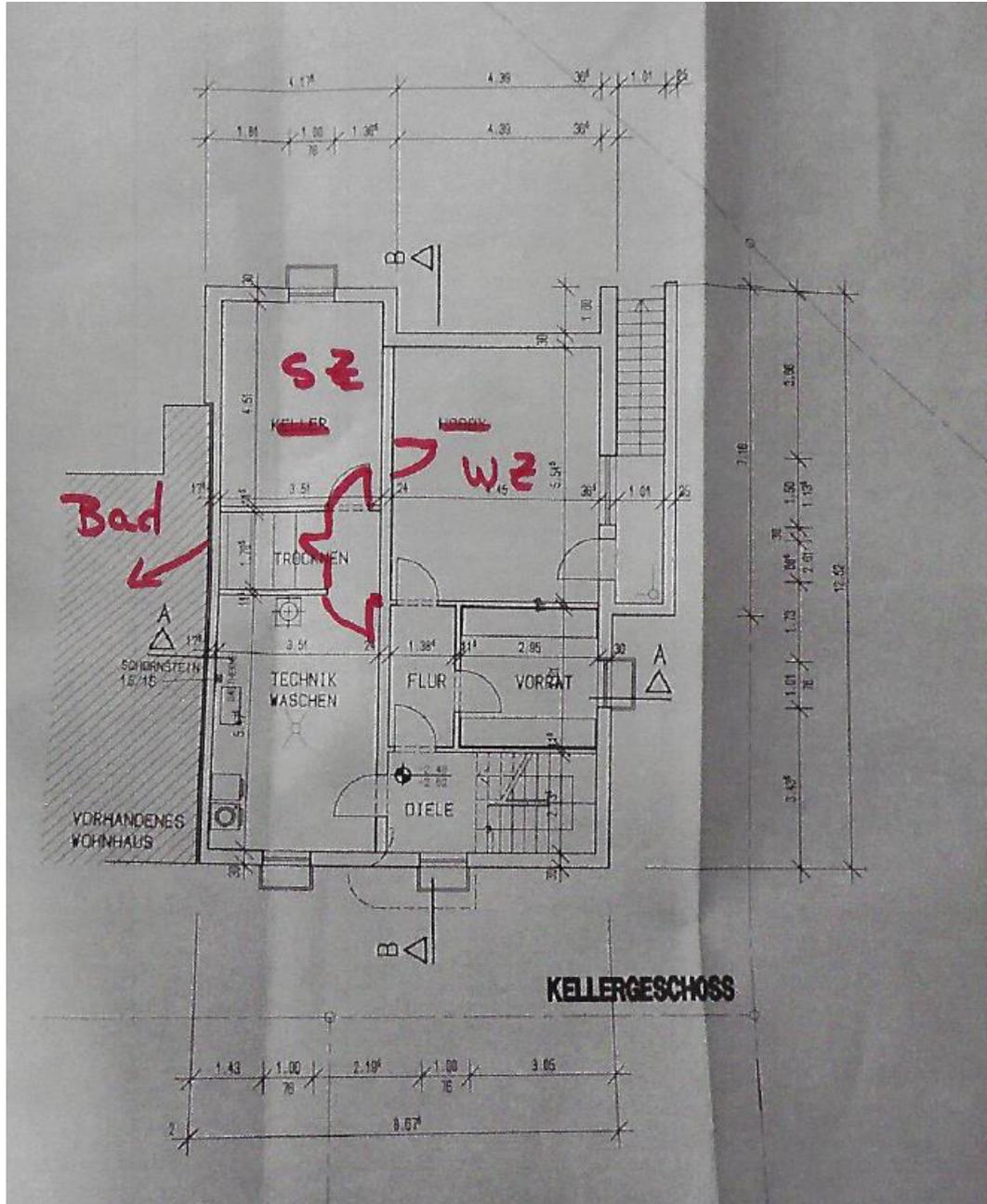
6.1 Grundrisse

Haus Nr. 24

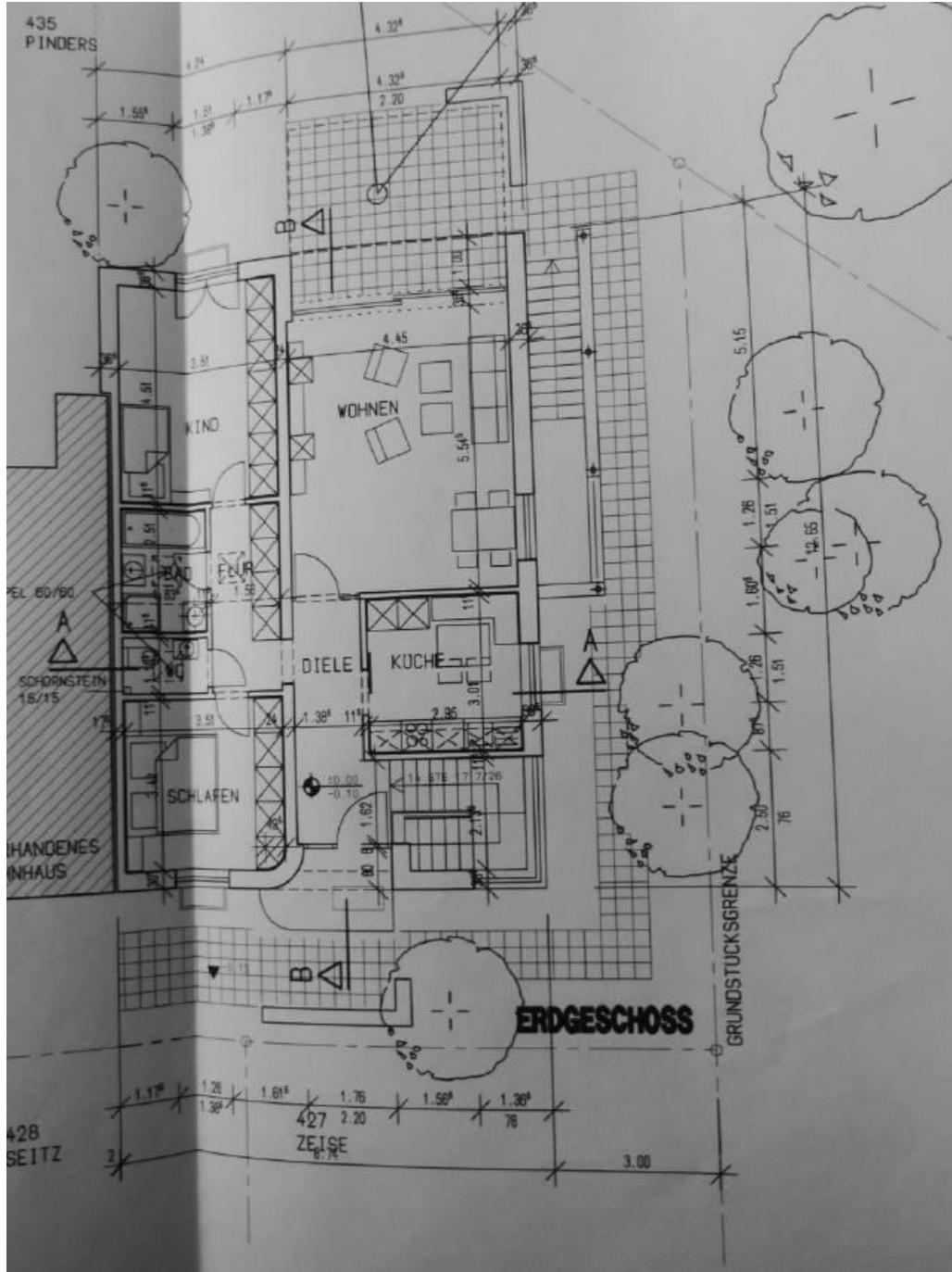


KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeinschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

Haus Nr. 24 a



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



6.2 Fotos

Haus Nr. 24



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

Haus Nr. 24a





Quellenverzeichnis:

© RVR, 2023, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung – Version 2.0.



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

6.3 Flurkarte



**Kreis Wesel
Katasteramt**

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

Maßstab 1 : 1000

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000**

Erstellt: 19.06.2024
Zeichen: 24E1085