

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3820-12-2023

- INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann während der Geschäftszeiten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17-21 45657 Recklinghausen																
Geschäftszeichen:	Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 056 / 23																
Objekt:	Erbbaurecht bebaut mit einer Einfamilien- doppelhaushälfte links - nebst Anbau und Garage Berghäuser Str. 177 45663 Recklinghausen																
Grundbuch:	Amtsgericht Recklinghausen Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 39165 Erbbaurecht an den in Blatt 1542 unter Nr. 126 im Be- standsverzeichnis verzeichneten Grundstücken: <table><tr><td>Gemarkung</td><td>Recklinghausen</td></tr><tr><td>Flur 542</td><td>Flurstück 953</td></tr><tr><td>Betriebsfläche</td><td>Alter Bärenbach</td></tr><tr><td>Grundstücksgröße</td><td>054 m²</td></tr><tr><td>Gemarkung</td><td>Recklinghausen</td></tr><tr><td>Flur 542</td><td>Flurstück 974</td></tr><tr><td>Gebäude- und Freifläche</td><td>Berghäuser Straße 177</td></tr><tr><td>Grundstücksgröße</td><td>555 m²</td></tr></table> eingetragen in Abteilung II Nr. 44 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung.	Gemarkung	Recklinghausen	Flur 542	Flurstück 953	Betriebsfläche	Alter Bärenbach	Grundstücksgröße	054 m ²	Gemarkung	Recklinghausen	Flur 542	Flurstück 974	Gebäude- und Freifläche	Berghäuser Straße 177	Grundstücksgröße	555 m ²
Gemarkung	Recklinghausen																
Flur 542	Flurstück 953																
Betriebsfläche	Alter Bärenbach																
Grundstücksgröße	054 m ²																
Gemarkung	Recklinghausen																
Flur 542	Flurstück 974																
Gebäude- und Freifläche	Berghäuser Straße 177																
Grundstücksgröße	555 m ²																

Ermittelter Verkehrswert
des belasteten Erbbaurechts
nach § 194 BauGB:

275.000,-- EUR

in Worten:

Erbbaurecht:
Zweihundertfünfsiebzigttausend Euro

**Betrachtung des Verkehrswertes im Rahmen
der Zwangsversteigerung**
– siehe dazu Seite 80 des Gutachtens:

Ausgangswert zum
„erbbauzinsfreien Erbbaurecht“

388.879,-- EUR

in Worten:

Dreihundertachtundachtzigtausendachthundert-
neunundsiebzig Euro

Einfluss wegen der Zustimmung
aus den §§ 5 / 7 ErbbauRG:

- 7.778,-- EUR

in Worten:

minus Siebentausendsiebenhundertachtundsiebzig
Euro

rein schuldrechtliche
Erbbauzinserhöhung

0,-- EUR

in Worten:

Null Euro

Marktanpassung:

- 32.744,-- EUR

in Worten:

minus Zweiunddreißigtausendsiebenhundertvier-
undvierzig Euro

vertragliche Einflüsse
Erbbaurechtsvertrag:

- 5.894,-- EUR

in Worten:

minus Fünftausendachthundertvierundneunzig Euro

Einfluss von Baulasten

0,-- EUR

Null Euro

Verkehrswert gemäß
§ 74 a ZVG

342.463,-- EUR

Dreihundertzweiundvierzigtausendvierhundertdrei-
undsechzig Euro

„Zuzahlungsbetrag“ gem.
§§ 50 / 51 ZVG:

Erbbauzinsreallast

- 74.991,-- EUR

in Worten:

minus Vierundsiebzigttausendneunhunderteinund-
neunzig Euro

Erhöhungsvormerkung

0,-- EUR

in Worten:

Null Euro

„Barpreis“:

267.472,-- EUR

in Worten:

Zweihundertsiebenundsechzigtausendvierhundert-
zweiundsiebzig Euro

Hinweis:

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 2.2 zu Eintragung in Abt. II des Grund-
buchs
 - Erbbaurecht
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 11 zum Erbbaurecht

Wertermittlungstichtag:

29.02.2024

Waltrop, den 06.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		9
3.	GRUNDSTÜCK		11
3.1	Grundstücksdaten		11
3.2	Lasten und Beschränkungen		12
3.3	Grundstücksbeschreibung		13
3.4	Beurteilung		23
4.	BEBAUUNG		24
4.1	Allgemeines		24
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		27
4.3	Baubeschreibung		28
4.4	Zustand		32
4.5	Beurteilung		33
5.	AUSSENANLAGEN		34
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		36
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	37
7.1	Bodenwert	§§ 40 -45 ImmoWertV	37
7.2	Wert der baulichen Anlagen		41
7.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	41
7.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	42
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	49
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	51
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	51
8.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	51
8.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	53
8.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	55
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	58
9.1	Vergleichsverkaufspreise		58
9.2	Vergleichsdaten		58
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	60
11.	ERBBAURECHT		61
11.1	Vorbemerkungen		61
11.2	Bewertung des Erbbaurechts		62
12.	EINTRAGUNG IN ABT. II DES GRUNDBUCHS		81
13.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag	29.02.2024																
Ortsbesichtigungen	09.01.2024 29.02.2024																
Bewertungsobjekt	Erbbaurecht bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte links - nebst Anbau und Garage																
Grundbuch	Amtsgericht Recklinghausen, Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 39165 <i>Bestandsverzeichnis</i> Erbbaurecht an den in Blatt 1542 unter Nr. 126 im Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstücken: <table> <tr> <td>Gemarkung</td><td>Recklinghausen</td></tr> <tr> <td>Flur 542</td><td>Flurstück 953</td></tr> <tr> <td>Betriebsfläche</td><td>Alter Bärenbach</td></tr> <tr> <td>Grundstücksgröße</td><td>054 m²</td></tr> </table> <table> <tr> <td>Gemarkung</td><td>Recklinghausen</td></tr> <tr> <td>Flur 542</td><td>Flurstück 974</td></tr> <tr> <td>Gebäude- und Freifläche</td><td>Berghäuser Straße 177</td></tr> <tr> <td>Grundstücksgröße</td><td>555 m²</td></tr> </table> eingetragen in Abteilung II Nr. 44 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung. ... Abteilung II / Belastungen Nr. 1 Erbbauzins Nr. 2 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer Nr. 3 beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Abwasserkanalrecht Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk	Gemarkung	Recklinghausen	Flur 542	Flurstück 953	Betriebsfläche	Alter Bärenbach	Grundstücksgröße	054 m²	Gemarkung	Recklinghausen	Flur 542	Flurstück 974	Gebäude- und Freifläche	Berghäuser Straße 177	Grundstücksgröße	555 m²
Gemarkung	Recklinghausen																
Flur 542	Flurstück 953																
Betriebsfläche	Alter Bärenbach																
Grundstücksgröße	054 m²																
Gemarkung	Recklinghausen																
Flur 542	Flurstück 974																
Gebäude- und Freifläche	Berghäuser Straße 177																
Grundstücksgröße	555 m²																
bergbauliche Einwirkungen	Laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König Ludwig 1“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																
Baulasten	Für das in Rede stehende Grundstück ist eine begünstigende Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Recklinghausen eingetragen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																
Denkmalschutz	Hierzu wurden von der Stadtverwaltung Recklinghausen trotz mehrfacher Anfrage keine Angaben gemacht. Es wird für die Wertermittlung angenommen, dass das zu bewertende Objekt nicht dem Denkmalschutz unterliegt. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																
Baurecht	Darstellung des Grundstücks im FNP als Grünfläche (hinterer Bereich), im Übrigen Wohnbaufläche . Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.03.2013 rechtskräftig. Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																

Sanierung / Entwicklung	Zurzeit sind keine vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen oder Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
Altlasten	Das zu bewertende Grundstück ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
Wohnungsbindung	Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung . - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
baubehördliche Beschränkungen	Zurzeit sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft anhängig. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht und ist über die Erschließungsanlage „Berghäuser Straße“ erschlossen. Die Erschließungsanlage ist noch nicht endgültig hergestellt . Vor 1948 wurde jedoch ein Pauschalbeitrag in Höhe von 300,00 RM gezahlt. Dieser gilt entsprechend eines späteren Ratsbeschlusses als endgültiger Erschließungsbeitrag. Der Erschließungsbeitrag ist damit abgegolten . Ein Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr erhoben . Da im oben genannten Bereich die Erschließungsanlage noch nicht endgültig hergestellt und abgerechnet ist, können auch keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohnhaus	1933 / 1934	
	Baujahr Anbau / Garage	1995	
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca.	133 m²
	Bruttogrundfläche		68 m²
			204 m²
			272 m²
		32 m²	Garage
	Wohnfläche		134 m²
Restnutzungsdauer	mittleres Baujahr	1989 fiktiv	
	mittleres Alter	35 Jahre	
	mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre	
	Restnutzungsdauer	44 Jahre	
Aufteilung	Erdgeschoss		
	Altbau:		
	Flur, Arbeitszimmer, Gästezimmer		
	Anbau:		
	Hauseingangsbereich, Flur, Duschbad, Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich		
	Terrasse		
	Kellergeschoss:		
	Anbau:		
	Flur, Heizungsraum / Waschküche, Vorrat, Kellerraum		
	Dachgeschoss:		
Altbau:			
Kinderzimmer 1 mit Abstellraum			
Anbau:			
Flur, Badezimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, Kinderzimmer 2			

Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage
Lage des Grundstücks	Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen
Nutzer	Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.
Besonderheiten	Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nähe zur BAB 2 / Verkehrslärmbelästigung
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamilien Doppelhaushälfte nebst Anbau mit Garage und Carport bebautes Erbbaurecht handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wurde nur hilfsweise betrachtet. Vergleichswerte von bebauten Erbbaurechten, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen nicht vor.

Erbbaurecht:**WERTZUSAMMENSTELLUNG**

Erbbaurecht bebaut mit einer Einfamilien Doppelhaushälfte mit Garage, Berghäuser Straße 177, 45663 Recklinghausen

7.1	BODENWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	100.007,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	<u>237.528,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER SACHWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	337.535,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	<u>67.507,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	405.042,-- EUR
	ABZGL. BODENWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	-100.007,-- EUR
	ZUZÜGL. BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS	<u>22.409,-- EUR</u>
	FINANZMATHEMATISCHER WERT DES ERBBAURECHTS	327.444,-- EUR
	MARKTANGEMESSENER ERBBAURECHTSFAKTOR	<u>-32.744,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT DES ERBBAURECHTS	294.700,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-28.000,-- EUR
	- Gebäudesachwert Garage	14.444,-- EUR
	- vertraglichen Einflüsse des Erbbaurechts	<u>-5.894,-- EUR</u>
	SACHWERT	275.250,-- EUR
	rd.	275.000,-- EUR
	Verkehrswert des belasteten Erbbaurechts nach § 194 BauGB	275.000,--EUR

Betrachtung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung:

Ausgangswert zum „erbbauzinsfreien Erbbaurecht“	388.879,--	EUR
Einfluss wegen der Zustimmung aus den §§ 5 / 7 ErbbauRG	- 7.778,--	EUR
	381.101,--	EUR
rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung	0,--	EUR
konjunkt. Einflüsse / Marktanpassung	- 32.744,--	EUR
vertragliche Einflüsse Erbbaurechtsvertrag	- 5.894,--	EUR
Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG	342.463,--	EUR
„Zuzahlungsbetrag“ gem. §§ 50/51 ZVG	74.991,--	EUR
Erhöhungsvormerkung	0,--	EUR
„Barpreis“	267.472,--	EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Erbbaurechts

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /
Grundbuchauszug
Liegenschaftskatasterplan
M.: 1 / 500
Baupläne
Berechnungen

vom 28.11.2023

vom 13.12.2023

laut Anlage

laut Anlage

Besichtigungen
Beteiligte

09.01.2024

- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

	29.02.2024
	- der Erbbauberechtigte - Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps - Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW
Stichtag der Bewertung	29.02.2024
Umfang des Gutachtens	- 82 Seiten - Katasterauszug - Stadtplanausschnitt - Grundrisse, Schnitt und Ansichten - Fotos - Grundbuchauszug - Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulasten und Altlasten
Bewertungsumfang bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt:	- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks - Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand - beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand - Art und Maß der baulichen Nutzung - Nutzung und Erträge - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen - die allgemeine Immobilienmarktlage - künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind
insbesondere nicht berücksichtigt:	- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert - eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten - Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft - mögliche Belastung mit Kampfmitteln - steuerliche Einflüsse - mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile - besondere Bodenverhältnisse - mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme - mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück

- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Berghäuser Straße 177
45663 Recklinghausen
- Aktenzeichen Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 056 / 23
- Objekttyp Erbbaurecht bebaut mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte links - nebst Anbau und Garage
- Nutzer Das Erbbaurecht und die Garage werden zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.
- Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
Erbbaugrundbuch von Recklinghausen
Blatt 39165

Bestandsverzeichnis

Erbbaurecht an den in Blatt 1542 unter Nr. 126 im Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstücken:

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 542	Flurstück 953
Betriebsfläche	Alter Bärenbach
Grundstücksgröße	054 m ²

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 542	Flurstück 974
Gebäude- und Freifläche	Berghäuser Straße 177
Grundstücksgröße	555 m ²

eingetragen in Abteilung II Nr. 44 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung.

Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur:
Veräußerung des Erbbaurechts.
Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten und Reallasten.

Eigentümer des belasteten Grundstücks ist:

...

Bezug: Bewilligung vom 25.04.2016 (UR-Nr. 244 / 2016, Notar Dr. Willi Fahnenschmidt, Castrop-Rauxel).
Eingetragen und hier vermerkt am 22.01.2018.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 39165:

1. Wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von jährlich 2.797,20 EUR (zweitausendsiebenhundertsiebenundneunzig 20 / 100 Euro) für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen.
Bezug: Bewilligung vom 25.04.2016 (UR-Nr. 244 / 2016, Notar Dr. Willi Fahnenschmidt, Castrop-Rauxel). Eingetragen am 22.01.2018.
2. Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer.
Eingetragen am 22.01.2018
3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für Stadt Recklinghausen.
Bezug: Bewilligung vom 30.09.2014 / 25.04.2016 (Ur-Nr. 291 / 2014, Notar Hans-Peter Kleynmans, Recklinghausen und Ur-Nr. 244 / 2016, Notar Dr. Willi Fahnenschmidt, Castrop-Rauxel).

Gemäß Bewilligungsbescheid vom 30.09.2014:

„...“

Die Stadt Recklinghausen ist berechtigt, in dem oben genannten Grundstück gemäß dem beigegeführten Lageplan, einen Abwasserkanal bis DN 400 zu bauen, zu haben und zu halten und alle Arbeiten daran auszuführen oder ausführen zu lassen, die zur Erfüllung der Ausübung dieses Rechts erforderlich sind, sowie das belastete Grundstück zu betreten oder zu befahren bzw. durch Beauftragte betreten oder befahren zu lassen.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat alle Handlungen zu unterlassen, welche die oben genannten Anlage gefährden, verändern oder beschädigen.“

⇒ Siehe dazu Punkt 12 des Gutachtens

4. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 56 / 23). Eingetragen am 18.10.2023

3.3 Grundstücksbeschreibung

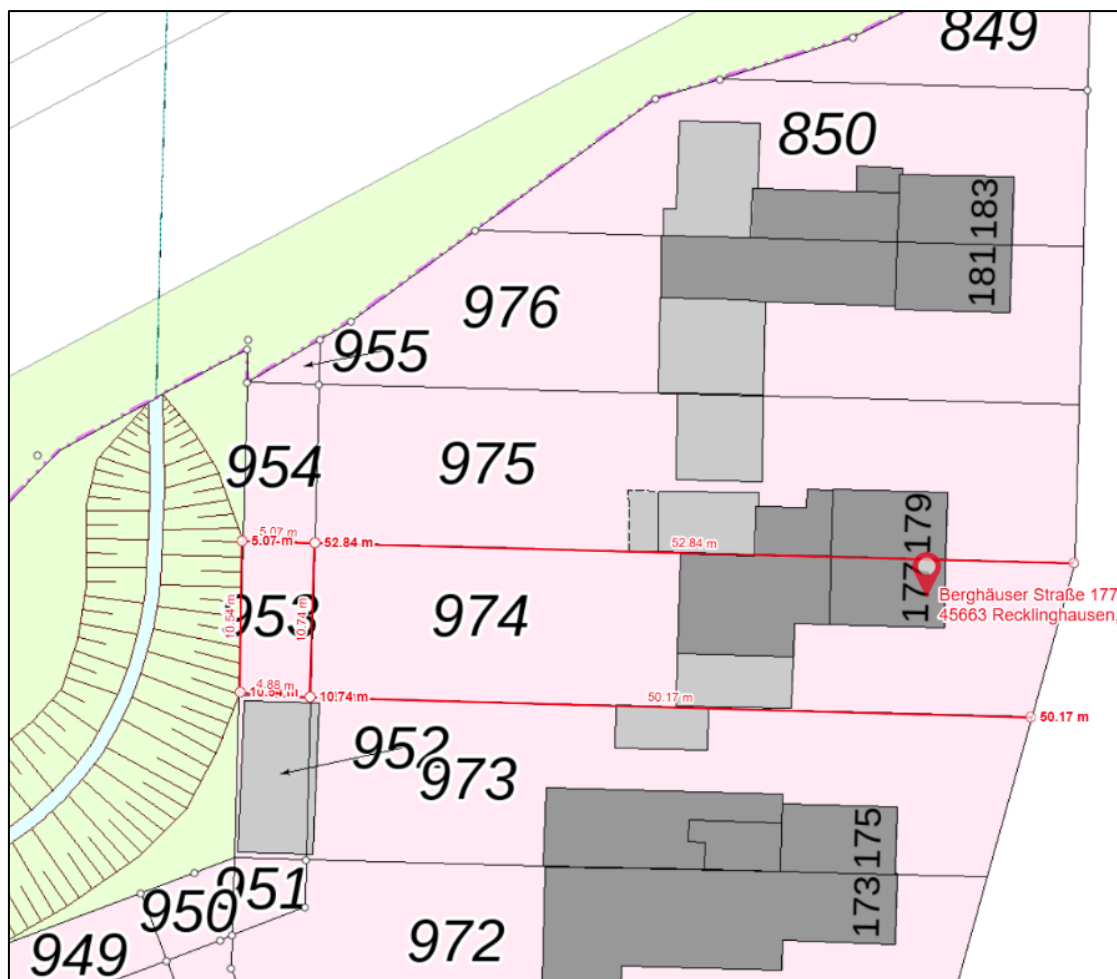
Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Recklinghausen (Kreisstadt)
- Einwohnerzahl: knapp 120.000 Einwohner
- Lage im Ort: Ortsteil König - Ludwig
- zur Stadt: Die Stadt Recklinghausen liegt im Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine große kreisangehörige Stadt des bevölkerungsreichsten deutschen Landkreises, des Kreises Recklinghausen. Recklinghausen liegt im Regierungsbezirk Münster und ist größte Stadt und Sitz des Kreises.
- Straße: zweispurige, asphaltierte Straße, die sich als Sackgasse darstellt.
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Der Hauptbahnhof liegt nordöstlich des Stadtzentrums.
Neben Fernverbindungen verkehren:
Der „Rhein-Haard-Express“ (RE 2) von Düsseldorf über Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Essen und Gelsenkirchen nach Münster (Westfalen).
Die „Haard-Bahn“ (RB 42) von Essen über Gelsenkirchen nach Münster.
Die S 2 von Recklinghausen über Herne und Castrop-Rauxel nach Dortmund.
Der Südbahnhof liegt im Südwesten der Stadt an der Grenze der Stadtteile Hochlarmark und Recklinghausen-Süd.
Als Güterzugstrecke durchquert die Hamm-Osterfelder Bahn das Stadtgebiet von West nach Ost. Im Straßenpersonennahverkehr verkehren Buslinien der Vestische Straßenbahnen GmbH (Sitz in Herten).
Recklinghausen ist über die Bundesautobahnen A 2 Oberhausen – Berlin und A 43 Wuppertal – Münster, die sich im Stadtgebiet kreuzen, an das Fernstraßennetz angeschlossen. Ferner beginnt die Bundesstraße B 225 im Stadtgebiet.
Im Süden der Stadt liegt der Stadthafen Recklinghausen am Rhein-Herne-Kanal.
- Besonderheiten: keine

- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Recklinghausen nicht gemacht.

Merkmale

- | | |
|-------------------|--|
| - Beschaffenheit: | eben |
| - Abmessungen: | <i>Gemarkung Recklinghausen, Flur 542, Flurstück 953:</i>
Breite des Grundstücks ca. 10,5 m, Tiefe des Grundstücks ca. 5 m
<i>Gemarkung Recklinghausen, Flur 542, Flurstück 974:</i>
Breite des Grundstücks ca. 10,75 m, Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 51,5 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen. |



- | | |
|------------------------------|---|
| - Störeinflüsse: | Das Objekt befindet sich direkt im Randbereich der BAB 2 - Verkehrslärmbelästigung |
| - Umgebung: | Die umliegende Bebauung stellt sich als ein- und mehrgeschossige Wohnbebauung dar. |
| - bergbauliche Einwirkungen: | Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 18.12.2023 liegt das in Rede stehende Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 542, Flurstücke 953, 974 über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. |

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König Ludwig 1“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks **kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.** Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die SILOXA GAS GmbH, Eiland 3 in 45134 Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

- Bodenverhältnisse:

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:

Autobahn:

A 43 Wuppertal - Münster
AS Recklinghausen-Hochlarmark in ca. 3,7 km Entfernung
A 2 Hannover - Oberhausen
AS Recklinghausen-Süd ca. 2,1 km Entfernung

Flughäfen:

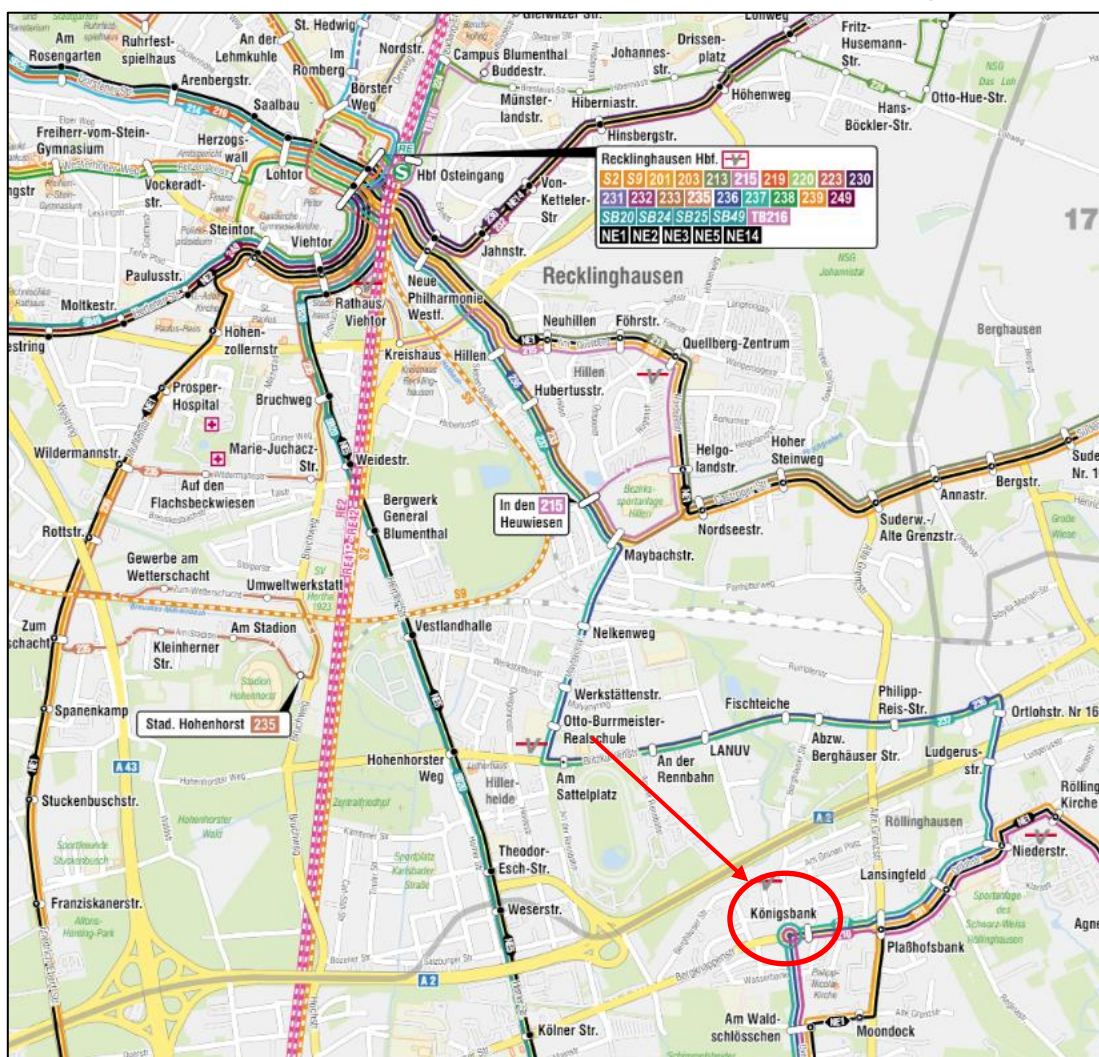
Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 63 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 37 km Entfernung

Bahnhof:

Hauptbahnhof Recklinghausen in ca. 5,3 km Entfernung

Bus:

die Bushaltestelle „Königsbank“ mit Anschluss an die Linien 210, 210E, 236, 237 und 237E befindet sich fußläufig in ca. 500 m Entfernung



- nächste Stadt: z. B. Castrop-Rauxel in ca. 11 km Entfernung, Herne in ca. 7,1 km und Herten in ca. 8,6 km Entfernung
- Innenstadt: von Recklinghausen in ca. 5,4 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Recklinghausen in ca. 5,4 km Entfernung sowie im Bereich Ortlohstraße in ca. 1 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 29 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 21 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 24 km
- kulturelle Einrichtungen: Vestlandhalle Recklinghausen, Festspielhaus Recklinghausen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Tierpark“ ca. 6,3 km, zum „Schimmelsheider Park“ ca. 1,1 km und zum „Südpark“ ca. 1,7 km

Erschließung

- Straße: Die Berghäuser Straße stellt sich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar, es handelt sich in diesem Bereich um eine Sackgasse. Einseitig der Straße befindet sich ein asphaltierter Gehweg, auf der anderen Straßenseite befinden sich geschotterte Parkmöglichkeiten. Der Straßenrandbereich ist begrünt.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, vom 12.12.2023 ist für das in Rede stehende Grundstück eine begünstigende Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Recklinghausen eingetragen.

belastetes Grundstück:

45663 Recklinghausen, Berghäuser Straße 179

Recklinghausen	542	975
Gemarkung	Flur	Flurstück

begünstigtes Grundstück:

45663 Recklinghausen, Berghäuser Straße 177

Recklinghausen	542	974
Gemarkung	Flur	Flurstück

Baulastenblatt Nr. 2017, Seite 1:

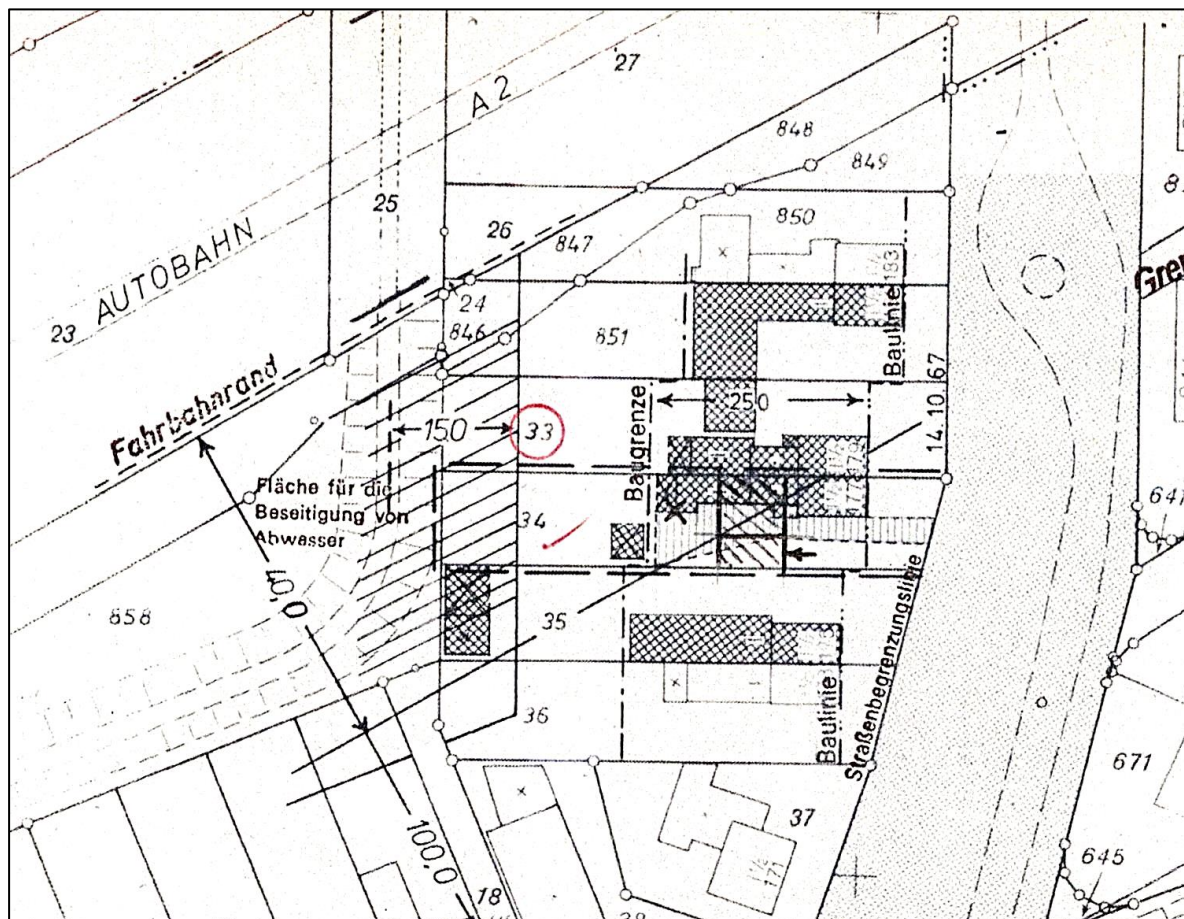
1. Ich verpflichte mich, bei einer künftigen Erweiterung meines Wohnhauses Berghäuser Straße 179 die Erweiterung bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze des Flurstücks 34 hin auszuführen, wobei die Gebäudehöhe und Dachform des Nachbaranbaues übernommen wird.

Bemerkungen:
Flurstück 34 = 974

Hinweis der Bauaufsichtsbehörde:

Diese Baulast wird gelöscht, sobald in gleicher Weise angebaut worden ist.

Eingetragen am 06.04.1993



⇒ Die oben genannte begünstigende Baulast sichert für das hier zu bewertende Grundstück in Bezug auf die Abstandsflächen, dass ein Anbau auf dem Grundstück der benachbarten Doppelhaushälfte an die Bauweise des hier zu bewertenden Grundstücks angepasst wird. Die Baulast wird diesseits sachverständig als wertneutral betrachtet.

Denkmalchutz

Hierzu wurden von der Stadtverwaltung Recklinghausen trotz mehrfacher Anfrage keine Angaben gemacht. Es wird für die Wertermittlung angenommen, dass das zu bewertende Objekt nicht dem Denkmalschutz unterliegt.

B a u r e c h t

Laut Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Stadtplanung vom 29.01.2024 ist das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Recklinghausen
Flur: 542
Flurstücke 953, 974
Lagebezeichnung: Berghäuser Straße 177

im Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 27.03.2013, als Grünfläche (hinterer Grundstücksbereich) und Wohnbaufläche dargestellt.

Die **planungsrechtliche Beurteilung** des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des **§ 34 BauGB** „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Hiernach ist ein bauliches Vorhaben in der Regel dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Parameter, nach denen ein Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung zu prüfen ist, bestimmen sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um die Parameter

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- überbaubare Grundstücksfläche.

Weiter wurden folgende Angaben gemacht:

- Es befindet sich kein Bebauungsplan in Aufstellung und es liegt auch kein entsprechender Satzungsbeschluss vor.
- Das Grundstück ist **nicht** im Geltungsbereich
 - einer Werbesatzung
 - einer Erhaltungssatzung
 - einer Gestaltungssatzung
 - einer Sondergebietssatzung
 - einer Vorkaufsrechtssatzung
 - einer Sondernutzungssatzung

gelegen.

Eine Veränderungssperre besteht nicht.

Ferner wurde mit Schreiben vom 13.12.2023 von der Stadtverwaltung Recklinghausen mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück

- keine vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und
- keine Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen

beschlossen wurden.

Wohnungsbindung

Laut Scheiben der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen, vom 03.01.2024 wird mitgeteilt, dass das in Rede stehende Objekt **nicht der Wohnungsbindung unterliegt**.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bauordnung, vom 19.12.2023 wird zum hier zu bewertenden Grundstück folgendes mitgeteilt:

Nach Überprüfung des zur Verfügung stehenden Aktenmaterials wurden folgende Sachstände festgestellt:

32 Kleinhäuser mit Stallgebäude
Baugenehmigung: 19.04.1933
Schlussabnahme: 18.08.1934

Errichtung eines Anbaues am bestehenden Wohnhaus
Baugenehmigung: 07.05.1993
Rohbauabnahme: 17.03.1995

Zurzeit seien keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft anhängig.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass diese Auskunft ausschließlich die erteilten Genehmigungen nach den vorliegenden Aktenunterlagen wiedergibt. Eine Überprüfung der baulichen Anlagen und Nutzungen vor Ort habe nicht stattgefunden. Eine Übereinstimmung des tatsächlichen Zustandes der baulichen Anlagen und deren Nutzungen mit der Genehmigungslage sei nicht geprüft und werde nicht bestätigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, in die Bauakte der Stadt Recklinghausen Einsicht zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 19.12.2023 ist das zu bewertende Grundstück zurzeit **nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen** des Kreises Recklinghausen verzeichnet.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück widerspiegelt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Auskunft beinhalte daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

**abgabenrechtlicher
Zustand**

Mit Schreiben der Stadt Recklinghausen – Fachbereich Ingenieurwesen - vom 11.04.2024 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück

*Gemarkung Recklinghausen, Flur 542, Flurstücke 953, 974
gelegen in Recklinghausen, Berghäuser Straße 177*

gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt.

Für das Grundstück seien bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden:

Das in Rede stehende Grundstück ist über die Erschließungsanlage Berghäuser Straße erschlossen. Die Erschließungsanlage ist noch nicht endgültig hergestellt. Vor 1948 wurde jedoch ein Pauschalbetrag in Höhe von 300,00 RM gezahlt. Dieser gilt entsprechend eines späteren Ratsbeschlusses als endgültiger Erschließungsbeitrag. **Der Erschließungsbeitrag ist damit abgegolten.**

Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für ggf. zukünftig zu erstellende weitere Erschließungsanlagen bleibt durch diese Bescheinigung unberührt.

Gemäß § 133 Abs. 2 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind.

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können gemäß § 133 Abs. 3 BauGB Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

Bemerkungen:

Ein **Kanalanschlussbeitrag** wird für das in Rede stehende Grundstück **nicht mehr erhoben**.

Da im oben genannten Bereich die Erschließungsanlage noch nicht endgültig hergestellt und abgerechnet ist, können auch keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen.

3.4

Beurteilung

- Lage einfache bis mittlere Wohnlage
Bodenrichtwert: 230,- EUR / m² zum 01.01.2024
Wohnbaufläche, I-II geschossig, 35 m Grundstückstiefe

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen**



Rathausplatz 4, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/50-2449

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Recklinghausen.

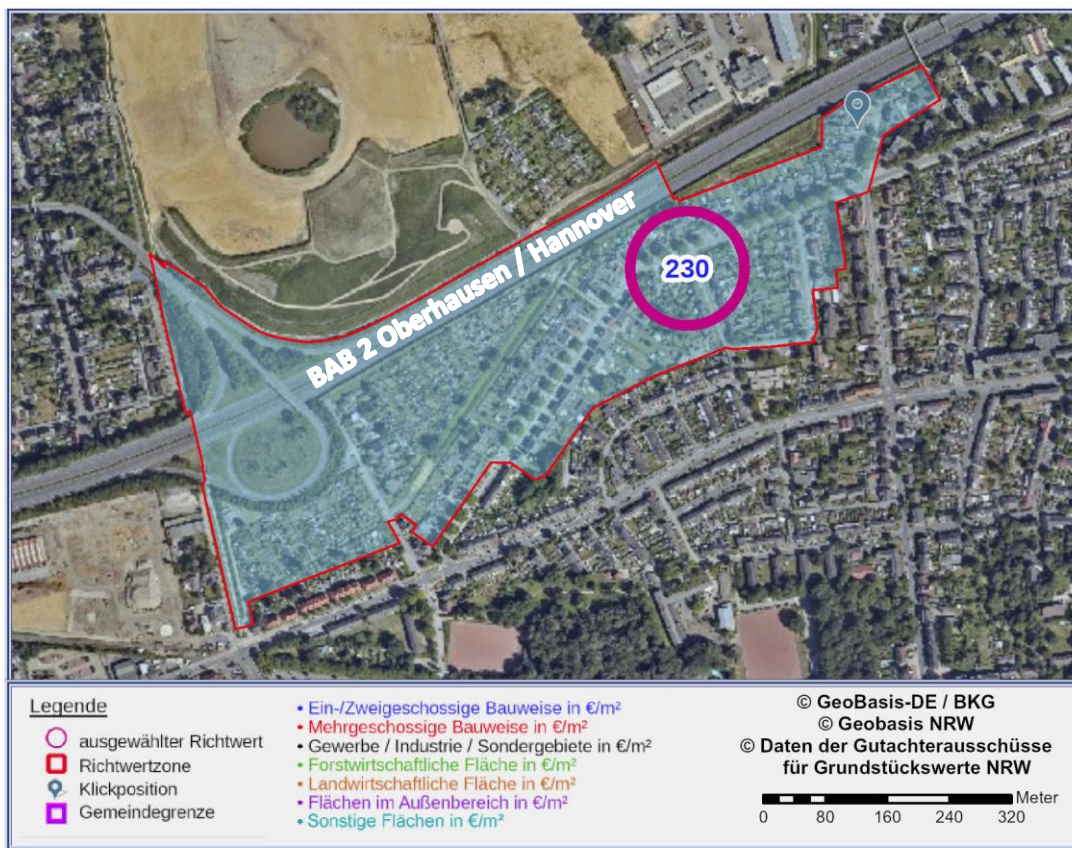


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

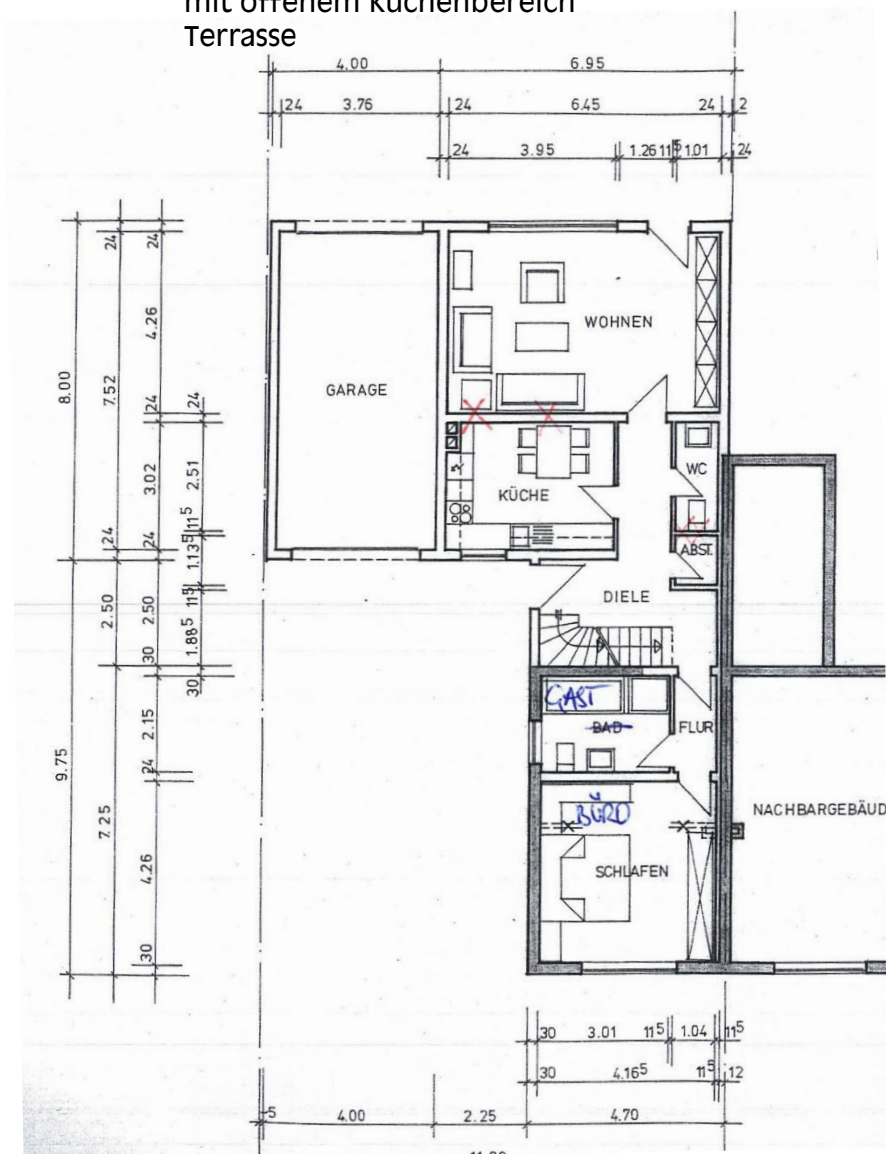
- Nutzbarkeit Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag uneingeschränkt nutzbar.

Es wird jedoch auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau verwiesen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

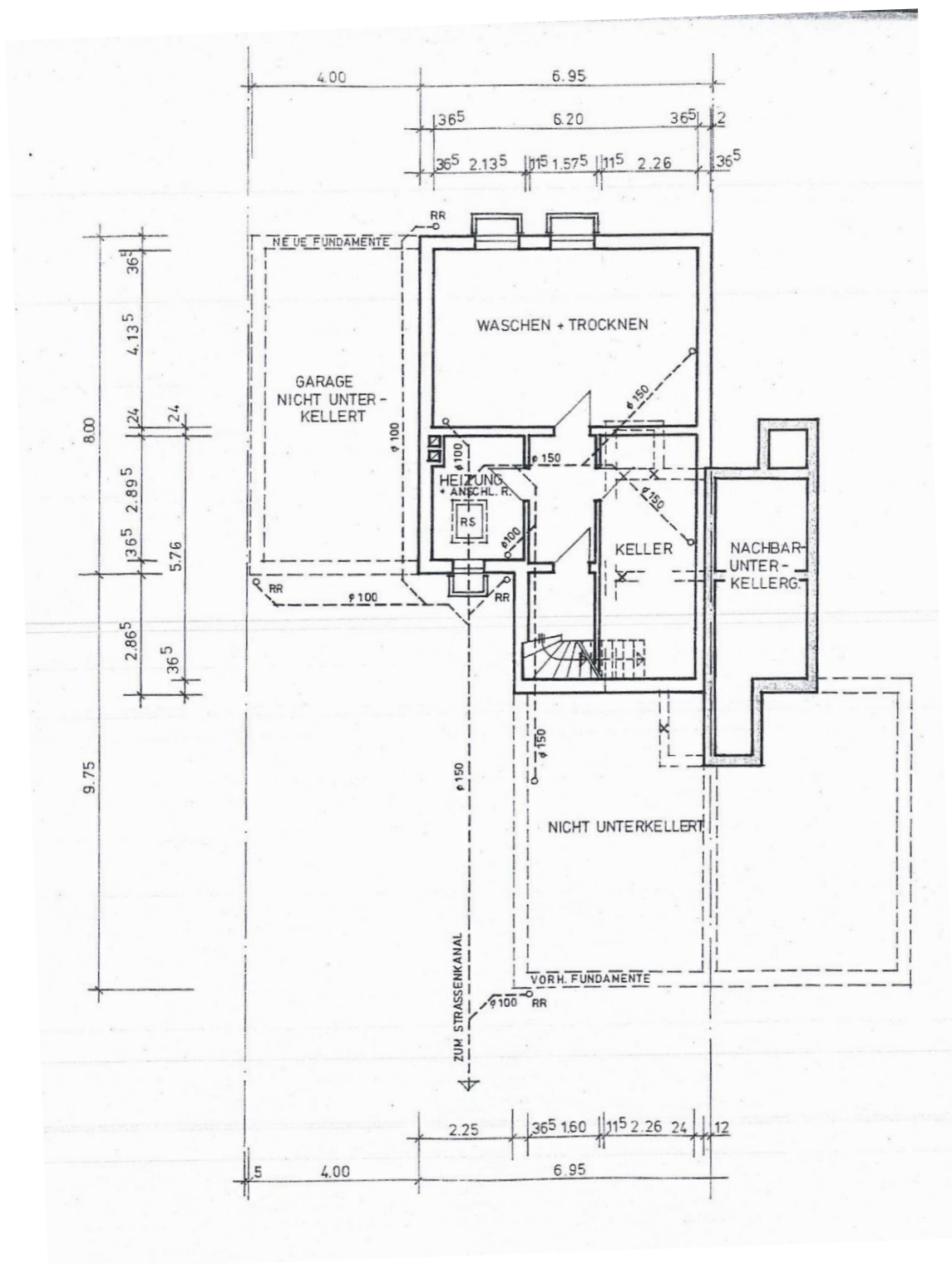
- Gebäudetyp: Einfamilien-doppelhaushälfte links - nebst Anbau und Garage
- Geschosse:
 - Altbau: nicht unterkellert, eingeschossige Bauweise, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach
 - Anbau: unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung:
 - Erdgeschoss
 - Altbau:** Flur, Arbeitszimmer, Gästezimmer
 - Anbau:** Hauseingangsbereich, Diele, Duschbad, Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich
 - Terrasse



Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 056 / 23
 Gutachten-Nr.: W 3820-12-2023

Erbbaurecht bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte links nebst Anbau,
 Berghäuser Straße 177, 45663 Recklinghausen

Kellergeschoss / **Anbau:**
2 Flure, Heizungsraum, Abstellraum, Vorratsraum



4.3

B a u b e s c h r e i b u n g

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

R o h b a u

- | | | |
|---|--------------------|--|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller Wände | massives Mauerwerk |
| | Decke | Stahlbetondecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Stahlbetondecken |
| - | Dachkonstruktion | Satteldach mit Betondachsteineindeckung |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen, ein gemeinschaftliches Fallrohr mit der Nachbardoppelhaushälfte, diese mit Anstrich
Im Bereich des Hauses ist ein Fallrohr provisorisch angeschlossen und ein Zwischenstück ist in PVC ausgeführt |
| - | Besonderheiten | keine |

F a s s a d e

Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem inklusive Armierung jedoch ohne Putz und Anstrich, dieser ist aufzubringen

H a u s t e c h n i k

- | | | |
|---|----------------------|--|
| - | Heizung Anlage | Gaszentralheizungsanlage der Fa. Wolff mit Warmwasserspeicher von 1998
Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. |
| | Energie | Gas |
| - | Warmwasserversorgung | Warmwasserspeicher |
| - | Elektroanlage | durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen |

M o d e r n i s i e r u n g e n

Modernisierungsmaßnahmen im Zuge des Kaufs des Objektes im Jahr 2016 laut Angabe:

- Erneuerung von Fenster und Rollläden
- Rollläden mit elektrischem Antrieb, auch bei den Dachflächenfenstern
- Haustür und Innentüren erneuert
- Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge erneuert
- Sanitär- und Elektroinstallation erneuert
- neue Heizkörper eingebracht
- Fußbodenheizung im DG eingebracht
- Wärmedämmverbundsystem mit Armierung ohne Putz und Anstrich

A u s b a u

Qualität: Standard

Erdgeschoss**Anbau:**

Eingangsbereich Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Fliesenfußboden, Wand teilweise Putz, in Teilbereichen Strukturputz, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, abschließbarer Fenstergriff, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper

Treppe zum Obergeschoss als Stahlunterkonstruktion mit Holzstufen in Buche, Edelstahlgeländer, Holzhandlauf

Wohnzimmer Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, bodentief mit abschließbaren Griffen, elektrisch betriebene Rollläden, Plattenheizkörper, drei Plattenheizkörper

Terrasse Fliesenfußboden mit Rissbildung

offener
Küchenbereich Fliesenfußboden, Verkleidung im Arbeitsplattenbereich, Deckenverkleidung wie vor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, abschließbarer Fenstergriff, elektrisch betriebene Rolllade, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Spülmaschinenanschluss

Duschbad Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in weiß Lack, Türblatt mit waagerechten Nuten, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Bereich der Dusche raumhoch, Wand im Übrigen Putz gestrichen, Deckenverkleidung, eingearbeitete Spots, Elektrolüfter, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Dusche mit Duschpaneel, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Regenbrause und Handbrause, weiße Sanitäröbekte

Altbau:

Flur Fliesenfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Deckenverkleidung wie vor

Gästezimmer Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, abschließbarer Fenstergriff, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper

Arbeitszimmer Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, abschließbarer Fenstergriff, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper

Dachgeschoss Treppe zum Dachgeschoss wie vor

Altbau:

Kinderzimmer 1 Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung, Rollputz und Anstrich, eingearbeitete Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, feststehendes Brüstungselement, darüber zweiflügeliges Fenster mit abschließbarem Fenstergriff, elektrisch betriebene Rolllade, Fußbodenheizung

Abstellraum durch das Kinderzimmer 1 zugänglich
Laminatfußboden, Wand Putz mit Anstrich, Decke und Dachschräge mit Verkleidung, Rollputz und Anstrich, im Deckenbereich eingearbeitete Spots, zusätzlicher Plattenheizkörper
in Teilbereichen fehlen die Sockelleisten, es fehlt die Fußbodenabschlussleiste im Türbereich zwischen den beiden Räumen

Anbau:

Flur Innentüren wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz, hier muss jedoch noch der Wandbelag aufgebracht werden, Decke mit Verkleidung und eingearbeiteten Spots, Elektrounterverteilung, im rückwärtigen Flurbereich teilweise Gipskartonwandverkleidung mit Spachtelung, es ist ein Wandbelag aufzubringen, Heizkreisverteiler

Badezimmer Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Putz gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Decke mit eingearbeiteten Spots, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebenes Außenrollo, Handtuchheizkörper, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, zwei Waschtische mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte

Kinderzimmer 2 Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, feststehendes Brüstungselement, darüber doppelflügeliges Fensterelement mit abschließbarem Fenstergriff, elektrisch betriebene Rolllade, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung

	Im Wand- und Dachschrägenbereich leichte Feuchteschäden, vermutlich durch Undichtigkeiten an der Dacheindeckung, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Feuchteschäden im Wand- und Dachschrägenbereich unterhalb des Dachflächenfensters, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen
Ankleide	durch das Schlafzimmer zugänglich Laminatfußboden, Wand mit Putz und Anstrich, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, im Deckenbereich eingearbeitete Spots
<i>Kellergeschoss</i>	Anbau
	Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Fliesenbelag, teilweise fehlen die Fliesen oder sind schadhaft, Wandfläche mit Rollputz und Anstrich, Stahlharfe mit Anstrich
Flur 1	Fliesenfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Plattenheizkörper, Stromhausanschluss, Elektro-unterverteilung
Flur 2	Fliesenfußboden, die Fliesen sind teilweise lose, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau
Heizungsraum	Stahleckzarge, kein Türblatt, Fliesenfußboden, Revisions-schacht mit Pumpenanlage für aufsteigendes Oberflächenwasser, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Wolff-Gas-zentralheizungsanlage mit Warmwasserspeicher, Gas- und Wasserhausanschluss, Gaszähler
Abstellraum	Innentür mit Stahleckzarge, Holztürblatt, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, teilweise Fliesenwandbelag, Decke schalungsrau, Kunststoffkellerfenster, Plattenheizkörper, Leitungsverlegung auf der Wand Die auf der Wand und unter der Decke verlegten Heizungsrohre sind nur teilweise gedämmt
Vorratsraum	Innentür mit Stahleckzarge, Metalltürblatt, Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau

4.4 Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Anbau:

Terrasse:

Fliesenfußboden mit Rissbildung

Dachgeschoss:

Altbau:

Kinderzimmer/ Abstellraum:

In Teilbereichen fehlen die Sockelleisten, es fehlt die Fußbodenabschlussleiste im Türbereich zwischen den beiden Räumen

Anbau:

Flur:

Es ist ein Wandbelag aufzubringen, auch im Bereich der Treppe zum Dachgeschoss

Kinderzimmer 2:

Im Wand- und Dachschrägenbereich leichte Feuchteschäden, vermutlich durch Undichtigkeiten an der Dacheindeckung. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen.

Schlafzimmer:

Feuchteschäden im Wand- und Dachschrägenbereich unterhalb des Dachflächenfensters. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen.

Kellergeschoss:

Anbau:

Der Treppenbelag der Treppe zum Kellergeschoss ist fertigzustellen und instand zu setzen.

Flur:

Die Bodenfliesen sind teilweise lose. Der Bodenbelag ist instand zu setzen.

Abstellraum:

Die auf der Wand und unter der Decke verlegten Heizungsrohre sind nur teilweise gedämmt. Die fehlende Dämmung ist einzubringen.

Eine eingehende Besichtigung des Objektes war infolge der gelagerten Gegenstände in Teilbereichen nicht möglich. Die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Die Ausbaugewerke sind teilweise nicht fachgerecht ausgeführt und noch nicht abgeschlossen, teilweise fehlt der Wandbelag, teilweise fehlen die Fußleisten und die Fußbodenabschlussleisten im Bereich der Innentüren, im Bereich von Schaltern und Steckdosen

ist der Putz in Teilbereich schadhaft und instand zu setzen.

Außen:

Das Wärmedämmverbundsystem des Wohnhauses und der Straßenfassade der Garage ist mit Putz und Anstrich zu versehen.

Im Bereich des Hauses Zinkdachrinnen und Zinkfallrohre, ein Fallrohr ist nur provisorisch angeschlossen und ein Zwischenstück ist in PVC ausgeführt, das Fallrohr ist fachgerecht anzuschließen.

Die Dacheindeckung des Carports, hier fehlen teilweise Kunststoffwellplatten, ist instand zu setzen
Die Entwässerung des Carports ist instand zu setzen.

Im Bereich der Einfriedung mit Mauerwerk mit Armierung fehlen Putz und Anstrich.

Terrasse:

Der Terrassenbelag ist schadhaft und instand zu setzen. Im Bereich der Terrasse befinden sich 2 Betonsteigungen zum Gartenbereich. Die Seitenwandflächen der Terrasse im Bereich der Treppenstufen sind schadhaft und instand zu setzen.

- Instandhaltung	im Übrigen: normaler Erhaltungszustand
- wirtschaftliche Wertminderung	keine
- Nutzungseinschränkungen	keine
werterhöhende Umstände:	keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch:	massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt:	zweckmäßiger und ansprechender Zuschnitt
- Vermietbarkeit:	Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit:	Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Fernwärme -----
 - * Fernsehen kein Kabelanschluss, Sat-Anlage

- Außenbauwerke

Eingangsbereich mit zwei Steigungen und Fliesenbelag

Zur Terrasse hin seitlich eine Steigung mit Betonsteinplatten sowie zwei Betonsteigungen zum Gartenbereich, die Seitenwandflächen der Terrasse im Bereich der Steigungen ist schadhaft und instand zu setzen
Terrasse mit Fliesenbelag, der Fliesenbelag ist schadhaft und instand zu setzen.

Carport:
Überdachter Bereich im Anschluss an die Garage in einfacher Holzkonstruktion, flach geneigtes Pultdach, Kunststoffwellplatteneindeckung, Kunststoffdachrinne, es fehlt das Fallrohr, die Eindeckung ist unvollständig und fertigzustellen

aufgesetztes Holzgartenhaus

massiv errichtete Garage mit Flachdach, Kupferfallrohr und -dachrinne, Sektionaltor zur Straßenseite mit elektrischem Antrieb, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Strom- und Wasseranschluss, Elektrounterverteilung für Garage und Garten, auch zur Gartenseite Sektionaltor, dieses ist jedoch manuell zu bedienen, Außenfassade zur Straßenseite mit Wärmedämmverbundsystem, hier sind noch Putz und Anstrich aufzubringen

- befestigte Flächen

Terrasse:
Fliesenfußboden mit Rissbildung, diese ist instand zu setzten

Carport:
Überdachter Bereich mit Betonsteinpflasterung

Die Zuwegung zur Garage und zum Hauseingang in Betonsteinpflasterung

- Einfriedung

Einfriedung des Grundstücks mit Stahlgitterzaun

- Grünanlagen Vorgarten- und Gartenbereich mit Zierrasen und Ziersträuchern
- Besonderheiten hinter dem Grundstück verläuft laut Angabe die Emscher, diese wird zurzeit renaturiert, dahinter verläuft die BAB 2, Schallschutzwand

Z u s t a n d / B e u r t e i l u n g

einfacher Zustand, teilweise nicht ausreichend gepflegt

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Erbbaurechte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes, die einen direkten Preisvergleich zulassen, nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamilien Doppelhaushälfte nebst Anbau und Garage bebautes Erbbaurecht handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wurde nur hilfsweise betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Sachwertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

WERTERMITTLUNG

7. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert bzw. dem Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

7.1 Bodenwert

§§ 40 -45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

Bodenrichtwert nach BauGB **Stand der Erfassung** 01.01.2024

- laut Auskunft des Gutachterausschusses
der Stadt Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024

zonaler Richtwert / Berghäuser Straße rd. 230,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45663
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	König-Ludwig
Bodenrichtwertnummer	1028
Bodenrichtwert	230,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Grundstückstiefe	35 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	220,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Zahl der oberirdischen	1-2
Geschosse	
Bemerkung	Bitte "örtliche Fachinformationen" beachten!

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ mit einer Grundstückstiefe von insgesamt rd. 56,5 m von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab.

Entsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren durchzuführen. Der Umrechnungsfaktor beträgt bei einer Grundstückstiefe von 36 - 40 m 0,97.

Der Bodenwert für eine Fläche bis 40 m Grundstückstiefe ermittelt sich danach wie folgt:

$$230,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,97 = 223,10 \text{ EUR / m}^2$$

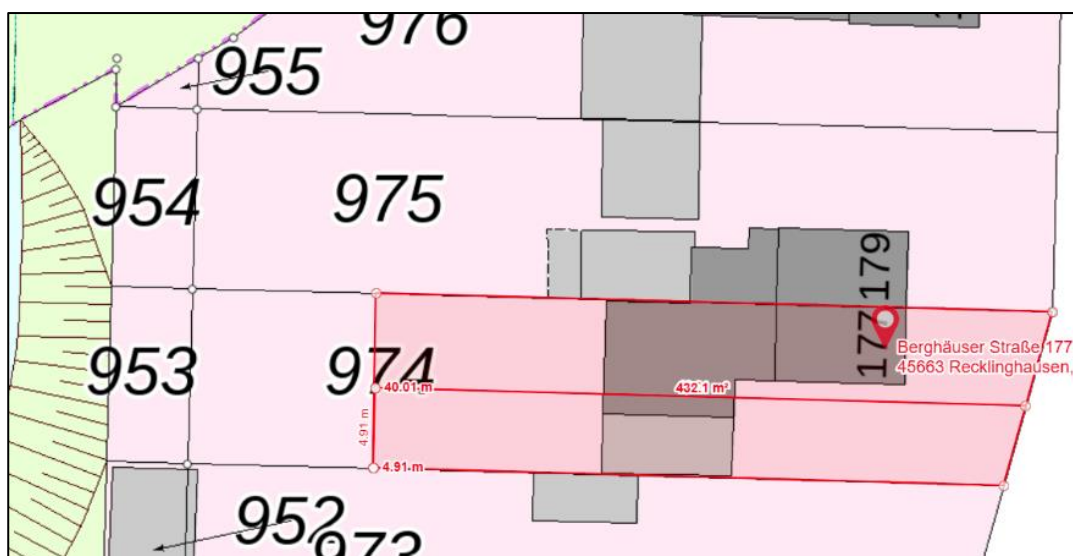
$$\text{rd. } 223,-- \text{ EUR / m}^2$$

Die verbleibende Grundstücksfläche wird als Gartenland bewertet. Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen haben ergeben, dass für entsprechende Flächen Kaufpreise in Höhe von ca. 10 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes erzielt werden.

Für das Gartenland ermittelt sich der Bodenwert daher wie folgt:

$$230,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,10 = 23,- \text{ EUR / m}^2$$

Vorderland: rd. 430 qm



Gartenland: 555 qm + 54 qm – 430 qm = 179 qm
davon 125 qm für das Flurstück 974 und
54 qm für das Flurstück 953

angenommener Bodenwert,
Vorderland bis 40 m Grundstückstiefe

rd. 223,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 11.04.2024
fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende
Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks

223,-- EUR/m²

* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

Gartenland

rd. 23,-- EUR/m²

Gemarkung Recklinghausen, Flur 542,	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland, Flurstück 974	430	x	223,00	=	95.890,-- EUR
Bodenwert				=	95.890,-- EUR

Gemarkung Recklinghausen, Flur 542,	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Gartenland, Flurstück 974	125	x	23,00	=	2.875,-- EUR
Gartenland, Flurstück 953	54	x	23,00	=	1.242,-- EUR
Bodenwert				=	4.117,-- EUR

Bodenwert gesamt	=	100.007,-- EUR
------------------	---	----------------

Zu den Details zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts wird auf Punkt 11 des Gutachtens verwiesen.

Bodenwert des hier in Rede stehenden Erbbaurechts (unbelastet, erschließungsbeitragsfrei)	100.007,-- EUR
--	----------------

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Angemessene Bodenwertverzinsung:

4,00 % von 100.007,-- EUR =	rd.	4.000,00 EUR
-----------------------------	-----	--------------

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: (dinglich gesichert und schuldrechtlich erhöht) jährlich	3.079,72 EUR
Differenz (Vorteil bzw. Nachteil / Jahr zum Stichtag)	<u>920,28 EUR</u>

Kapitalisierung des Erbbauzinsvorteils:

920,28 EUR	x	24,35	*)	rd.	22.409,-- EUR
------------	---	-------	----	-----	---------------

**) Rentenbarwertfaktor bei 93 Jahren Restlaufzeit des Vertrages
und einem Zinssatz von 4 %*

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils als Bodenwertanteil des Erbbaurechts	rd.	22.409,-- EUR
---	------------	----------------------

7.2 Wert der baulichen Anlagen

7.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 3 und 5 bis 7 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Einfamiliendoppelhaushälfte mit Anbau

**In Anlehnung an Typ 2.21
und 2.01 SW-RL**

Typ 2.21: Einfamiliendoppelhaushälfte, nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Typ 2.01: Einfamiliendoppelhaushälfte, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

fiktives Baujahr 1989

Normalherstellungskosten NHK 2010:

800,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BCF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **29.02.2024** 179,00

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **29.02.2024** 800,- EUR x 179,00% = **1.432,- EUR**

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **29.02.2024** = **1.432,- EUR**

Garage**In Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL**

Baujahr: 1995

Normalherstellungskosten NHK 2010:

485,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **29.02.2024** 179,00

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **29.02.2024** 485,- EUR x 179,00% = 868,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **29.02.2024** = 868,- EUR**7.2.2 Alterswertminderung**

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Nutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Einfamiliendoppelhaushälfte mit Anbau

Stichtag:

29.02.2024

BGF: 272 qm Einfamiliendoppelhaushälfte
 Berghäuser Straße 177
 45663 Recklinghausen

272	qm BGF	x	1.432,- EUR	=	389.504,- EUR
-----	--------	---	-------------	---	---------------

Herstellungskosten gesamt**389.504,- EUR****Alterswertminderung**

(§ 38 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

45	Jahre	Restnutzungsdauer *)		
44	%	von 389.504,- EUR	=	-171.382,- EUR

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten**218.122,- EUR**

Hausanschlüsse:

= 8.500,- EUR

Außenanlagen incl. Terrasse und Carport

pauschal	5%	von	218.122,- EUR	=	10.906,- EUR
----------	----	-----	---------------	---	--------------

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen**= 237.528,- EUR**

Gebäudesachwert	Einfamiliendoppelhaushälfte mit Anbau	=	237.528,- EUR
------------------------	---------------------------------------	---	----------------------

Garage

Stichtag:

29.02.2024

BGF: 32 qm Garage
 Berghäuser Straße 177
 45663 Recklinghausen

32	qm BGF	x	868,- EUR	=	27.776,- EUR
----	--------	---	-----------	---	--------------

Herstellungskosten gesamt**27.776,- EUR****Alterswertminderung**

(§ 38 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

31	Jahre	Restnutzungsdauer *)		
48	%	von 27.776,- EUR	=	-13.332,- EUR

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten**14.444,- EUR**

Hausanschlüsse:

=

Außenanlagen

=**siehe oben****Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen****= 14.444,- EUR**

Gebäudesachwert	Garage	=	14.444,- EUR
------------------------	--------	---	---------------------

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Einfamiliendoppelhaushälfte mit Anbau	=	237.528,- EUR
Bodenwert des fiktiven Volleigentums - siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens		=	100.007,- EUR
vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums		=	337.535,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Da das Sachwertverfahren auf Grund der regionalen Einflüsse auf die Preisgestaltung (z. B. Angebot / Nachfrage, Baupreisniveau) in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist der nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse die Aufgabe Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, zu ermitteln. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Bei dem so ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwert sind noch ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Bauschäden) sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die Auswertung entsprechender Kauffälle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden die auf ein schadenfreies Objekt normierten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt.

Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, sowie Kauffälle mit fehlenden bzw. unvollständigen Angaben zum Zustand und Ausstattung des Kaufobjektes wurden vorab ausgesondert. Gleiches gilt für Altbauten mit einer Restnutzungsdauer < 20 Jahre und sanierungsbedürftige Objekte bzw. Objekte mit größeren Bauschäden (Ansatz bei der Kauffallauswertung > 20.000,- EUR). Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren standen letztendlich 112 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2022 und 2023 zur Verfügung.

Im Rahmen der Auswertung wurde die Abhängigkeit zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten untersucht. Die Auswertung wurde getrennt für die Gebäudearten freistehende Häuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser durchgeführt.

Die Ergebnisse der Auswertung sind nachfolgend in Tabellenform und als Diagramme dargestellt. In den Diagrammen sind die aus den einzelnen Kaufpreisen ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von den jeweiligen vorläufigen Sachwerten als Streudiagramme abgebildet.

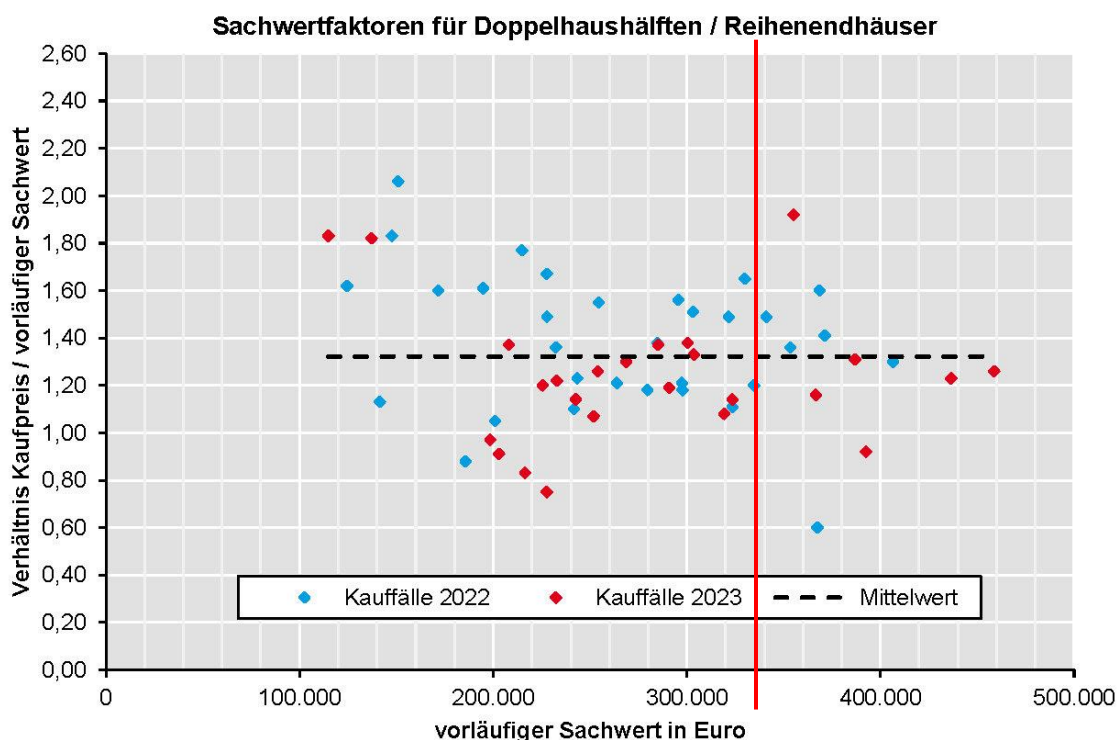
Für alle drei Gebäudearten hat die Auswertung ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist.

Die Sachwertfaktoren für alle Gebäudearten werden deshalb als Mittelwerte angegeben.



Gebäudeart	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Sachwertfaktoren (SWF)	Standardabweichung
freistehende Häuser	24	2	SWF = 1,18	± 0,14
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	57	2	SWF = 1,32	± 0,30
Reihenmittelhäuser	31	2	SWF = 1,37	± 0,31

Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm im Hinblick auf die Höhe des vorläufigen Sachwertes als auch auf das Verkaufsjahr / Bewertungsjahr sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



Die Kenngrößen der wichtigsten Merkmale der ausgewerteten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gebäudeart	Sachwertfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes						
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø vorl. Sachwert ^{*)}	Ø Wohnfläche	Ø Restnutzungsdauer ^{*)}	Ø Bodenrichtwert ^{*)}	Ø Grundstücksgröße
				EUR	m²	Jahre	EUR / m²	m²
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	1,32	57	2	271.876	127	39	252	406
Standardabweichung	± 0,30			± 80.357	± 42	± 13	± 52	± 154
Minimum				114.861	74	21	175	176
Maximum				458.564	301	68	390	736

Werte des hier maßgeblichen Objektes: **337.535,- 134 45 230 609**

Für das hier zu bewertende Objekt wird es unter Berücksichtigung der eher mäßigen Lage des Objektes, seiner Beschaffenheit und auch in Hinblick auf die im obigen Streudiagramm dargestellte abschwächende Marktentwicklung von 2022 zu 2023 als angemessen erachtet, einen Sachwertfaktor (Reihenendhaus Ø 1,32 +/- 0,30) im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 1,20 in Ansatz zu bringen.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert des fiktiven Volleigentums ermittelt sich danach wie folgt:

hier: 20,0% von 337.535,- EUR = 67.507,- EUR

**vorläufiger marktangepasster Sachwert
des fiktiven Volleigentums**

= 405.042,- EUR

abzüglich Bodenwert des fiktiven Volleigentums
- siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens

= -100.007,- EUR

zuzüglich über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz
aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins
- siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens

= 22.409,- EUR

abzüglich des abgezinsten, nicht zu entschädigenden Wertanteils der
baulichen Anlagen
==> hier nicht gegeben, da die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages
> als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

= 0,- EUR

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

= 327.444,- EUR

Übertrag: finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts**=****327.444,- EUR****Berücksichtigung des marktangemessenen Erbbaurechtsfaktors**

Erbbaurechtsfaktoren gemäß § 22 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse. Erbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen des § 50 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen ermittelt; d.h.

Erbbaurechtsfaktor* = Kaufpreis* / finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts*

Bei der Ableitung des Erbbaurechtsfaktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums gemäß Sachwertverfahren nach ImmoWertV bei Berücksichtigung der Modellparameter des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
- Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren angemessener Erbbauzinssatz hier 3,0 %
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

* bereinigt um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erbbaurechtsfaktor* für Ein- und Zweifamilienhäuser							
Objektart	Erbbaurechtsfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø finanzmathematischer Wert *	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Ø Restnutzungsdauer des Wohnhauses	Ø Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	Jahre	EUR / m²
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,93	17	2	330.537	52	37	262
Standardabweichung	± 0,25			± 126.112	± 17	± 14	± 47
Minimum				161.902	27	20	190
Maximum				650.333	91	73	350

Werte des hier maßgeblichen Objektes:

327.444,--

93

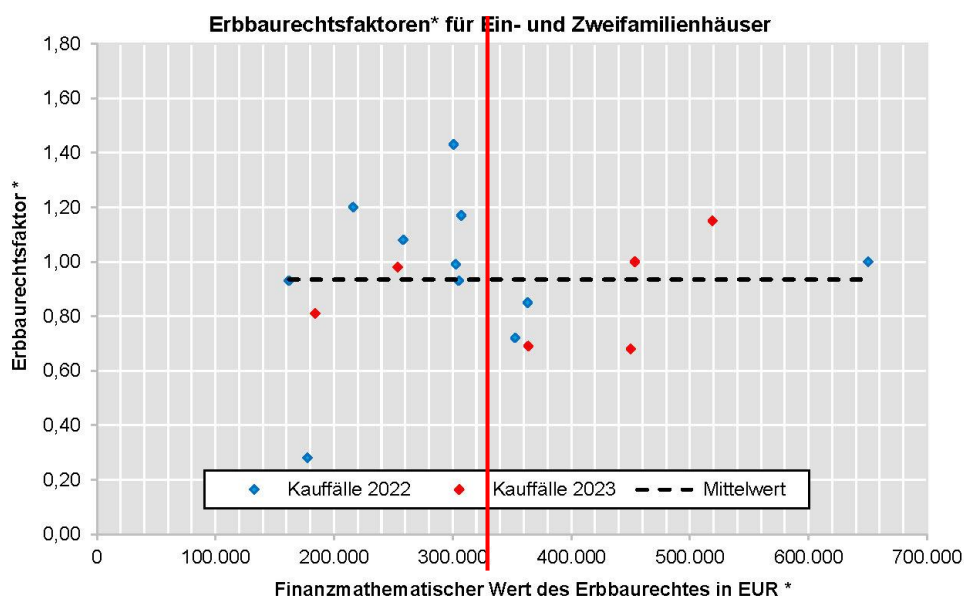
45

230

Der Vergleichswert des Erbbaurechtes ergibt sich durch Multiplikation des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechtes mit dem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Hinweis:

Bei der Verwendung des Erbbaurechtsfaktors ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



Bei dem hier maßgeblichen Objekt wird es sachverständig unter Würdigung des oben genannten Streudiagramms sowie dem Vergleich mit den oben genannten Kennzahlen in Bezug auf die Höhe des finanzmathematischen Wertes, die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages und der hier angenommenen deutlich nach oben abweichenden Höhe des Erbbauzinses als angemessen erachtet, einen Erbbaurechtsfaktor in Höhe von 0,90 und damit einen Abschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen.

Übertrag: finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	327.444,- EUR
---	---	---------------

Berücksichtigung des marktangemessenen Erbbaurechtsfaktors

hier: -10,0% von 327.444,- EUR	=	-32.744,- EUR
--------------------------------	---	---------------

vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	294.700,- EUR
--	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer**Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens (gemäß Bewertungsansatz)	=	-28.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Gebäudesachwert Garage	=	14.444,- EUR
- Berücksichtigung der vertraglichen Einflüsse des Erbbaurechts siehe Punkt 11 des Gutachtens	=	
hier: -2,0% von 294.700,- EUR	=	-5.894,- EUR

Sachwert	=	275.250,- EUR
-----------------	---	---------------

Sachwert	Erbbaurecht bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte nebst Anbau und Garage	rd.	275.000,- EUR
-----------------	---	-----	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei der hier in Rede stehende Einfamiliendoppelhaushälfte mit Anbau wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 nach § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1989 festgesetzt.

Für die Garage wird eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von 60 Jahren als angemessen erachtet.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung der (fiktiven) Baujahre und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Herstellungskosten der baulichen Anlagen zu den Gesamtherstellungskosten gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus dem Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Addition des mittleren Alters und der mittleren Restnutzungsdauer.

Gebäude	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamilien- doppelhaushälfte 93,34 %	389.504,-- EUR	fiktiv 1989	35	80	45
Garage 6,66 %	27.776,-- EUR	1995	29	60	31
	Herstell.- Kosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	417.280,-- EUR	1989	35	79	44

- mittleres Baujahr : 1989
- mittleres Alter : 35 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 79 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 44 Jahre

8. E R T R A G S W E R T

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (2) und (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung¹ zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

*) Vervielfältiger: Gemäß § 34 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 E r t r a g s w e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

¹ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Recklinghausen mit Stand vom 01.01.2024

Für Wohnungen in Gebäuden der Altersgruppe VIII, die von 1981 bis 1990 (fiktives Baujahr 1989) bezugsfertig wurden in mittlerer Wohnlage mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung:

6,55 EUR / m² - 7,25 EUR / m²

Mittelwert:

6,90 EUR / m²

tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
Einfamilien- doppelhaus- hälfte	KG / EG / OG	Wohnen	134		keine Angaben / eigengenutzt	
Garage					keine Angaben / eigengenutzt	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 3 und 5 bis 7 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Infolge der dargestellten Ausstattung und Beschaffenheit des hier zu bewertenden Objektes wird eine monatliche Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne des oben genannten Mietspiegels in Höhe von 7,00 EUR / m² als angemessen erachtet. Der Lage des Objektes in unmittelbarer Nähe zur BAB 23 wird mit einem Abschlag in Höhe von 5 % Rechnung getragen, so dass sich eine Basismiete in Höhe von rd. 6,65 EUR / m² ergibt. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss- und Gartennutzung handelt, wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag auf den oben genannten Wert in Ansatz zu bringen. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Ausrichtung nach Westen und der Größe der zugeordneten Terrasse wird es hier als angemessen angesehen, einen Zuschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen. Es ergibt sich danach eine monatliche Miete in Höhe von rd. 7,30 EUR / m².

Für die Garage wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten und der Größe eine monatliche Miete in Höhe von 50,- EUR in Ansatz gebracht.

8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß, etc. liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Angaben in Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV jährliche Verwaltungskosten in einer Höhe von pauschal 351,-- EUR für das Wohnhaus und in Höhe von 46,-- EUR für die Garage in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Wohnhaus betragen die Instandhaltungskosten 13,80 EUR / m² jährlich. Für die Garage werden infolge der Garagengröße Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 180,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % und 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der genannten Spanne bewegen.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe und der Beschaffenheit mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Auch für die Garage wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % des Rohertrages in Ansatz gebracht.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen. Sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ungefähr 1 % der Roherträge.

8.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen empfehlen:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Liegenschaftszinssatz 1,5 % - 3 %

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, der dargestellten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes sowie auch in Hinblick auf die bestehende Marktlage wird der Liegenschaftszinssatz für das zu bewertende Objekt in Höhe von 2 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Berghäuser Straße 177 45663 Recklinghausen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Reihenendhaus	rd. 134 m ²	x	7,30 EUR	x	12	=	11.738,-- EUR
Gesamtfläche		134,00 m ²					

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	11.738,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
21,74 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	351,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	235,-- EUR
	Instandhaltungskosten 13,80 €/m ²	./.	1.849,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	117,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	9.186,-- EUR

Berghäuser Straße 177 45663 Recklinghausen	Stck.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Garage	1 St.	x	50,00 EUR	x	12	=	600,-- EUR
Gesamtfläche		1,00 m ²					

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	600,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
40,67 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	46,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	12,-- EUR
	Instandhaltungskosten pauschal	./.	180,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	6,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	356,-- EUR

Jahresrohertrag gesamt	=	12.338,-- EUR
------------------------	---	---------------

Jahresreinertrag gesamt	=	9.542,-- EUR
-------------------------	---	--------------

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	9.542,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,00 % von 95.890,-- EUR *)	./.	1.918,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	7.624,-- EUR

*) der Bebauung zuzuordnendes Vorderland

Gebäudereinertrag	:	7.624,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3	:	44 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins	:	2,00 % q = 1,02
Kapitalisierungsfaktor (KF)	:	29,08 q = 1 + Liegenschaftsz./100
KF = $q^n - 1 / q^n \times (q-1)$		

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
7.624,-- EUR	x	29,08	=	221.706,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	221.706,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage		221.706,-- EUR
Bodenwertanteil des Erbbaurechts siehe dazu Punkt 7.1 / 11. des Gutachtens		22.409,-- EUR
vorläufiger Ertragswert		244.115,-- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt § 8 Abs. 2 ImmoWertV hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst		
vorläufiger marktangepasster Ertragswert		244.115,-- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV		
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens		-28.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung		
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge		
- Berücksichtigung der vertraglichen Einflüsse des Erbbaurechts siehe dazu das Sachwertverfahren		-5.894,-- EUR
Ertragswert		210.221,-- EUR
E R T R A G S W E R T	rd.	210.000,-- EUR

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte für bebaute Erbbaurechte, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen diesseits nicht vor.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 134,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil d. Erbb. SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	167,-- EUR / m ² 2.054,-- EUR / m ² 1.569,-- EUR / m ² EUR / m ²
Erbbaurecht	Verkehrswert	2.052,-- EUR / m ²
Verkehrswert		275.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		22,29

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Erbbaurecht bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte mit Garage,
Berghäuser Straße 177, 45663 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	100.007,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	237.528,-- EUR
	VORLAUFIGER SACHWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	337.535,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	67.507,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	405.042,-- EUR
	ABZGL. BODENWERT DES FIKTIVEN VOLL EIGENTUMS	-100.007,-- EUR
	ZUZÜGL. BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS	22.409,-- EUR
	FINANZMATHEMATISCHER WERT DES ERB BAURECHTS	327.444,-- EUR
	MARKTANGEMESSENER ERBBAURECHTSFAKTOR	-32.744,-- EUR
	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT DES ERB BAURECHTS	294.700,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-28.000,-- EUR
	- Gebäudesachwert Garage	14.444,-- EUR
	- vertraglichen Einflüsse des Erbbaurechts	-5.894,-- EUR
	SACHWERT	275.250,-- EUR
	rd.	275.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS	22.409,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	221.706,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-28.000,-- EUR
	- vertraglichen Einflüsse des Erbbaurechts	-5.894,-- EUR
	ERTRAGSWERT	210.221,-- EUR
	rd.	210.000,-- EUR

10.

VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Erbbaurecht:

Der Verkehrswert für das in Rede stehende Erbbaurecht ist ausgehend vom Sachwert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte nebst Anbau und Garage bebautes Erbbaurecht, dessen Nutzung eher nicht auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Ertragswert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Auf die Hinweise auf den Seiten 3 und 5 bis 7 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.

Ausgangswert

➤ festgestellt in Höhe des Sachwertes 275.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des <u>belasteten</u> Erbbaurechts nach § 194 BauGB zum Stichtag, dem 29.02.2024	<u>275.000,-- EUR</u>
--------------	---	-----------------------

11. ERBBAURECHT

11.1 Vorbemerkungen

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit dem vererblichen und veräußerlichen Recht des Erbbauberechtigten auf oder unter der Oberfläche des Erbbaurechtsgrundstücks ein Bauwerk zu errichten.

Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum der Erbbauberechtigten. Der Grund und Boden selbst bleibt Eigentum des Grundstückseigentümers.

Für die Bestellung des Erbbaurechts wird im Allgemeinen ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen, der Erbbauzins, vereinbart. Liegt dieser unter der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, so sind hierdurch ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts und eine entsprechende Wertminderung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks gegenüber dem unbelasteten Grundstück begründet. Liegt er jedoch über der marktüblichen Verzinsung ergibt sich dementsprechend ein negativer Bodenwertanteil des Erbbaurechts und ein Wertvorteil für das belastete Grundstück.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaurechts sind folgende Abweichungen zum „Voll-eigentum“ am Grundstück zu berücksichtigen:

A *abweichende Nutzungsdauer am Grundstück:*

Im Gegensatz zum Volleigentum, bei dem eine unbegrenzte und dauerhafte Nutzung des Grundstücks rechtlich gegeben ist, ist die Nutzungsdauer beim Erbbaurecht entsprechend den Regelungen im Erbbaurechtsvertrag eingeschränkt, d.h., dass das Grundstück nur zeitlich begrenzt genutzt werden kann.

Für die Bewertung des Erbbaurechts sind die Restlaufzeit und die inhaltliche Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrages zum jeweiligen Bewertungsstichtag maßgebend.

Aus dem Bodenwert des Volleigentums wird bezogen auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts unter Anwendung des objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes der zum Stichtag maßgebliche Bodennutzungswert ermittelt.

B *weitere vertragliche Regelungen des Erbbaurechtsvertrages:*

Relevant sind hier vorrangig vertragliche Regelungen im Erbbaurechtsvertrag in Bezug auf

- die Entschädigung des Restwertes der baulichen Anlagen nach Zeitablauf des Erbbaurechts,
- die Anpassungsmodalitäten in Hinblick auf den Erbbauzins,
- die Festschreibung einer bestimmten Nutzung des Grundstücks,
- eine mögliche Ankaufspflichtung des Erbbauberechtigten,
- die Einschränkungen in Hinblick auf die Beleihungsgrenze.

C *ggfls. erforderliche Zustimmungen zur Beleihung des Grundstücks:*

- gemäß §§ 5 und 7 ErbbauRG

11.2 Bewertung des Erbbaurechts

Wertrelevante Inhalte des Erbbaurechts:

Die wertrelevanten Daten und Inhalte des Erbbaurechts und der weiteren Bewilligungen werden für den Stichtag nachfolgend zusammengefasst und bei der Bewertung zugrunde gelegt:

Laufzeit des Erbbaurechts:

- Beginn des Erbbaurechts 22.01.2018
- Ablauf des Erbbaurechts 2117
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre
(Teil II § 1 des Erbbaurechtsvertrages)
- Restlaufzeit des Erbbaurechts
zum Wertermittlungsstichtag: 93 Jahre

Erbbauzins:

- Erbbauzins lt. Grundbuch: 2.797,20 EUR
(Teil II § 5 des Erbbaurechtsvertrages)
- Erbbauzins
lt. Angabe der Eigentümerin letzte Anpassung zum 01.01.2022
jährlicher zu zahlender Erbbauzins:
3.079,72 EUR
- Vormerkung zur
Erbbauzinsanpassung: Teil II § 5 (2) des Erbbaurechtsvertrages
„Der Erbbauzins ist als wertgesicherte Reallast in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung des Erbbaurechts darf nicht ohne gleichzeitige Eintragung einer Reallast erfolgen.“

Anpassung des Erbbauzinses:

- Anpassung Anpassung des Erbbauzinses an die künftige Entwicklung der Lebenshaltungskosten auf Grundlage des Verbraucherpreisindex für Deutschland, Änderungen des Erbbauzinses erfolgen bei einer Veränderung des Verbraucherpreisindex um mindestens 10 % im selben prozentualen Verhältnis

Weitere Regelungen zum Erbbaurecht:

Erschließungsbeiträge sowie
Kanalanschlussbeiträge:

trägt lt. Teil II § 12 des Erbbaurechtsvertrages
der Erbbauberechtigte

einmalige und laufende Steuern,
Gebühren und Beiträge sowie alle
sonstigen öffentlichen und privaten
Lasten und Abgaben:

trägt lt. Teil II § 8 des Erbbaurechtsvertrages
der Erbbauberechtigte

Entschädigung nach Zeitablauf:	Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes der Bauwerke zur Zeit des Erlöschens des Erbbaurechts lt. Teil II § 16 Erbbaurechtsvertrag
Entschädigung bei Heimfall:	Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes lt. Teil II § 15 Erbbaurechtsvertrag
dingliches Vorkaufsrecht für den Eigentümer:	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle Teil II § 17 Erbbaurechtsvertrag
dingliches Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten:	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle Teil II § 17 Erbbaurechtsvertrag
Zustimmung des Eigentümers	- zur Veräußerung des Erbbaurechts - bei einer Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken-, Grund- oder Rentenschulden oder Reallasten § 15 Erbbaurechtsvertrag
Sonstige Verpflichtungen:	- „Die Parteien vereinbaren als weiteren Inhalt des Erbbauzinses, dass der Erbbauzins abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit seinem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.“ Teil II § 5 (3) Erbbaurechtsvertrag - Zustimmung der Belastung des Erbbaurechts durch die Grundstückseigentümerin grundsätzlich nur in Höhe von 80 % des Verkehrswertes nach Modernisierung in Höhe von 194.000,-- EUR. Teil II § 6 (1) Erbbaurechtsvertrag - Bei einer baulichen Neu- bzw. Umgestaltung des Erbbaugrundstücks ist der Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen in Bezug auf die genaue Lage der/s Gebäude/s auf dem Erbbaugrundstück, die Gestaltung und die Ausmaße der/s Baukörper/s abzustimmen. Darüber hinaus ist auch gegebenenfalls die Bebauung der Nachbargrundstücke zu beachten. Teil II § 6 (2) Erbbaurechtsvertrag - Es darf nur ein Eigenheim errichtet werden. Teil II § 6 (3) Erbbaurechtsvertrag - Es besteht die Verpflichtung zur Eigennutzung.

- Teil II § 6 (4) Erbbaurechtsvertrag
Zukünftig zu erstellende Baupläne für das Erbbaugrundstück bedürfen unabhängig von der baurechtlichen Genehmigung der schriftlichen Genehmigung der Grundstückseigentümerin. Baulichkeiten dürfen ohne schriftliche Einwilligung der Grundstückseigentümerin weder abgebrochen noch wesentlich verändert werden.
- Teil II § 7 Erbbaurechtsvertrag
Nach Fertigstellung der Baulichkeiten sind der Grundstückseigentümerin die Abrechnungen über die aufgewandten Kosten (Baukosten) einzureichen.
- Teil II § 7 Erbbaurechtsvertrag
Beauftragte der Eigentümerin sind berechtigt, das Erbbaugrundstück sowie die Baulichkeiten nach terminlicher Vereinbarung zu betreten, um sich von der Einhaltung der in dem Erbbaurechtsvertrag getroffenen Vereinbarungen zu überzeugen.
- Teil II § 10 Erbbaurechtsvertrag

Die oben genannte Aufstellung ist als generalisierende Kurzfassung zu sehen. Zu den Einzelheiten wird auf die Regelungen des diesem Gutachten anliegenden Vertrages verwiesen.

Betrachtungen zum Erbbauzins

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil / Nachteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages (siehe oben) über die Laufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag oder mehr zu leisten hat.

Bei der näheren Betrachtung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist zu unterscheiden zwischen

- dem **angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens**, der sich in der Regel aufgrund der Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes ergibt, gegebenenfalls aus einem **(orts-) üblichen Erbbauzinssatz**,
- dem **tatsächlich gezahlten Erbbauzins**, also dem Erbbauzins, der von dem Erbbauberechtigten zum Bewertungsstichtag an den Grundstückseigentümer gezahlt wird,
- dem **dinglich gesicherten Erbbauzins**, also dem Erbbauzins, der in **Abt. II des Erbbaugrundbuchs eingetragen und gegebenenfalls durch Vormerkung gesichert ist**,

- und dem **vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins**, also dem Erbbauzins, der gemäß Erbbaurechtsvertrag (resp. auch Folgevereinbarungen) sowohl dinglich gesichert als auch schuldrechtlich vereinbart wurde bzw. der sich aufgrund gesetzlicher Regelungen / Billigkeitserwägungen ergibt.

Diese so beschriebenen Bodenwertverzinsungsbeträge / Erbbauzinssätze können in der Praxis durchaus (nicht unerheblich) voneinander abweichen, wobei die Abweichungen z.B. in den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages begründet sein können, im zeitlichen Abstand zwischen dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrag und dem Wertermittlungstichtag oder auch im Verhalten des Erbbaurechtsgebers in Bezug auf sein Erhöhungsverlangen.

Für die Grundstückswertermittlung sind **im Zusammenhang mit der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren** insbesondere der übliche Bodenverzinsungsbetrag, der dinglich gesicherte Erbbauzins sowie der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins (ggf. einschl. schuldrechtlicher Erhöhung bis zum Stichtag) von Bedeutung, weil sich aus einer möglichen Abweichung dieser Beträge Einflüsse für die Bestimmung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ergeben.

Es ist bei der Heranziehung der Bodenwertverzinsung gemäß Liegenschaftszinssatz auch zu prüfen, ob sich ein regionaltypischer Erbbauzinssatz herausgebildet hat, der einem (orts-)üblichen Erbbauzins entspricht, also dem Erbbauzins, der zum Stichtag für vergleichbare Grundstücke üblicherweise zu entrichten wäre. Besteht ein solcher (orts-)üblicher Erbbauzins, so ist dieser heranzuziehen.

Da Vergleichswerte für bebaute Erbbaurechte diesseits nicht vorliegen, wird gemäß Wertr 06 die finanzmathematische Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Angemessene Bodenwertverzinsung: üblicher Erbbauzins

Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2024 liegen dem Gutachterausschuss aus den vergangenen Jahren nicht genügend Verträge über Neubestellungen von Erbbaurechten vor, um einen gesicherten durchschnittlichen Erbbauzinssatz für das Gebiet der Stadt Recklinghausen zu ermitteln. Es wird daher auf den Grundstücksmarktbericht NRW 2023 des Oberen Gutachterausschusses verwiesen. Der Obere Gutachterausschuss hat die Daten von 12 Gutachterausschüssen ausgewertet und einen durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus von 2,9 % (Standardabweichung $\pm 0,6$ %) vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert festgestellt. Der Erbbauzinssatz steigt im Vergleich zum Vorjahresniveau. Die Spanne reicht von 2,0 % bis 5,7 % und ist infolge der überörtlichen Auswertung nicht belastbar auf den hier zu bewertenden individuellen Fall übertragbar.

Bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren wird es sachverständig als angemessen erachtet für das bebaute Erbbaurecht auch in Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse und die dort gängige Praxis einen Erbbauzins für Wohnimmobilien in Höhe von 4 % als **angemessene Bodenwertverzinsung** in Ansatz zu bringen.

Tatsächlich gezahlter Erbbauzins

Der **tatsächlich gezahlte (hier im Sinn von „zu zahlende“) Erbbauzins** beträgt laut Angabe der Grundstückseigentümerin für das hier maßgebliche Erbbaurecht zum Wertermittlungstichtag:

3.079,72 EUR

Dinglich gesicherter Erbbauzins

Der Erbbauzins ist in dem hier vorliegenden Fall als **wertgesicherter Erbbauzins** dinglich gesichert.

Dies wird diesseits so verstanden, dass infolge der Eintragung eines wertgesicherten Erbbauzinses eine Erhöhung / Anpassung des Erbbauzinses automatisch dinglich gesichert ist.

Es handelt sich hierbei jedoch um eine Rechtsfrage, die diesseits nicht belastbar geprüft und beantwortet werden kann. Es wird empfohlen diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Annahme:

Der dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt: 3.079,72 EUR

Der hier maßgebliche Erbbaurechtsvertrag enthält eine Anpassungsklausel zum Erbbauzins.

Vertraglicher Erbbauzins

Vertragsinhalt

Im Erbbaurechtsvertrag vom 25.04.2016, Teil II § 5 Erbbaurechtsvertrag, ist vereinbart:

„Die Erbbauberechtigten haben an den jeweiligen Grundstückseigentümer während der Dauer des Erbbaurechtes einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von

2.797,20 EUR

In Worten: zweitausendsiebenhundertsiebenundneunzig 20 / 100 Euro, zu zahlen.

Die Vertragsparteien sind sich rein Schuldrechtlich darüber einig, dass der Erbbauzins an ... beginnend ab 01.05.2016 - zu zahlen ist.

*01.05.2016 – 30.06.2016 in Höhe von 467,48 EUR
(= 2.797,20 EUR jährlicher Erbbauzins / 365 Tage x 61 Tage)*

Sind mit Fälligkeit zum 01.06.2016 an ... bei der Sparkasse Vest Recklinghausen IBAN – Konto-Nr. DE ... unter Angabe des Kassenzeichens ... zu überweisen.

Der ab dem 01.07.2016 an ... zu zahlende Erbbauzins ist in halbjährlichen gleichen Teilbeträgen jeweils zum 01.01. (= 1.398,60 EUR) und 01.07. (= 1.398,60 EUR) eines jeden Jahres im Voraus kostenfrei ohne jeden Abzug und unter Ausschluss einer Aufrechnung an ... bzw. an den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstückes zu zahlen.

- (1) *Wegen der Zahlung des Erbbauzinses unterwerfen sich die Erbbauberechtigten der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen.
Der Notar hat dem jeweiligen Berechtigten jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung auf Kosten der Erbbauberechtigten zu erteilen.
Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert:*

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass der gesamte Erbbauzins für die Dauer des Erbbaurechtes von der künftigen Entwicklung der Lebenshaltungskosten abhängig ist. Maßgebend ist der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland, der auf der derzeitigen Basis 2010 = 100 im März 2016 einen Stand von 107,3 Punkten hatte.

Sollten sich die Lebenshaltungskosten von März 2016 an in der Folge um mindestens 10% ändern so ändert sich vom Beginn des folgenden Kalenderhalbjahres an auch der Erbbauzins im selben Prozentsatz. Dasselbe gilt, wenn seit der letzten Anpassung in der Zukunft eine weitere Änderung von mindestens 10% eintritt.

Die Anpassung kann jedoch nur mit der Maßgabe erfolgen, dass eine Änderung des Erbbauzinses erstmals nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss und als dann frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Änderung vorgenommen werden darf, wobei zwischen den vertragschließenden Einvernehmen darüber besteht, dass eine Veränderung der Lebenshaltungskosten von mindestens 10 % nach oben und mithin eine entsprechende Erhöhung des Erbbauzinses nicht als unbillig im Sinne des § 9 a des Erbbaurechtsgesetzes anzusehen ist.

Die Erbbauberechtigten sind rein schuldrechtlich verpflichtet, die Vereinbarungen auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese sind entsprechend weiter zu verpflichten.

- (2) *Der Erbbauzins ist als wertgesicherte Reallast in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung des Erbbaurechtes darf nicht ohne gleichzeitige Eintragung der Reallast erfolgen.*
- (3) *Die Parteien vereinbaren als weiteren Inhalt des Erbbauzinses, dass der Erbbauzins abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit seinem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleich stehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt. ...“*

Es wird angenommen, dass die Klausel rechtlich wirksam vereinbart wurde und Bestand hat. Diesbezüglich wird empfohlen zur genauen rechtlichen Bedeutung der Klausel qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Bei der Anpassung des Erbbauzinses ist bei einer festgelegten Nutzung zu Wohnzwecken stets § 9 a des Erbbaurechtsgesetzes zu beachten, gemäß dessen Inhalt u.a. eine Anpassung frühestens nach 3 Jahren möglich ist.

Erbbauzinsanpassung:

Im vorliegenden Fall ist die letzte Anpassung des Erbbauzinses laut Angabe der Grundstückseigentümerin zum 01.01.2022 erfolgt, sodass hier unmittelbar auf diesen Zeitpunkt und die angepasste Höhe des Erbbauzinses Bezug genommen werden kann.

Diese Angaben der Grundstückseigentümerin wurden als zutreffend angenommen und der weiteren Bewertung zugrunde gelegt. Abweichungen davon machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen in der Wertermittlung führen.

Indexstand

Die letzte Erhöhung des Erbbauzinses erfolgte laut Angabe zum 01.01.2022.

Verbraucherpreisindex

Basisjahr: 2020 = 100²

<u>Zeitpunkt</u>	<u>Indexstand</u>	<u>Veränderung in %</u>	<u>Erbbauzins</u>
Jan 2022	105,2		3.073,72 EUR
Feb 2024 aktueller Index	118,1	+ 12,26 %	Erhöhungsbedingungen: - 3 Jahre seit letzter Anpassung: → nicht erfüllt - Erhöhung um mind. 10 % → erfüllt

Eine weitere Erbbauzinsanpassung ist zum Wertermittlungstichtag danach nicht möglich, da die Erhöhungsbedingungen gemäß § 9 a ErbbauRG **nicht erfüllt sind**.

Als Erbbauzins ergibt sich somit zum Stichtag:

vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins in Höhe von:

3.079,72 EUR für das bebaute Erbbaurecht

Zusammenstellung der Erbbauzinsen bzw. Bodenwertverzinsung

Bodenwertverzinsung / Erbbauzins	per anno
<i>übliche Bodenwertverzinsung</i>	4,00 %
<i>tatsächlich „gezahlter“ Erbbauzins</i>	3.079,72 EUR
<i>dinglich gesicherter Erbbauzins - <u>annahmegemäß</u></i>	3.079,72 EUR
<i>vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins</i>	3.079,72 EUR

Die Differenz zwischen dem im Grundbuch dinglich gesicherten Erbbauzins und dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ergibt den *schuldrechtlichen Erhöhungsbetrag*.

Da die Wertsicherung des Erbbauzinses dinglich gesichert ist, ergibt sich hier annahmegemäß kein schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag.

Es sei darauf hingewiesen, dass diesseits nicht geprüft wurde, inwieweit die durch die Eigentümerin bislang vorgenommenen Erbbauzinserhöhungen den Vorgaben des Erbbaurechtsvertrages entsprochen haben.

²

Hinweis: Bei einer prozentualen Anpassung hat das Basisjahr keinen Einfluss

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass es sich in Bezug auf die rechtliche Auslegung des Erbbaurechtsvertrages und die Anpassungsmodalitäten um Rechtsfragen handelt, die diesseits nicht abschließend beurteilt werden können. Es wird daher dringend empfohlen diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls durch die Grundstückseigentümerin geforderte Anpassungen der Höhe des Erbbauzinses im Zuge der Abgabe ihrer Zustimmung zur Veräußerung, insgesamt unberücksichtigt bleiben.

Im Rahmen der Berechnungen in diesem Verkehrswertgutachten wird angenommen, dass die vorstehenden rechtlichen Annahmen zutreffend sind.

Abweichungen von diesen Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Grundsätzliches

In einem ersten Schritt wurde unter Punkt 7.1 des Gutachtens der **Bodenwert zunächst im unbelasteten Zustand** ermittelt, also derart, als ob kein Erbbaurecht vorläge.

Im zweiten Schritt wird sodann der sich aus dem Erbbaurecht für den Erbbaurechtsnehmer ergebende Vor- bzw. Nachteil ermittelt, aus dem sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt.

Vertragliche Einflüsse:

Gemäß Erbbaurechtsvertrag ist vereinbart:

„ ...

*Teil II § 3
Bergschäden, Bauunterhaltung*

...

Die Erbbauberechtigten verpflichten sich die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen beziehungsweise eventuell künftig zu errichtende Baulichkeiten sowie das Erbbaugrundstück in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und im Falle einer Beschädigung wiederherzustellen. Für diesen Zweck haben die Erbbauberechtigten den Zustand der Baulichkeiten auf Bergschäden in angemessenen Zeitabständen und zu jeder Zeit auf Verlangen der Grundstückseigentümerin durch einen im Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin zu benennenden Bausachverständigen untersuchen zu lassen.“

„ ...

Teil II § 6

Bestehende Baulichkeiten, Bauverpflichtung, Rückübertragung

(1)

...

Gemäß dem den Vertragsparteien vorliegenden Wertermittlungsgutachten samt Baukostenaufstellung wird der Wert der baulichen Anlagen nach erfolgter Modernisierung voraussichtlich 194.000,-- € betragen. Den Erbbauberechtigten ist bekannt, dass die Grundstückseigentümerin einer Belastung des Erbbaurechts grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 80% des vorgenannten Verkehrswertes nach Modernisierung zustimmt. ...

(2)

...

Die genaue Lage der/s Gebäude/s auf dem Erbbaugrundstück, die Gestaltung und die Ausmaße der/s Baukörper/s sind mit dem Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen abzustimmen. Darüber hinaus ist auch gegebenenfalls die Bebauung der Nachbargrundstücke zu beachten.

...

(3)

Alle auf dem Erbbaugrundstück noch stehenden oder noch zu errichtenden Bauwerke / Baulichkeiten dienen einzig der Errichtung eines Wohnhauses (Eigenheim).

(4)

Die Erbbauberechtigten verpflichten sich, das Erbbaurecht selbst zu nutzen. ...“

„ ...

Teil II § 7

Genehmigung der Eigentümerin zur Bebauung, Bauausführung und zu den Baukosten

Die zukünftig zu erstellenden Baupläne für das Erbbaugrundstück, die Bauzeichnung für die Errichtung der Baulichkeiten, deren Änderung, Ergänzung, Wiederherstellung und Instandsetzung bedürfen unabhängig von der baurechtlichen Genehmigung der schriftlichen Genehmigung der Grundstückseigentümerin. Diese Baulichkeiten dürfen weder ganz noch teilweise ohne schriftliche Einwilligung der Grundstückseigentümerin abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

Die Erbbauberechtigten sind ferner verpflichtet, die Baulichkeiten innerhalb einer angemessenen Frist nach Genehmigung gemäß den Bauzeichnungen und den allgemeinen Regeln der Technik sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen. Nach Fertigstellung der Baulichkeiten sind der Stadt die Abrechnung über die aufgewandten Kosten (Baukosten) einzureichen.“

„ ...

Teil II § 8

Besitzübergang, Lasten

...

Die Erbbauberechtigten haben somit bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses sämtliche auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und laufenden Steuern und Gebühren und Beiträge sowie alle sonstigen öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben jeder Art, wie sie heute bestehen oder künftig festgesetzt werden, zu tragen. ...“

„ ...

Teil II § 10
Betretungsrecht

Beauftragte der Grundstückseigentümerin sind berechtigt, das Erbbaugrundstück sowie die Baulichkeiten jederzeit nach vorheriger terminlicher Vereinbarung zu betreten, um sich von der Einhaltung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen zu überzeugen. ...“

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist gemäß WertR06, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Im vorliegenden Fall wurde gemäß Bewertungsansatz von der Stadtverwaltung Recklinghausen bestätigt, dass Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr erhoben werden, so dass insofern der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert unmittelbar zugrunde gelegt wird.

ERBBAURECHT:

Bodenwertermittlung

Siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens

Bodenwert des hier in Rede stehenden Erbbaurechts (unbelastet, erschließungsbeitragsfrei)	100.007,-- EUR
--	----------------

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Angemessene Bodenwertverzinsung:

4,00 %	von	100.007,-- EUR	=	rd.	4.000,00 EUR
--------	-----	----------------	---	-----	--------------

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: (dinglich gesichert und schuldrechtlich erhöht) jährlich Differenz (Vorteil bzw. Nachteil / Jahr zum Stichtag)	3.079,72 EUR 920,28 EUR
---	---

Kapitalisierung des Erbbauzinsvorteils:

920,28 EUR	x	24,35	*)	rd.	22.409,-- EUR
------------	---	-------	----	-----	---------------

**) Rentenbarwertfaktor bei 93 Jahren Restlaufzeit des Vertrages
und einem Zinssatz von 4 %*

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils als Bodenwertanteil des Erbbaurechts	rd. 22.409,-- EUR
---	--------------------------

Markteinflüsse:

1. Marktanpassungsfaktor:

Konjunkturelle Einflüsse auf dem Teilmarkt für Erbbaurechte:

Eine Wertanpassung für Erbbaurechte als Marktanpassungsfaktor zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts wird zum Stichtag durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Recklinghausen nur als Mittelwert abgeleitet. Siehe dazu die Hinweise auf Seite 48 des Gutachtens.

In dem hier vorliegenden Fall wird sachverständig eine Marktanpassung in Höhe von **32.744,-- EUR** in Ansatz gebracht.

2. Vertragliche Vereinbarungen des Erbbaurechts:

Zur Bestimmung des aus den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages möglicherweise entstehenden Werteeinflusses für den Erbbauberechtigten ist der Vertragsinhalt insofern zu berücksichtigen, als er durch Besonderheiten beeinflusst ist. Vertragliche Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. die Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel oder Ausschluss einer Anpassung), sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor (s.o.) als Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Bei geringen Einschränkungen für den Erbbauberechtigten kann ein Zuschlag, bei größeren Beschränkungen ein Abschlag erforderlich werden. Es gilt der Grundsatz, dass der Abschlag umso größer ist, je größer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind.

In dem hier zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrag sind jedoch nach diesseitiger Einschätzung vom „Üblichen“ abweichende Einschränkungen des Erbbauberechtigten in Bezug auf

- das Mitspracherecht der Grundstückseigentümer bei einer baulichen Neu- bzw. Umgestaltung des Erbbaugrundstücks,
- die Einschränkung in Hinblick auf eine verpflichtende Eigennutzung des Erbbaurechts,
- die Auskunftspflicht gegenüber der Grundstückseigentümerin in Bezug auf die aufgewandten Baukosten

zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der genannten Nachteile für den Erbbauberechtigten wird es diesseits als angemessen erachtet, hier eine **Anpassung aufgrund der Einflüsse aus dem Erbbaurechtsvertrag** in Höhe von - 2 % auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert in Ansatz zu bringen

→ Siehe dazu Seite 48 des Gutachtens.

3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Weitergehende Einflüsse wie Abschläge infolge von Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln, wirtschaftliche Überalterung etc. sind ebenfalls zu berücksichtigen. Diese werden in der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie des Reparaturstaus wird sachverständig eine Wertminderung in Höhe von 28.000,-- EUR als zutreffend erachtet.

→ Siehe dazu Seite 48 des Gutachtens

Zusammenfassung der Markteinflüsse:

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein Erwerber in die Wertfindung zur Ermittlung eines angemessenen Wertes einbeziehen würde, verbleibt somit insgesamt eine Anpassung zum vorläufigen Sachwert aufgrund folgender Faktoren.

Erbbaurecht

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		327.444,-- EUR
- konjunkturelle Einflüsse / Marktanpassung		-32.744,-- EUR
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel	-28.000,-- EUR	
Gebäudesachwert Garage	14.444,-- EUR	
	-13.556,-- EUR	<u>-13.556,-- EUR</u>

Der marktangepasste Sachwert des Erbbaurechts
ergibt sich danach in Höhe von 281.144,-- EUR
siehe dazu die Sachwertermittlung auf S. 48 des Gutachtens

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

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts ohne Anpassung	327.444,-- EUR
<i>siehe dazu die Sachwertermittlung auf S. 47 des Gutachtens</i>	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	-22.409,-- EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>-13.556,-- EUR</u>
Gebäudewert ("bauliche Anlagen"), kalkulatorisch	291.479,-- EUR

Hinweis:

Die Marktanpassung und die vertraglichen Einflüsse aus dem Erbbaurechtsvertrag werden gesondert betrachtet.

Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

Im Zwangsversteigerungsverfahren sind die Ausgangsbedingungen der Bewertung abweichend von den Bedingungen zur Ermittlung des Verkehrswertes nach BauGB.

A) Erbbauzins

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

Demzufolge ist ein **Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass zukünftig vom Ersteher kein Erbbauzins mehr gezahlt würde** („erbbauzinsfreies Erbbaurecht“)

Das bedeutet für die Bewertung gemäß ZVG, dass alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwerte im Verkehrswert des Erbbaurechts enthalten sind, sodass der Verkehrswert nach ZVG folglich höher sein muss als der Verkehrswert nach BauGB, sofern ein Erbbauzins 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 Vertragsinhaltes des Erbbaurechts).

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

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

Inwieweit die im hier maßgeblichen Erbbaurechtsvertrag Teil II § 5 (3) vereinbarte Klausel die oben genannte Regelung aushebelt, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden, da es sich dabei um eine Rechtsfrage handelt. Es wird empfohlen, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

B) Vertragsinhalt

Kalkulatorisch sind in der Zwangsversteigerung die

- Werteeinflüsse aus konjunkturellen Gründen sowie
- aus der Würdigung der Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages, die ein verständiger Erwerber bei seiner Wertfindung in Betracht ziehen würde,

ebenfalls zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich von gleichen Wertverhältnissen ausgeht wie die Wertermittlung nach BauGB.

C) Zuzahlungsbetrag / Barpreis

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

Der Barpreis berücksichtigt zudem die übrigen Werteeinflüsse gemäß Abt. II des Grundbuchs.

Zusammenfassung der Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts

Bodenwertanteil (voller Bodenwert, unbelastet, erschließungsbeitragsfrei)	100.007,-- EUR
Gebäudewert ("bauliche Anlagen"), kalkulatorisch	291.479,-- EUR
übliche Bodenwertverzinsung 4,00 % von 100.007,-- EUR	4.000,00 EUR
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	3.079,72 EUR
zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins jährlich (als Differenzbetrag zum vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins)	
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins jährlich	3.079,72 EUR
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	93 Jahre
- Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils als Bodenwertanteil des Erbbaurechts	22.409,-- EUR
- konjunkturelle Einflüsse / Marktanpassung	-32.744,-- EUR

Werteinfluss aus

- Baulasten (hier nicht vorhanden)	0,-- EUR
- Lasten und Beschänkungen (lt. Abt. II des Grundbuchs) (außer Erbbauzinsreallast)	

Barwerte zum Erbbauzins

1. Barwert der Erbbauzinsreallast <i>Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzins gesondert berechnet</i>	
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	3.079,72 EUR
Restlaufzeit	93 Jahre
Zinssatz	4,00%
Vervielfältiger	24,35
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	
3.079,72 EUR / Jahr x 24,35 =	74.991,-- EUR

2. Barwert der "Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung (-anpassung) ist im Ansatz des Verkehrswertes gemäß BauGB unabhängig von ihrer möglicherweise bestehenden dinglichen Sicherung stets implizit enthalten.

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

Es sind im Grundsatz zwei Fälle möglich:

A) Schuldrechtliche Erhöhung mit **Sicherung** durch **Vormerkung**

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

B) Schuldrechtliche Erhöhung ohne **Sicherung** durch **Vormerkung**

Falls der Erbbauzinserhöhungsbetrag nicht durch eine Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs gesichert wäre und somit ausschließlich rein schuldrechtlich bestünde, bliebe er im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

Das bedeutet, dass neben den vertraglichen Einflüssen auch der Barwert der schuldrechtlichen Erhöhung des Erbbauzinses bei der Berechnung des Verkehrswertes nach ZVG in Abzug zu bringen ist, damit er dort unberücksichtigt bleibt.

Beurteilung des vorliegenden Erbbaurechts

Der schuldrechtliche Teil der Erbbauzinserhöhung ist im vorliegenden Fall **nach diesseitiger Annahme** dadurch "verdinglicht", dass ein "wertgesicherter Erbbauzins" im Grundbuch eingetragen ist.

Berechnung zum Barwert der "Vormerkung"

Zunächst wird der Wert der schuldrechtlichen Erhöhung berechnet, danach wird die Entscheidung der Art der Einbeziehung für die Zwangsversteigerung betrachtet.

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag (bis zum Stichtag; siehe Ausgangsdaten)	0,00 EUR
Restlaufzeit	93 Jahre
Zinssatz	4,00%
Vervielfältiger	24,35

**Barwert des schuldrechtlichen
Erbbauzins-Erhöhungsbetrags**

$$0,00 \text{ EUR} / \text{Jahr} \quad \times \quad 24,35 \quad = \quad \mathbf{0,-- \text{ EUR}}$$

Es besteht eine Erhöhungsvormerkung für weitere Erbbauzinsen (siehe Abt. II des Grundbuchs)

Demzufolge beträgt

- der Barwert der Vormerkung (zu berücksichtigen im Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 50/51 ZVG)	0,-- EUR
- Barwert aus Vertrag aufgrund der rein schuldrechtlichen Vereinbarung (zu berücksichtigen als Beschränkung aus Gesetz und Vertrag im Zwischenwert II, s.u.)	0,-- EUR

Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast	74.991,-- EUR
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	0,-- EUR
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast / Vormerkung dinglich gesichert)	74.991,-- EUR

Annahme:

Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

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

Es ergibt sich dann ein Vorteil in Höhe des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses für den Erbbaurechtsnehmer von insgesamt:

3.079,72 EUR (siehe dazu die Zusammenfassung der Ausgangsdaten)

Barwert des ausfallenden Erbbauzinses:

3.079,72 EUR / Jahr	x	24,35	=	74.991,-- EUR
zzgl. Gebäudewert ("bauliche Anlagen", kalkulatorisch)			=	291.479,-- EUR
(Bodenwertanteil des Erbbaurechts)			=	22.409,-- EUR
"Ausgangswert" des erbbauzinsfreien Erbbaurechts				388.879,-- EUR

Weiterhin zu berücksichtigen:

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

Im vorliegenden Fall ist eine **Zustimmung** des
Grundstückseigentümers zur Eintragung von
Hypotheken, Grund- und Rentenschulden im
Erbbauvertrag **vereinbart**.

- Abschlag wegen §§ 5 und 7 ErbbauRG wegen
Zustimmungserfordernis:

Abschlag von 2 % pauschal vom vorläufigen Wert
des Erbbaurechts

2 % von 388.879,-- EUR 7.778,-- EUR

unter Beachtung von folgender Unter- und Obergrenze:

- minimal 500,-- EUR

- maximal 1/4 des Wertes der Barwerte von Reallast
plus Vormerkung

74.991,-- EUR x 0,25 18.748,-- EUR

Übertrag:

"Ausgangswert" des erbbauzinsfreien Erbbaurechts 388.879,-- EUR

Hier anzusetzender Abschlag somit: -7.778,-- EUR

- Abschlag wegen rein schuldrechtlicher
Erbbauzinserhöhung 0,-- EUR

- konjunkturelle Einflüsse (Marktanpassung,
Erbbaurecht) -32.744,-- EUR

- vertragliche Einflüsse des Erbbaurechts -5.894,-- EUR

**Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach
ZBG, vor Berücksichtigung des Einflusses aus
Baulasten**

342.463,-- EUR

Einfluss aus Baulasten

ÜBERTRAG:

**Verkehrswert des erbbauzinsfreien
Erbbaurechts nach ZVG, nach Berücksichtigung
des Einflusses aus Baulasten**

342.463,-- EUR

ÜBERTRAG:**Verkehrswert des erbbauzinsfreien
Erbbaurechts nach ZVG, nach Berücksichtigung
des Einflusses aus Baulasten****342.463,-- EUR**

abzüglich Zuzahlungsbeträge gemäß §§ 50/51 ZVG:

Barwert der

- Erbbauzinsreallast -74.991,-- EUR

- Vomerkung 0,-- EUR

- weitere Lasten aus Abt. II des Grundbuchs

"Barpreis"

267.472,-- EUR

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

Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß BauGB

275.250,-- EUR

"Barpreis"

267.472,-- EUR

Differenz

7.778,-- EUR

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

Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB			
<i>Wert im Zwangsversteigerungsverfahren</i>		<i>Wert gemäß § 194 BauGB</i>	
Ausgangswert zum "erbbauzinsfreien Erbbaurecht"		Verkehrswert (unbelastet)	
388.879,-- EUR		275.250,-- EUR	
Beschränkungen aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag:			
Einfluss (wg. Zustimmung) aus			
- §§ 5 / 7 ErbbauRG	-7.778,-- EUR		
Zwischenwert I	381.101,-- EUR		
- rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung			
0,-- EUR			
- konjunkt. Einflüsse / Marktanpassung			
-32.744,-- EUR			
- vertragliche Einflüsse			
-5.894, EUR			
Zwischenwert II	342.463,-- EUR		
Einfluss aus			
- Baulasten		0,-- EUR	
Verkehrswert gem. § 74 a ZVG		Zwischensumme	
342.463,-- EUR		275.250,-- EUR	
"Zuzahlungsbetrag" gem. §§ 50/51 ZVG			
Barwert der			
- Erbbauzinsreallast			
-74.991,-- EUR			
- Erhöhungsvormerkung			
0,-- EUR			
- sonst. Lasten gem. des Gutachtens			
0,-- EUR		0,-- EUR	
somit	267.472,-- EUR	275.250,-- EUR	
"Barpreis"	267.472,-- EUR	Verkehrswert (belastet) gem. § 194 BauGB	275.250,-- EUR
Nachrichtlich: Die Differenz von rd. 7.778,-- EUR zwischen "Barpreis" und Verkehrswert (BauGB), belastet, entspricht dem Einfluss aus §§ 5/7 ErbbauRG			

12. EINTRAGUNG IN ABT. II DES GRUNDBUCHS

Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 39165:

3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für Stadt Recklinghausen.

Bezug: Bewilligung vom 30.09.2014 / 25.04.2016 (Ur-Nr. 291 / 2014, Notar Hans-Peter Kleynmans, Recklinghausen und Ur-Nr. 244 / 2016, Notar Dr. Willi Fahnenschmidt, Castrop-Rauxel).

Gemäß Bewilligungsbescheid vom 30.09.2014:

„...“

Die Stadt Recklinghausen ist berechtigt, in dem oben genannten Grundstück gemäß dem beigefügten Lageplan, einen Abwasserkanal bis DN 400 zu bauen, zu haben und zu halten und alle Arbeiten daran auszuführen oder ausführen zu lassen, die zur Erfüllung der Ausübung dieses Rechts erforderlich sind, sowie das belastete Grundstück zu betreten oder zu befahren bzw. durch Beauftragte betreten oder befahren zu lassen.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat alle Handlungen zu unterlassen, welche die oben genannten Anlage gefährden, verändern oder beschädigen.“

Das hier in Rede stehende Grundstück ist mit einem Abwasserkanalrecht belastet.

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch die Belastung ist in Abzug zu bringen.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Bewertung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch die Belastung mit dem Abwasserkanalrecht erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung der Belastung nur auf die von der durch die Belastung beanspruchte Fläche auswirkt, oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in

- einer verringerten baulichen und sonstigen Ausnutzbarkeit,
- einer Geruchs- und Lärmimmission oder
- sonstigen Beeinträchtigung liegen.

Die möglichen Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität, z.B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten, anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung nur auf die Minderung des Bodenwerts der belasteten Fläche oder sogar des Gesamtgrundstücks beziehen. Darüberhinausgehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Da die hier in Rede stehende belastete Fläche ohnehin baulich eher nicht genutzt werden kann und eine Nutzung als Gartenlandfläche weiterhin möglich ist, ist hier insgesamt von einer eher unwesentlichen Beeinträchtigung der belasteten Fläche des Grundstücks auszugehen.

In der Literatur werden für eine unwesentliche Beeinträchtigung von Wohnhausgrundstücken Minderungen in Höhe von 10 % - 30 % des Bodenwertes der belasteten Fläche angegeben. Infolge der oben dargestellten Nutzung der belasteten Fläche, wird hier eine Wertminderung der in Rede stehenden Fläche in Höhe von 20 % des Bodenwertes (20 % von 23,-- EUR / m² = 4,60 EUR / m²) als angemessen erachtet.

Es wird unter Berücksichtigung der Darstellung in der Anlage zum Bewilligungsbescheid davon ausgegangen, dass das Flurstück 953 insgesamt durch das Abwasserkanalrecht belastet ist und damit eine Fläche von 54 qm betroffen ist.

Die Wertminderung ermittelt sich wie folgt:

Gemarkung Recklinghausen, Flur 542,	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Gartenland, Flurstück 953 Belastung Abwasserkanalrecht	54	x	-4,60	=	-248,-- EUR
Wertminderung bedingt durch die Belastung in Abt. II des Grundbuchs mit einem Abwasserkanalrecht				=	-248,-- EUR

Die Wertminderung durch die oben genannte Belastung beträgt danach
rd. 250,-- EUR.

Waltrop, den 06.05.2024