

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 3786-05-2023 und W 3790-05-2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- 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.

- Auftraggeber: Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen
- Geschäftszeichen: 022 K 009 / 23 i.V.m. 022 K 027 / 23
- Objekt:
1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667
Erbbaurecht bebaut mit einem Reihenendhaus
Wiesenstraße 74
45659 Recklinghausen
 2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664
Erbbaurecht bebaut mit einer Fertigteilgarage
Wiesenstraße
45659 Recklinghausen
- Grundbuch:
1. Amtsgericht Recklinghausen,
Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 20017

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von
Recklinghausen, Blatt 20018, unter Nummer 1 des Be-
standsverzeichnisses verzeichneten Grundstück
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Gemarkung | Recklinghausen |
| Flur 422 | Flurstück 667 |
| Gebäude- und Freifläche | Wiesenstraße 74 |
| Grundstücksgröße | 486 m ² |
- in Abteilung II Nr. 1 für die Zeit von 99 Jahren ab Ein-
tragungstag. ...

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 009 / 23 i.V.m. 022 K 027 / 23
Gutachten-Nr.: W 3786-05-2023 und W 3790-05-2023

Erbbaurecht bebaut mit einem Reihenendhaus, Wiesenstraße 74, 45659 Recklinghausen
Erbbaurecht bebaut mit einer Fertigteilgarage, Wiesenstraße, 45659 Recklinghausen

1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667

Ermittelter Verkehrswert
des belasteten Erbbaurechts
nach § 194 BauGB:

304.000,-- EUR

in Worten:

Erbbaurecht:

Dreihundertvierertausend Euro

1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667

**Betrachtung des Verkehrswertes im Rahmen
der Zwangsversteigerung**

– siehe dazu Seite 67 ff. des Gutachtens:

Ausgangswert zum
„erbbauzinsfreien Erbbaurecht“

341.713,-- EUR

in Worten:

Dreihunderteinundvierzigtausendsiebenhundert-
dreizehn Euro

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

- 6.834,-- EUR

in Worten:

minus Sechstausendachthundertvierunddreißig
Euro

rein schuldrechtliche
Erbbauzinsserhöhung

- 31.709,-- EUR

in Worten:

minus Einunddreißigtausendsiebenhundertneun
Euro

Marktanpassung:

24.456,-- EUR

in Worten:

Vierundzwanzigtausendvierhundertsechsfünzig
Euro

vertragliche Einflüsse
Erbbaurechtsvertrag:

0,-- EUR

in Worten:

Null Euro

Einfluss von Baulasten

0,-- EUR

in Worten:

Null Euro

Verkehrswert gemäß
§ 74 a ZVG

327.626,-- EUR

in Worten:

Dreihundertsiebenundzwanzigtausendsechshundertsechszwanzig Euro

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

Erbbauzinsrealast

- 30.560,-- EUR

in Worten:

minus Dreißigtausendfünfhundertsechzig Euro

Erhöhungsvormerkung

0,-- EUR

in Worten:

Euro

„Barpreis“:

297.066,-- EUR

in Worten:

Zweihundertsiebenundneunzigtausendsechszwanzig Euro

-
2. Amtsgericht Recklinghausen,
Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 20013

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Recklinghausen Blatt 20014 unter Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 422	Flurstück 664
Gebäude- und Freifläche	Wiesenstraße
Grundstücksgröße	040 m ²

in Abteilung II Nr. 1 für die Zeit von 99 Jahren ab Eintragungstag. ...

2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664

Ermittelter Verkehrswert
des belasteten Erbbaurechts
nach § 194 BauGB:

5.700,-- EUR

in Worten:

Erbbaurecht:
Fünftausendsiebenhundert Euro

2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664

***Betrachtung des Verkehrswertes im Rahmen
der Zwangsversteigerung***
– siehe dazu Seite 84 ff. des Gutachtens:

Ausgangswert zum
„erbbauzinsfreien Erbbaurecht“

10.287,-- EUR

in Worten:

Zehntausendzweihundertsiebenundachtzig Euro

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

- 500,-- EUR

in Worten:

minus Fünfhundert Euro

rein schuldrechtliche
Erbbauzinserhöhung

- 2.606,-- EUR

in Worten:

minus Zweitausendsechshundertsechs Euro

Marktanpassung:

508,-- EUR

in Worten:

Fünfhundertacht Euro

vertragliche Einflüsse
Erbbaurechtsvertrag:

0,-- EUR

in Worten:

Null Euro

Einfluss von Baulasten

0,-- EUR

in Worten:

Null Euro

Verkehrswert gemäß
§ 74 a ZVG

7.689,-- EUR

in Worten:

Siebentausendsechshundertneunundachtzig Euro

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

Erbbauzinsreallast

- 2.515,-- EUR

in Worten:

minus Zweitausendfünfhundertfünfzehn Euro

Erhöhungsvormerkung

0,-- EUR

in Worten:

Null Euro

„Barpreis“:

5.174,-- EUR

in Worten:

Fünftausendeinhundertvierundsiebzig Euro

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung der Garage wurde nicht ermöglicht. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die Garage in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Garagen ähnlichen Baujahres vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die Garage nutzbar ist. Auf die Hinweise im Gutachten zur eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit bedingt durch erhöhte Pflastersteine wird Bezug genommen.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass eine eingehende Besichtigung des Objektes infolge der gelagerten Gegenstände und der Möblierung nicht erfolgen konnten. Auf die Fotodokumentation wird Bezug genommen. Die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt. Es ist jedoch noch möbliert. In dem Objekt befinden sich zudem eine Vielzahl von Gegenständen. Das Objekt ist zu entrümpeln und zu reinigen.

Kosten für die Entrümpelung und Reinigung sowie etwaige Restwerte der im Objekt befindlichen Gegenstände bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Auch der Gartenbereich des Objektes konnte infolge der Verwilderung nicht besichtigt werden. Der Gartenbereich ist instand zu setzen.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den zu bewertenden Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit handelt, da das Garagengrundstück für den Nachweis des erforderlichen Stellplatzes notwendig ist. Die Grundstücke sind öffentlich-rechtlich mit einer Vereinigungsbauast belegt und dürfen daher nicht getrennt voneinander verwertet und mit einem Erbbaurecht belastet werden.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

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

Wertermittlungsstichtag: 12.07.2023

Waltrop, den 07.11.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		8
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		12
3.	GRUNDSTÜCK		15
	3.1 Grundstücksdaten		15
	3.2 Lasten und Beschränkungen		16
	3.3 Grundstücksbeschreibung		17
	3.4 Beurteilung		26
4.	BEBAUUNG		27
	4.1 Allgemeines		27
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		30
	4.3 Baubeschreibung		31
	4.4 Zustand		34
	4.5 Beurteilung		35
5.	AUSSENANLAGEN		36
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		37
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 IMMOWERTV	38
	7.1 Bodenwert	§§ 40 -45 ImmoWertV	38
	7.2 Wert der baulichen Anlagen		42
	7.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	42
	7.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	44
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	51
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 IMMOWERTV	53
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	53
	8.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	53
	8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	55
	8.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	57
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 IMMOWERTV	62
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		62
	9.2 Vergleichsdaten		62
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BAUGB	65
11.	ERBBAURECHT		67
	11.1 Vorbemerkungen		67
	11.2 Bewertung des Erbbaurechts		68
12.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag: 12.07.2023

Ortsbesichtigungen	06.06.2023 12.07.2023
Bewertungsobjekt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erbbaurecht bebaut mit einem Reihenendhaus Wiesenstraße 74 45659 Recklinghausen 2. Erbbaurecht bebaut mit einer Fertigteilgarage Wiesenstraße 45659 Recklinghausen
Grundbuch	<ol style="list-style-type: none"> 1. Amtsgericht Recklinghausen, Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 20017 Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 20018, unter Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück Gemarkung Recklinghausen Flur 422 Flurstück 667 Gebäude- und Freifläche Wiesenstraße 74 Grundstücksgröße 486 m² in Abteilung II Nr. 1 für 99 Jahren ab Eintragungstag Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung, Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast. ... 2. Amtsgericht Recklinghausen, Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 20013 Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 20014, unter Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück Gemarkung Recklinghausen Flur 422 Flurstück 664 Gebäude- und Freifläche Wiesenstraße Grundstücksgröße 040 m² in Abteilung II Nr. 1 für 99 Jahre ab Eintragungstag Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung, Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast. ...
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 20017</u> Nr. 1 Erbbauzins Nr. 2 Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk 2. <u>Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 20013</u> Nr. 1 Erbbauzins Nr. 2 Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	<p>Lage des Grundstückes im Bereich der Berechtsame „General Blumenthal“, verliehen auf Steinkohle der RAG-Aktiengesellschaft.</p> <p>Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden laut Auskunft für nicht erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 2001 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an</p>

	<p>der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbaubende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.</p> <p>Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.</p> <p>Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei auszuschließen.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Baulasten	<p>Für die zu bewertenden Grundstücke / Erbbaurechte ist eine Vereinigungsbaulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Recklinghausen eingetragen. Die Grundstücke dürfen nicht getrennt veräußert werden.</p> <p>siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Denkmalschutz	<p>nicht betroffen</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Baurecht	<p>Darstellung der Grundstücke im FNP als Wohnbaufläche</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 234 der Stadt Recklinghausen mit dem Titel „Hochlar“, der seit dem 23.11.1981 rechtsverbindlich ist.</p> <p>Die Hauptfestsetzungen wurden wie folgt angegeben: Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige, offene Bauweise; Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 Für den Bereich liegt eine Gestaltungssatzung vor.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Altlasten	<p>Die zu bewertenden Grundstücke sind zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Wohnungsbindung	<p>Das zu bewertende Objekt (Reihenendhaus) unterliegt nicht der Wohnungsbindung.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
städtebauliche Entwicklungs- / Sanierungsmaßnahmen	<p>Zurzeit sind keine vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen oder Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
baubehördliche Beschränkungen	<p>Zurzeit sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich des Reihenendhauses anhängig.</p> <p>Das Wohnhaus und die Garage wurden 1981 baurechtlich genehmigt, die Schlussabnahme erfolgte am 15.07.1983.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Die zu bewertenden Grundstücke, Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstücke 667 und 664 unterliegen der Erschließungsbeitragspflicht.</p> <p>Die Erschließungsanlage wurde in dem maßgeblichen Bereich im Rahmen eines Erschließungsvertrages endgültig hergestellt. Der Stadt seien somit keine Kosten entstanden, sodass keine Erschließungsbeiträge erhoben wurden.</p> <p>Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen.</p> <p>Für die in Rede stehenden Grundstücke wird kein Kanalschlussbeitrag mehr erhoben.</p> <p>Im oben genannten Bereich sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>

Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohnhaus / Garage	1983
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca. 79 m ²
	Bruttogrundfläche	315 m ² 17 m ²
	Wohnfläche	56 m ² 61 m ²
	Wohnfläche gesamt	117 m ²
		<u>Wohnhaus</u> 1984 fiktiv
Restnutzungsdauer	mittleres Baujahr	1984 fiktiv
	mittleres Alter	39 Jahre
	mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	41 Jahre
		1983 fiktiv
		40 Jahre
		60 Jahre
		20 Jahre
Aufteilung	Reihenendhaus: KG: Flur, Waschküche, 2 Abstellräume, Hausanschlussraum, Heizungsraum EG: Diele, Küche, Gäste-WC, Wohnzimmer, Esszimmer OG: Flur, Kinderzimmer, weiterer Raum (durch das Kinderzimmer zugänglich), Balkon, Badezimmer, Schlafzimmer DG: Flur, Dachboden	
Wohnlage	mäßige bis mittlere Wohnlage	
Sonstiges	Es wird kein Gewerbe in dem Objekt betrieben. Wohnhaus und Garage sind zum Stichtag nicht geräumt, aber ungenutzt. Kosten für die Entrümpelung der baulichen Anlagen wurden nicht berücksichtigt. Das Wohnhaus ist über eine Wegefläche (Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 393) erschlossen, die laut Auskunft des Katasteramtes des Kreises Recklinghausen im Eigentum der Stadt Recklinghausen liegt. Es wird daher eine gesicherte Erschließung <u>angenommen</u> .	
Besonderheiten	siehe dazu die Seiten 5 und 6 des Gutachtens.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienreihenendhaus bebautes Erbbaurecht und ein mit einer Garage bebautes Erbbaurecht handelt, die als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden und bei denen eine ertragsorientierte Nutzung nicht im Vordergrund steht.	

Erbbaurecht:**1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667 - Wohnhaus**

Bodenwert des fiktiven Volleigentums	126.360,--	EUR
Sachwert der baulichen Anlagen	<u>213.396,--</u>	EUR
vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	339.756,--	EUR
Marktanpassung	<u>50.963,--</u>	EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	390.719,--	EUR
abzüglich Bodenwert des fiktiven Volleigentums	- 126.360,--	EUR
zuzügl. der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins	<u>41.339,--</u>	EUR
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	305.698,--	EUR

Übertrag:			
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	305.698,--	EUR	
Anpassung des Erbbaurechts	<u>24.456,--</u>	EUR	
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	330.154,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 18.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	- <u>8.254,--</u>	EUR	Risikoabschlag fehlende Besichtigung
Sachwert	304.000,--	EUR	
Verkehrswert des belasteten Erbbaurechts	rd. 304.000,--	EUR	

Erbbaurecht:**2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664 - Garage**

Bodenwert des fiktiven Volleigentums	10.400,--	EUR	
Sachwert der baulichen Anlagen	<u>2.946,--</u>	EUR	
vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	13.346,--	EUR	
Marktanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	13.346,--	EUR	
abzüglich Bodenwert des fiktiven Volleigentums	- <u>10.400,--</u>	EUR	
zuzügl. der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins	<u>3.405,--</u>	EUR	
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	6.351,--	EUR	
Anpassung des Erbbaurechts	<u>508,--</u>	EUR	
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	6.859,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 500,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	- <u>686,--</u>	EUR	Risikoabschlag fehlende Besichtigung
Sachwert	5.673,--	EUR	
Verkehrswert des belasteten Erbbaurechts	rd. 5.700,--	EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung der
Erbbaurechte

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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

1.

vom 10.05.2023

2.

vom 16.05.2023

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 500

vom 11.05.2023

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigungen
Beteiligte

06.06.2023

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

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

12.07.2023

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

Eine Besichtigung der Garage wurde nicht ermöglicht.

Stichtag
der Bewertung

12.07.2023

Umfang
des Gutachtens

- 96 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 der Grundstücke im Wohngebiet
- Anschrift
 1. Wiesenstraße 74
45659 Recklinghausen
 2. Wiesenstraße
45659 Recklinghausen
- Aktenzeichen 022 K 009 / 23
- Objekttyp
 1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667
Erbbaurecht bebaut mit einem Reihenedhaus
 2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664
Erbbaurecht bebaut mit einer Fertigteilgarage
- Nutzer Das Erbbaurecht und die Garage sind zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt. Das Haus ist jedoch noch möbliert. Im Haus sind zudem viele Gegenstände gelagert. Auf die Fotodokumentation wird Bezug genommen.
- Grundbuch
 1. **Amtsgericht Recklinghausen**
Erbbaugrundbuch von Recklinghausen,
Blatt 20017

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 20018, unter Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 422	Flurstück 667
Gebäude- und Freifläche	Wiesenstraße 74
Grundstücksgröße	486 m ²

in Abteilung II unter Nr. 1 für 99 Jahre ab Eintragungstag.

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung, Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast.

Grundstückseigentümer ist:
...

Gemäß Bewilligung vom 07. Dezember 1982 eingetragen am 10. Februar 1983

2. **Amtsgericht Recklinghausen** **Erbbaugrundbuch von Recklinghausen** **Blatt 20013**

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 20014, unter Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 422	Flurstück 664
Gebäude- und Freifläche	Wiesenstraße
Grundstücksgröße	040 m ²

in Abteilung II unter Nr. 1 für 99 Jahre ab Eintragungstag.

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung, Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast.

Eigentümer:

...

Gemäß Bewilligung vom 07. Dezember 1982 eingetragen am 10. Februar 1983

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

1. Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 20017:

1. Ein Erbbauzins von jährlich 2.187,- DM – zweitausendeinhundertsiebenundachtzig Deutsche Mark – für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Ingetragen gemäß Bewilligung vom 07. Dezember 1982 am 10. Februar 1983.
2. Ein Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Ingetragen gemäß Bewilligung vom 07. Dezember 1982 am 10. Februar 1983.
5. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 9 / 23). Ingetragen am 24.04.2023

Veränderungen:

- 1, 2,
- 3 Dem Recht Abt. III Nr. 1 ist der Vorrang eingeräumt. Ingetragen am 19. April 1983.

2. Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 20013:

1. Ein Erbbauzins von jährlich 180,- DM – einhundertachtzig Deutsche Mark – für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks.
Eingetragen gemäß Bewilligung vom 07. Dezember 1982 am 10. Februar 1983.
2. Ein Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 07. Dezember 1982 am 10. Februar 1983.
4. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 27 / 23). Eingetragen am 10.05.2023

Veränderungen:

- 1, 2,
- 3 Dem Recht Abt. III Nr. 1 ist der Vorrang eingeräumt.
Eingetragen am 19. April 1983.

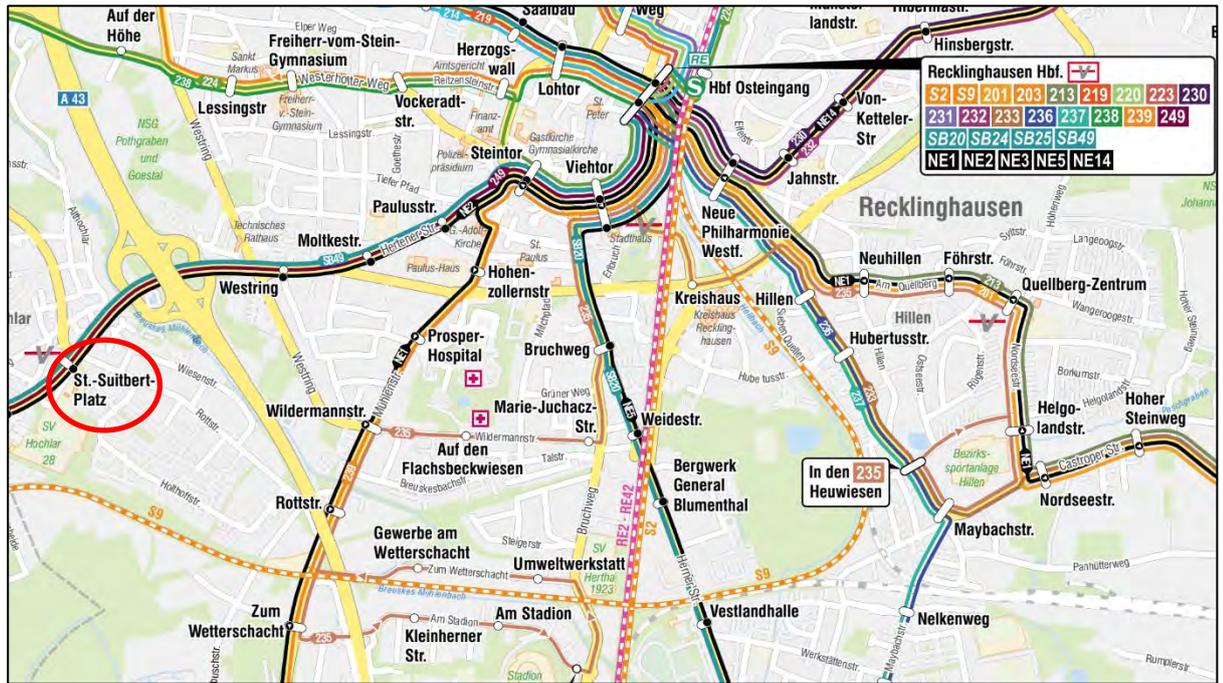
3.3 Grundstücksbeschreibung**Lage**

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Recklinghausen (Kreisstadt)
- Einwohnerzahl: ca. 112.000 Einwohner
- Lage im Ort: Ortsteil Hochlar
- 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, innerstädtische Straße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Der Hauptbahnhof liegt nordöstlich des Stadtzentrums. 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.

- Störeinflüsse: parallel zur Wiesenstraße verläuft die BAB 43
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 08.05.2023 befindet sich das in Rede stehende Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667, im Bereich der Berechtsame „General Blumenthal“, verliehen auf Steinkohle der RAG-Aktiengesellschaft.
Die bergbauliche Überprüfung hat nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden für nicht erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 2001 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.
Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien keine bekannt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei auszuschließen.
- 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-Herten in ca. 1 km Entfernung
A 2 Hannover - Oberhausen
AS Recklinghausen-Süd ca. 4 km Entfernung
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 62 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 43 km Entfernung
 - Bahnhof: Hauptbahnhof Recklinghausen in ca. 3,3 km Entfernung
 - Bus: die Bushaltestelle „St. Suitbert Platz“ mit Anschluss an die Linien 249, 249E und NE2 befindet sich in ca. 800 m Entfernung



- nächste Stadt: z. B. Oer-Erkenschwick in ca. 9 km Entfernung und Herten in ca. 3,4 km Entfernung
- Innenstadt: von Recklinghausen in ca. 2,5 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Recklinghausen in ca. 2,5 km Entfernung sowie im Bereich Westring in ca. 1,6 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 30 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 22 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 27 km
- kulturelle Einrichtungen: Vestlandhalle Recklinghausen, Festspielhaus Recklinghausen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Stadtgarten“ ca. 3,9 km, zum „Volks-park Herten“ ca. 5,1 km und zum Copa Ca Backum Herten ca. 3,4 km

Erschließung

- Straße: Die Wiesenstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar, der Straßenrandbereich ist begrünt. Parkmöglichkeiten befinden sich auf Parkstreifen am Straßenrand, diese sind in Betonstein-pflasterung ausgeführt. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. Die Wegefläche zur Erschließung der Gebäude Wiesenstraße 68, 70, 72 und 74 ist in Betonsteinpflasterung ausgeführt.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen Fachbereich Bauordnung vom 17.05.2023 wird mitgeteilt, dass auf den folgenden Grundstücken die aufgeführten Baulasten vorhanden sind

belastetes Grundstück:

45659 Recklinghausen, Wiesenstraße 74

Recklinghausen	422	662, 663, 664, 665, 666, 667
Gemarkung	Flur	Flurstücke

begünstigtes Grundstück:

45659 Recklinghausen, Wiesenstraße 70 - 74

Recklinghausen	422	662, 663, 664, 665, 666, 667
Gemarkung	Flur	Flurstücke

Baulastenblatt Nr. 756, Seite 1:

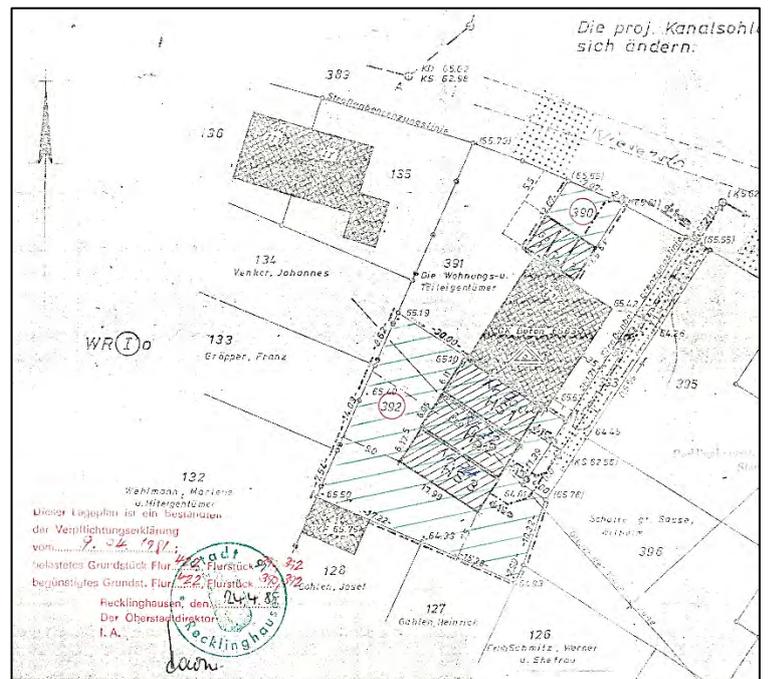
1. Ich verpflichte mich, die Flurstücke 390 u. 392 – im Lageplan grün schraffiert – nicht getrennt zu veräußern bzw. nicht getrennt mit einem Erbbaurecht zu belasten, da die Flurstücke 390 und 392 das Baugrundstück bilden.

Bei einer evtl. Grundstücksteilung bezieht sich diese Verpflichtungserklärung jeweils auf das einzelne Hausgrundstück mit dem dazugehörigen Garagengrundstück.

Eingetragen am 28.04.1981

Bemerkungen:

begünstigt: 662, 663, 664, 665, 666, 667



Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 009 / 23 i.V.m. 022 K 027 / 23
 Gutachten-Nr.: W 3786-05-2023 und W 3790-05-2023

Erbbaurecht bebaut mit einem Reihenwohnhaus, Wiesenstraße 74, 45659 Recklinghausen
 Erbbaurecht bebaut mit einer Fertigteilgarage, Wiesenstraße, 45659 Recklinghausen

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen, Untere Denkmalbehörde, vom 09.05.2023 und 16.05.2023 wird mitgeteilt, dass die zu bewertenden Objekte **kein** Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW sind. Des Weiteren betreffen die genannten Objekte **keinen** Umgebungsschutz nach § 9 Absatz 2 DSchG NRW und sind **nicht** Teil eines Denkmalsbereiches gemäß § 2 Absatz 3 DSchG NRW. Zudem sind die Objekte **nicht** in der Kulturgutliste der Stadt Recklinghausen verzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Satzung vom 10.06.1997 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für einen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 234 mit dem Titel „Hochlar“ gelegen sind.

Baurecht

Laut Auskunft der Stadt Recklinghausen; Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen vom 25.05.2023 sind die zu bewertenden Grundstücke im Flächennutzungsplan, der seit dem 27.03.2013 rechtskräftig ist, als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Grundstücke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 mit dem Titel „Hochlar“ der Stadt Recklinghausen gelegen. Der Bebauungsplan ist seit dem 23.11.1981 rechtsverbindlich.

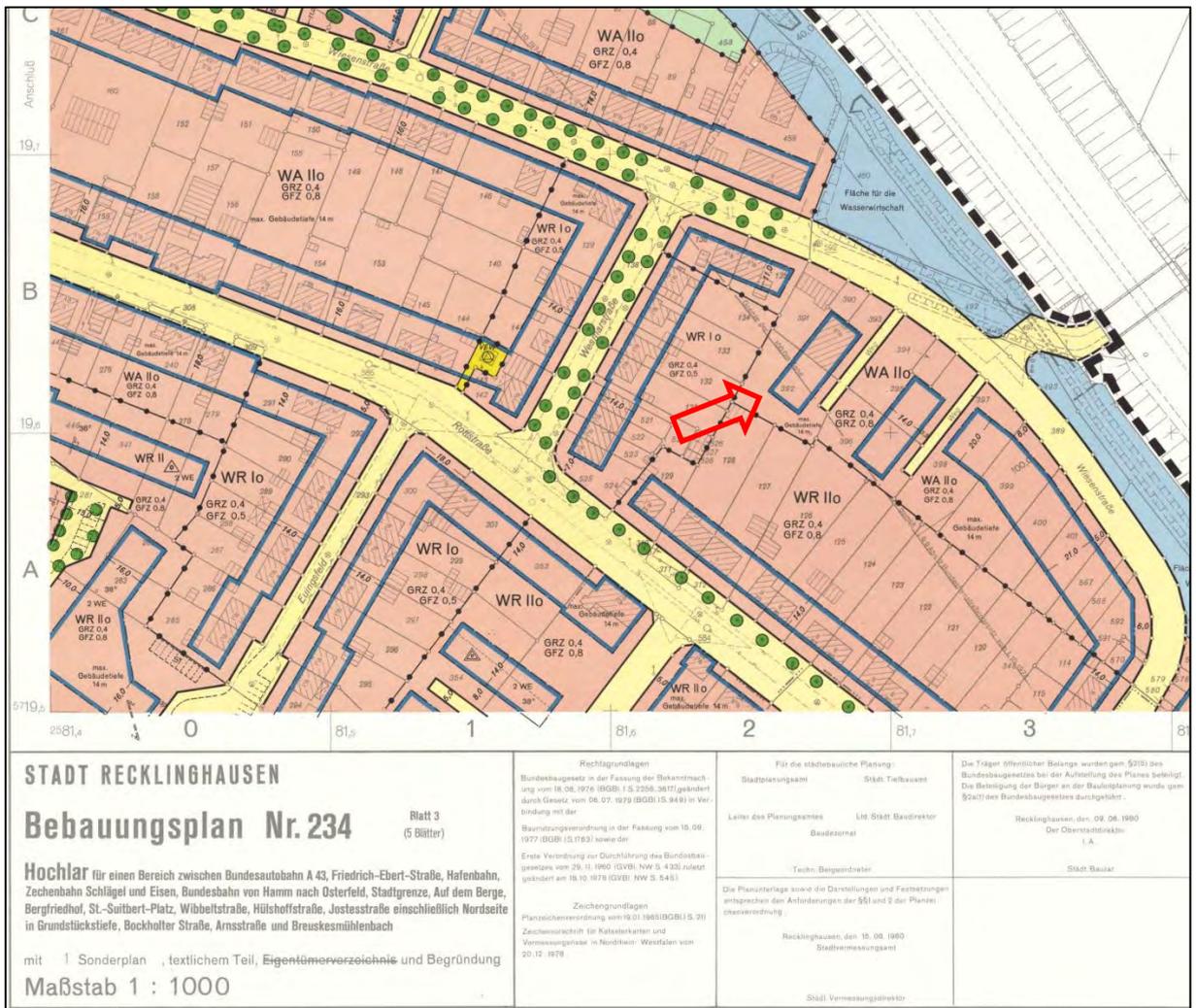
Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben:
Allgemeines Wohngebiet
offene, zweigeschossige Bebauung
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,8
Veränderungssperre: Nein

Eine Gestaltungssatzung ist zu beachten.

Ferner wurde mit Schreiben vom 08.05.2023 und 15.05.2023 mitgeteilt, dass

- vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und
- Vorbereitungen zu Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen

nicht beschlossen wurden.



Wohnungsbindung

Laut Scheiben der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen, vom 09.05.2023 wird mitgeteilt, dass das in Rede stehende Objekt, Wiesenstraße 74, nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bauordnung vom 09.05.2023 wird zum hier zu bewertenden Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667 folgendes mitgeteilt:

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

- Errichtung von 3 Einfamilienhäuser mit 3 PKW-Garagen, Wiesenstraße 70, 72, 74
- Baugenehmigung: 27.10.1981
- Rohbauabnahme: 25.01.1983
- Schlussabnahme: 15.07.1983

Zurzeit sind 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 Anlage/n und Nutzung/en vor Ort habe nicht stattgefunden. Eine Übereinstimmung des tatsächlichen Zustandes der baulichen Anlage/n und deren Nutzung/en mit der Genehmigungslage wurden nicht geprüft und wird nicht bestätigt.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird hier vorausgesetzt.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 15.05.2023 sind die zu bewertenden Grundstücke zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Auskunft aus dem Kataster lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück widerspiegelt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Auskunft beinhaltet 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.

abgaberechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Recklinghausen – Fachbereich Ingenieurwesen - vom 08.05.2023 und 22.05.2023 wird bescheinigt, dass die zu bewertenden Grundstücke der Erschließungsbeitragspflicht unterliegen.

Für die Grundstücke seien bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden:

Die Erschließungsanlage wurde in diesem Bereich im Rahmen eines Erschließungsvertrages endgültig hergestellt. Der Stadt sind somit keine Kosten entstanden, sodass keine Erschließungsbeiträge erhoben wurden.

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 entstehe 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.

Für die in Rede stehenden Grundstücke werde kein Kanalanschlussbeitrag mehr erhoben.

Im oben genannten Bereich seien mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.

3.4

Beurteilung

- Lage mäßige bis mittlere Wohnlage
Bodenrichtwert: 280,- EUR / m² zum 01.01.2023
Wohnbaufläche, I-II geschossig, 35 m Grundstückstiefe

30

Grundstücksmarktbericht Recklinghausen

4.7.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte werden jährlich gebietstypische Werte als Über über die Bodenrichtwerte beschlossen. Diese dienen der Erstellung von regionalen bzw. landesw Übersichten.

In der nachstehenden Übersicht sind als gebietstypische Werte die durchschnittlichen beitrags-abgabefreien Bodenrichtwerte in EUR / m² angegeben. Für baureifes Land sind diese Angaben i Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, nach Wohnbauflächen für den Geschoss nungsbau und nach gewerblichen Bauflächen gegliedert sowie nach guter, mittlerer und mäßiger l unterteilt. Die Übersicht ist nicht geeignet, die Bodenrichtwertkarte zu ersetzen und kann nicht Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	gute Lage [EUR / m ²]	mittlere Lage [EUR / m ²]	mäßige Lage [EUR / m ²]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² beitrags- und abgabefrei	430	320	230
 Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² beitrags- und abgabefrei	390	320	230
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² beitrags- und abgabefrei	390	320	230

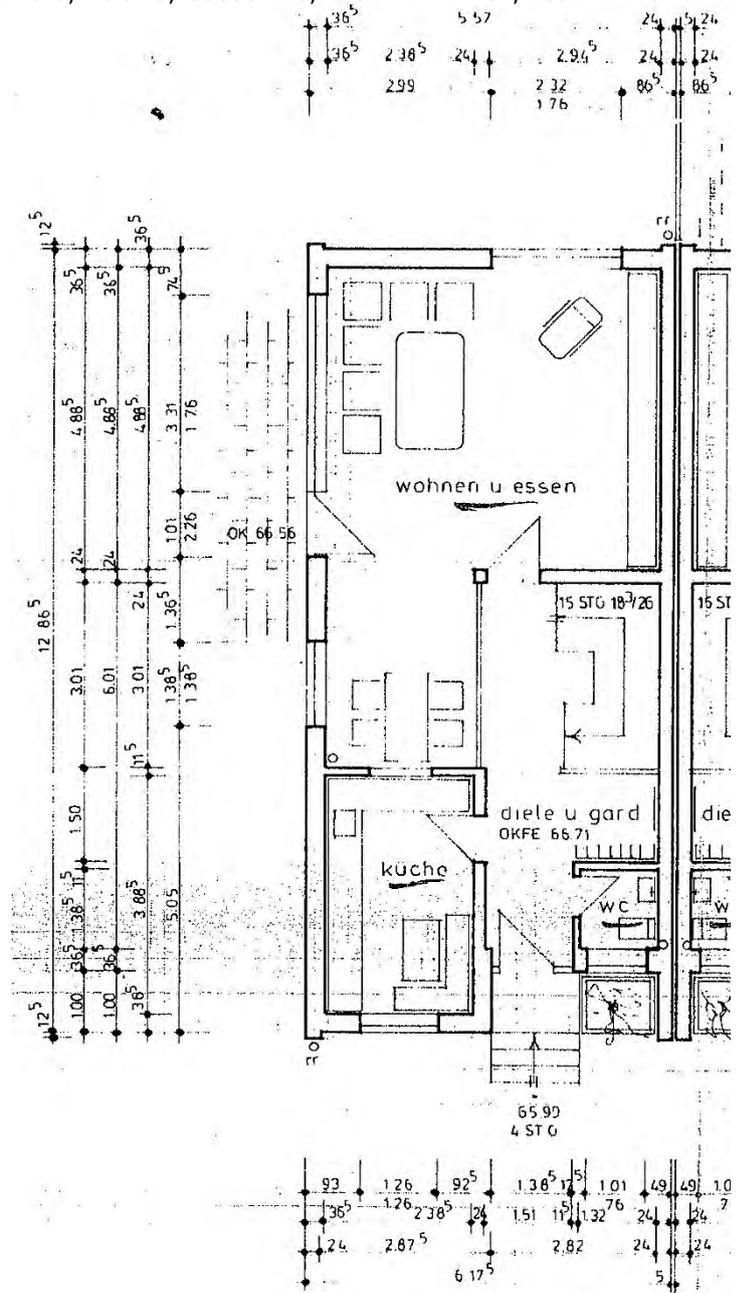
- Nutzbarkeit Eine Nutzung des Objektes ist nach einer Entrümpelung möglich. Das Objekt ist noch komplett möbliert. Es befinden sich zudem eine Vielzahl an weiteren Gegenständen im Objekt.

Kosten, die mit der Entrümpelung des Objektes verbunden sind, bleiben ebenso wie etwaige Restwerte der im Objekt befindlichen Gegenstände bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

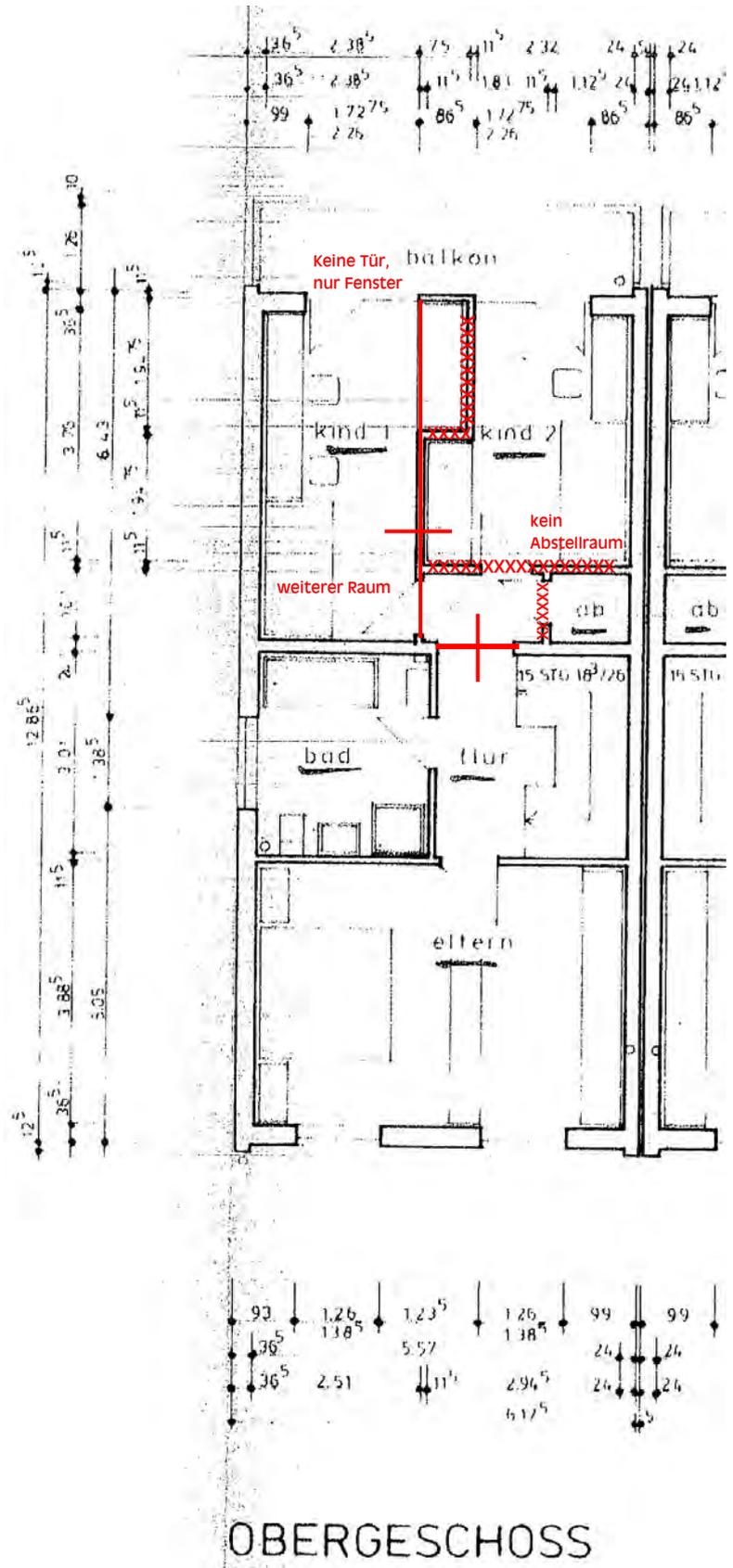
- Gebäudetyp: Einfamilienreihenendhaus
- Geschosse: voll unterkellert, zweigeschossige Bauweise, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung Erdgeschoss: Diele, Küche, Gäste-WC, Wohnzimmer, Esszimmer



ERDGESCHOSS

Obergeschoss:

Diele, Kinderzimmer, weiterer Raum (durch das Kinderzimmer zugänglich), Balkon, Badezimmer, Schlafzimmer



4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr			Wohnhaus / Garage		1983		
				Baugenehmigung		27.10.1981		
				Rohbauabnahme		25.01.1983		
				Schlussabnahme		15.07.1983		
				<u>Wohnhaus</u>			<u>Garage</u>	
-	mittleres Baujahr			1984			1983	
-	mittleres Alter			39 Jahre			40 Jahre	
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre			60 Jahre	
-	Restnutzungsdauer			41 Jahre			20 Jahre	
-	Grundstücksfläche	1.		486	m ²			
		2.		40	m ²			
-	bebaute Fläche	1.	rd.	79	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,16
	<i>laut Bauantrag</i>							
-	Geschossfläche	1.	rd.	159	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	0,33
	<i>ohne Dachgeschoss – lt. Bauantrag</i>							
-	Brutto – Grundfläche		rd.	315	m ²	Wohnhaus		
			rd.	17	m ²	Garage		
-	Wohn/Nutzfläche	.	rd.	56	m ²	Erdgeschoss		
			rd.	61	m ²	Obergeschoss		
			rd.	117	m ²	Wohnfläche gesamt		

4.3 Baubeschreibung

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.

Rohbau

-	Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
-	Keller Wände	massives Mauerwerk
	Decke	Stahlbetondecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Stahlbetondecken
-	Dachkonstruktion	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Kaminkopf mit Eternitverkleidung, Meidinger Scheibe
-	Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
-	Besonderheiten	keine

Fassade

Eingangs- und Giebelfassade mit Verblendung
Gartenfassade mit Kratzputz

Eingangsüberdachung in Waschbeton

Balkon zur Gartenseite als Stahlbetonkragplatte mit massiven Brüstungselementen in Waschbeton

Haustechnik

-	Heizung Anlage	Gaszentralheizungsanlage der Firma Junkers 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 der Firma Junkers
-	Elektroanlage	durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

Ausbau

Qualität: Standard

Erdgeschoss

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Ornamentverglasung, feststehendes Seitenteil mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Briefkastenschlitz

Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgsperrt in Eiche rustikal, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Eiche hell Treppe zum Kellergeschoss und Obergeschoss als Stahlunterkonstruktion mit Stahlharfe und Holzstufen in Mahagoni, Handlauf in Mahagoni, Wandflächen in diesem Bereich Tapete
Küche	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper, Elektroherdanschluss, Spülmaschinenanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät
Gäste-WC	Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, farbige Sanitärobjekte
Wohn- und Esszimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung, Eichen-Parkettfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Eiche hell, Kunststoffschiebetür mit Isolierverglasung, Rolllade, der Rollladengurte ist gerissen und zu ersetzen, die Rolllade konnte nicht geöffnet werden, Plattenheizkörper Durchgang zum Esszimmer, Wand Strukturtapete, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Deckenverkleidung in Eiche hell
<i>Obergeschoss</i>	Treppe zum Obergeschoss wie vor
Diele	Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Eiche rustikal, Eichen-Parkettfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen
Kinderzimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt, Teppichfußboden, Wand Strukturtapete, Decke Putz gestrichen, doppelflügelige Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung zum Balkon, Rolllade, Plattenheizkörper, der Plattenheizkörper befindet sich in einem mäßigen Zustand und ist in Teilbereichen angerostet
Balkon	Stahlbetonkragplatte ohne Belag, massives Brüstungselement in Beton, das Brüstungselement befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zu überarbeiten

weiterer Raum	durch das Kinderzimmer zugänglich Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Eiche rustikal, Teppichfußboden, Wand Strukturtapete, im Außenwand-Eckbereich löst sich die Tapete vom Untergrund, Schimmelbildung, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper, der Plattenheizkörper befindet sich in einem mäßigen Zustand und ist in Teilbereichen angerostet
Badezimmer	Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, im Bereich der Dusche raumhoch, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Rolllade, der Rollladengurt ist defekt und zu ersetzen, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, zwei Waschtische mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, farbige Sanitärobjekte
Schlafzimmer	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Eiche rustikal, Eichen-Parkettfußboden, Textiltapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Plattenheizkörper, Im Eckbereich des Schlafzimmers oben links löst sich die Tapete vom Untergrund
<i>Dachgeschoss</i>	Treppe zum Dachgeschoss mit Stahlunterkonstruktion, Mahagonistufen und -handlauf, Stahlharfe, Wand Tapete
Flur	Teppichfußboden, Wand Tapete, Glasbausteinelemente zum Bodenraum, Decke mit Verkleidung und Anstrich
Dachboden	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Unterspannbahn und alukaschierter Dämmung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, teilweise hat sich die Befestigung der Dämmung gelöst, die Dämmung ist instand zu setzen – siehe Fotodokumentation
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss wie vor, Wand Tapete
Flur	Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Kunststofftürblätter, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen
Waschküche	Innentür wie vor, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Betonsockel für die Waschmaschine, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Wasser- und Stromhausanschluss

Abstellraum 1	Innentür wie vor, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau
Abstellraum 2	Innentür wie vor, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Plattenheizkörper, innenseitig Stahlstreben vor den Fenstern - Einbruchschutz
Hausanschlussraum	Innentür wie vor, Betonfußboden, Revisionschacht, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau
Heizungsraum	durch den Hausanschlussraum zugänglich Zinkaltür, Betonfußboden, Betonsockel für den Warmwasserspeicher der Firma Junkers, Gaszentralheizungsanlage der Firma Junkers, Gashausanschluss, Gaszähler

4.4 Zustand

mäßiger Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss / Obergeschoss:

Die Wandbeläge mit Ausnahme des Fliesenbelags sind zu erneuern.

Der Deckenanstrich ist zu erneuern.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer:

Die Rollladengurte gerissen und zu ersetzen.

Obergeschoss:

Weiterer Raum / Kinderzimmer:

Die Plattenheizkörper befinden sich in einem mäßigen Zustand und sind in Teilbereichen angerostet.

Weiterer Raum:

Im Außenwanddeckbereich löst sich die Tapete vom Untergrund, Schimmelbildung.

Balkon:

Die Stahlbetonplatte ohne Belag.

Das massive Brüstungselement ist zu überarbeiten und instand zu setzen.

Badezimmer:

Der Rollladengurt ist defekt und zu ersetzen.

Schlafzimmer:

Im Eckbereich des Schlafzimmers oben links löst sich die Tapete vom Untergrund.

Dachboden:

Teilweise löst sich die alukaschierte Dämmung – siehe Fotodokumentation

Eine ausreichende Besichtigung des Objektes war infolge der vorhandenen Möblierung sowie der gelagerten Gegenstände nicht möglich. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Kosten für eine Entrümpelung und Reinigung des Gebäudes bleiben bei der weiteren Wertermittlung ebenso unberücksichtigt wie etwaige Restwerte der im Objekt befindlichen Gegenstände insgesamt.

Außen:

Der Vorgartenbereich und der Gartenbereich sind stark verwildert. Die Gartenfläche ist instand zu setzen.

Der Anstrich des Stahlgeländers zum Hauseingangsbereich ist zu erneuern.

Die Zufahrt zur Garage ist mit Aufsätzen in Granitstein mit Kiesfüllung versehen, so dass eine Zufahrt in die Garage nicht möglich ist, diese sind zu entfernen.

Eine Besichtigung der Garage wurde nicht ermöglicht, auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz wird Bezug genommen.

- | | | |
|---|-------------------------------|--|
| - | Instandhaltung | im Übrigen normaler Erhaltungszustand |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine |
| - | Nutzungseinschränkungen | Eine Nutzung des Objektes ist erst nach durchgeführter Entrümpelung und Reinigung möglich. |
| | werterhöhende Umstände: | keine |

4.5 Beurteilung

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| - | bautechnisch: | massive, solide Mauerwerksbauweise |
| - | Funktion / Zuschnitt: | einfacher Wohnungszuschnitt teilweise mit gefangenen Räumen |
| | | Obergeschoss:
Der weitere Raum ist nur durch das Kinderzimmer zugänglich. |
| - | Vermietbarkeit: | Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit zu erwarten. |
| - | Verkäuflichkeit: | Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Veräußerbarkeit möglich. |

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme -----
 - * Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Fernsehen Hierzu liegen keine Angaben vor

- Außenbauwerke

Vier Steigungen zum Eingangsbereich mit Granitbelag, Stahlgeländer mit Anstrich, der Anstrich ist zu erneuern

Garage mit Flachdach und Zinkattika, Schwingtor, der Attikarandbereich ist mit einer Eternitverkleidung versehen.

Eine Besichtigung der Garage wurde nicht ermöglicht, auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz wird Bezug genommen.

- befestigte Flächen

Die laut Angabe des Katasteramtes des Kreises Recklinghausen öffentliche Zuwegung zur Erschließung der anliegenden Bebauung ist in Betonsteinpflasterung ausgeführt (Gemarkung RE, Flur 422, Flurstück 393)

Die Zufahrt zur Garage ist in Betonsteinpflasterung ausgeführt, sie ist mit Aufsätzen aus Granitstein mit Kiesfüllung versehen, so dass eine Zufahrt in die Garage nicht möglich ist. Die Aufsätze sind zur Nutzung der Garage zu entfernen.

- Grünanlagen

Der Vorgartenbereich und der Gartenbereich sind stark verwildert. Der Garten ist instand zu setzen.

- Besonderheiten

keine

Zustand / Beurteilung

ungepflegter Zustand

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 Grundätzen 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 Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienreihenendhaus bebautes Erbbaurecht handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung nicht im Vordergrund steht.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Sachwertverfahren 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 Erfahrungsätzen 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 01.01.2023

- laut Auskunft des Gutachterausschusses
der Stadt Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2023 vom 01.01.2023

zonaler Richtwert / Wiesenstraße rd. 290,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45659
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Hochlar
Bodenrichtwertnummer	835
Bodenrichtwert	290,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Grundstückstiefe	35 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	280,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Zahl der oberirdischen	1-2
Geschosse	
Bemerkung	Bitte "örtliche Fachinformationen" beachten!

1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ mit einer Grundstückstiefe von rd. 32,5 m nur unmaßgeblich von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich wird.

Das Grundstück ist nach Nordwesten ausgerichtet, auch diesbezüglich wird eine Anpassung als nicht erforderlich erachtet.

Wertmindernd zu berücksichtigen bleibt jedoch die Nähe des zu bewertenden Grundstücks zur BAB 43. Es wird sachverständig als angemessen erachtet, diesbezüglich einen Abschlag in Höhe von 10 % auf den Bodenrichtwert in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$290,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,9 = 261,-- \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{rd. } 260,-- \text{ EUR / m}^2$$

angenommener Bodenwert rd. 260,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 08.05.2023 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 260,-- EUR/m²

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

1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667

Gemarkung Recklinghausen Flur 422, Flurstück 667	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	486	x	260,00	=	126.360,-- EUR
Bodenwert				=	126.360,-- EUR

Bodenwertanteil des hier in Rede stehenden Erbbaurechts (unbelastet, erschließungsbeitragsfrei)	126.360,-- EUR
---	----------------

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Angemessene Bodenwertverzinsung:

3,00 % von 126.360,-- EUR =	rd. 3.791,00 EUR
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: (dinglich gesichert und schuldrechtlich erhöht) jährlich	2.278,42 EUR
Differenz (Vorteil bzw. Nachteil / Jahr zum Stichtag)	<u>1.512,58 EUR</u>

Kapitalisierung des Erbbauzinsvorteils:

1.512,58 EUR x 27,33 *)	rd. 41.339,-- EUR
-------------------------	-------------------

**) Rentenbarwertfaktor bei 58 Jahren Restlaufzeit des Vertrages
und einem Zinssatz von 3 %*

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils als Bodenwertanteil des Erbbaurechts	rd. 41.339,-- EUR
---	--------------------------

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

2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften „Grundstückstiefe“ und Grundstücksnutzung maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Da es sich jedoch bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Stellplatzgrundstück handelt, auf welchem ein notwendiger Stellplatz nachgewiesen wird, wird es als angemessen erachtet, den oben genannten Bodenwert für die Wohnbebauung auch für das Stellplatz- bzw. Garagengrundstück in Ansatz zu bringen

angenommener Bodenwert rd. 260,-- EUR/m²
 - abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 22.05.2023 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 260,-- EUR/m²

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

2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664

<i>Gemarkung Recklinghausen Flur 422, Flurstück 664</i>	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	40	x	260,00	=	10.400,-- EUR
Bodenwert				=	10.400,-- EUR

Bodenwertanteil des hier in Rede stehenden
 Erbbaurechts

(unbelastet, erschließungsbeitragsfrei) 10.400,-- EUR

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Angemessene Bodenwertverzinsung:

3,00 % von 10.400,-- EUR = rd. 312,00 EUR

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: 187,40 EUR

(dinglich gesichert und schuldrechtlich erhöht) jährlich
 Differenz (Vorteil bzw. Nachteil / Jahr zum Stichtag) 124,60 EUR

Kapitalisierung des Erbbauzinsvorteils:

124,60 EUR x 27,33 *) rd. 3.405,-- EUR

*) Rentenbarwertfaktor bei 58 Jahren Restlaufzeit des Vertrages
 und einem Zinssatz von 3 %

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils als

Bodenwertanteil des Erbbaurechts rd. 3.405,-- EUR

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

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

BalkonBalkon (einschl. Geländer, ISO-Korb,
Dämmung, Abdichtung und Belag)

	1.000,00 EUR	Grundbetrag
zzgl.	750,00 EUR / qm	

hier:

1,26 m x	5,57 m =	<u>7,02 qm</u>
		7,02 qm

<u>Grundbetrag</u>	1 Stck. x	1.000,00 EUR	1.000,00 EUR
	7,02 m x	750,00 EUR / qm	<u>5.265,00 EUR</u>
			6.265,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	12.07.2023	177,80

Herstellungskosten zum Stichtag, den

12.07.2023	6.265,- EUR	x	177,80%	=	11.139,00 EUR
-------------------	-------------	---	---------	---	----------------------

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

Baujahr: 1983

Normalherstellungskosten NHK 2010:

245,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	12.07.2023	177,80

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	12.07.2023	245,- EUR	x	177,80%	=	436,- EUR
-----	-------------------	-----------	---	---------	---	-----------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	12.07.2023			=	436,- 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.

1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667

Einfamilienreihenendhaus		Stichtag:	12.07.2023
BGF:	315 qm Einfamilienreihenendhaus Wiesenstraße 74 45659 Recklinghausen		
315	qm BGF	x	1.191,- EUR
			=
			375.165,- EUR
			<hr/>
			375.165,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Balkon			11.139,- EUR
			<hr/>
Herstellungskosten gesamt			386.304,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
41	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
49	%	von	386.304,- EUR
			=
			-189.289,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			197.015,- EUR
Hausanschlüsse:			=
			8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	4%	von	197.015,- EUR
			=
			7.881,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			=
			213.396,- EUR
Gebäudesachwert	Einfamilienreihenendhaus		=
			213.396,- EUR

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Einfamilienreihenendhaus	=	213.396,- EUR
Bodenwert des fiktiven Volleigentums - siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens		=	126.360,- EUR
vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums		=	339.756,- 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 der Stadt Recklinghausen erfolgt auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (Sachwertmodell der AGVGA.NRW).

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 zur 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 111 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2021 und 2022 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 dargestellt.

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	27	2	SWF = 1,22	± 0,14
Doppelhaushälften / Reihenhäuser	58	2	SWF = 1,36	± 0,28
Reihenmittelhäuser	26	2	SWF = 1,60	± 0,33

Für das hier zu bewertende Objekt wird es unter Berücksichtigung der eher mäßigen Lage des Objektes, seiner Beschaffenheit und auch in Hinblick auf die bestehende Marktentwicklung zum Stichtag als angemessen erachtet, einen Sachwertfaktor (Reihenhäuser \varnothing 1,36 +/- 0,28) im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 1,15 in Ansatz zu bringen.

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

hier:	15,0%	von	339.756,- EUR	=	50.963,- EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert des fiktiven Volleigentums					=	390.719,- EUR
abzüglich Bodenwert des fiktiven Volleigentums - siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens					=	-126.360,- EUR
zuzüglich über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins - siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens					=	41.339,- 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					=	305.698,- EUR

Erbbaurechtsfaktoren gemäß § 22 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse.

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*

* jeweils bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

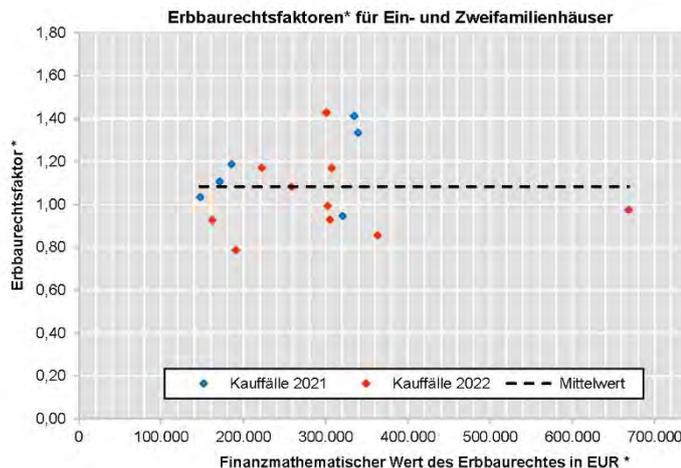
Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

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 / m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,08	16	2	286.089	48	34	250
Standardabweichung	± 0,18			± 120.298	± 16	± 12	± 56
Minimum				147.217	27	16	190
Maximum				668.117	73	55	420

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, der Höhe des finanzmathematischen Wertes und der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages als angemessen erachtet, einen Erbbaurechtsfaktor in Höhe von 1,08 in Ansatz zu bringen.

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	305.698,- EUR
---	---	---------------

Berücksichtigung des marktangemessenen Erbbaurechtsfaktors

hier: 8,0% von 305.698,- EUR = 24.456,- EUR

vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	330.154,- EUR
--	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens (gemäß Bewertungsansatz)	=	-18.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Es wird sachverständig als angemessen erachtet, der nicht möglichen Besichtigung der rückwärtigen Fassade und des rückwärtigen Gartenbereichs mit einem Risikoabschlag in Höhe von 2,5 % auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert Rechnung zu tragen.	=	
-2,5% von 330.154,- EUR	=	-8.254,- EUR

Sachwert = 303.900,- EUR

Sachwert Erbbaurecht bebaut mit einem Einfamilienreihenendhaus	rd.	304.000,- EUR
---	-----	----------------------

2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664

Garage	Stichtag:	12.07.2023
---------------	-----------	-------------------

BGF: 17 qm Garage
Wiesenstraße
45659 Recklinghausen

17	qm BGF	x	436,- EUR	=	7.412,- EUR
Herstellungskosten gesamt					7.412,- EUR

Alterswertminderung

(§ 38 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

20	Jahre	Restnutzungsdauer *)			
67	%	von	7.412,- EUR	=	-4.966,- EUR

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	2.446,- EUR
---	--------------------

Hausanschlüsse: =

Außenanlagen pauschal = 500,- EUR

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen = **2.946,- EUR**

Gebäudesachwert	Garage	=	2.946,- EUR
------------------------	--------	---	--------------------

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Garage	=	2.946,- EUR
-----------------	--------	---	-------------

Bodenwert des fiktiven Volleigentums - siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens	=	10.400,- EUR
---	---	--------------

vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	=	13.346,- EUR
--	---	---------------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren für Garagen werden nicht ausgewertet, daher hier kein Ansatz

hier: von 13.346,- EUR = 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert des fiktiven Volleigentums	=	13.346,- EUR
---	---	---------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 dem hier in Rede stehende Einfamilienreihenendhaus 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 des gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsstandards des Objektes 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 1984 festgesetzt. Für die Garage wird nach äußerer Inaugenscheinnahme 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.

1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667

Gebäude	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamilienreihenendhaus 100,00 %	386.304,-- EUR	fiktiv 1984	39	80	41
	Herstell.- Kosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	386.304,-- EUR	1984	39	80	41

- mittleres Baujahr	:	1984
- mittleres Alter	:	39 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	41 Jahre

2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664

Gebäude	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Garage 100,00 %	7.412,-- EUR	1983	40	60	20
	Herstell.- Kosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	7.412,-- EUR	1983	40	60	20

- mittleres Baujahr : 1983
- mittleres Alter : 40 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 60 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 20 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 01.01.2022

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

6,40 EUR / m² - 7,10 EUR / m²

Mittelwert:

6,75 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.
Einfamilienreihenendhaus	KG / EG / OG	Wohnen	117		keine Angaben / ungenutzt	
Garage					keine Angaben / ungenutzt	

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 5 und 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Infolge der dargestellten und in Teilen angenommenen Ausstattung und Beschaffenheit des hier zu bewertenden Objektes wird eine monatliche Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von 7,00 EUR / m² als angemessen erachtet. Der Lage des Objektes in unmittelbarer Nähe zur BAB 43 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 und der Ausrichtung nach Nord-Westen 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 40,- 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 344,- EUR für das Wohnhaus und in Höhe von 45,- 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 Einfamilienreihenendhaus betragen die Instandhaltungskosten 13,50 EUR / m² jährlich. Für die Garage werden Instandhaltungskosten in Höhe von 102,- 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 Einfamilienreihenendhaus wird das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Art 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 empfohlen:

- 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.

1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667

Wfl.: Wohnfläche

Wiesenstraße 74 Recklinghausen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Reihenendhaus	rd. 117 m ²	x	7,30 EUR	x	12	=	10.249,-- EUR
Gesamtfläche		117,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	10.249,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
21,77 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.				344,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.				205,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	./.				1.580,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.				102,-- EUR
Jahresreinertrag					=	8.018,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	8.018,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,00 % von 126.360,-- EUR	./.	2.527,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	5.491,-- EUR

Gebäudereinertrag : 5.491,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 41 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,00 % q = 1,02
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 27,80 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
5.491,-- EUR	x	27,80	=	152.650,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	152.650,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage 152.650,-- EUR

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 41.339,-- EUR

siehe dazu Punkt 7.1 / 11. des Gutachtens

vorläufiger Ertragswert 193.989,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 193.989,-- EUR

UBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert		193.989,-- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV		
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens		-18.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung		
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge		
- Es wird sachverständig als angemessen erachtet, der nicht ermöglichten Besichtigung des Wohnhauses, der Garage und des rückwärtigen Gartenbereichs mit einem Risikoabschlag Rechnung zu tragen - siehe dazu die Sachwertberechnung.		-8.254,-- EUR
Ertragswert		167.735,-- EUR
ERTRAGSWERT	rd.	168.000,-- EUR

2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664

Wiesenstraße Recklinghausen	Stck.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Garage	1 St.	x	40,00 EUR	x	12	=	480,-- EUR
§ 31 ImmoWertV Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	480,-- EUR
§ 32 ImmoWertV abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
33,75 %						Verwaltungskosten	pauschal ./. 45,-- EUR
						Mietausfallwagnis	2,0% ./. 10,-- EUR
						Instandhaltungskosten	pauschal ./. 102,-- EUR
						Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0% ./. 5,-- EUR
						Jahresreinertrag	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	318,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,00 % von 10.400,-- EUR	./. 208,-- EUR	
Reinertrag der baulichen Anlage	=	110,-- EUR

Gebäudereinertrag : 110,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 20 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,00 % $q = 1,02$
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 16,35 $q = 1 + \text{Liegenschaftsz.}/100$
 $KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
110,-- EUR	x	16,35	=	1.799,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	1.799,-- EUR
----------------------------------	---	--------------

Ertragswert der baulichen Anlage 1.799,-- EUR

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 3.405,-- EUR

siehe dazu Punkt 7.1 / 11. des Gutachtens

vorläufiger Ertragswert 5.204,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 5.204,-- EUR

UBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert		5.204,-- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV		
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens		-500,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung		
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge		
- Es wird sachverständig als angemessen erachtet, der nicht ermöglichen Besichtigung der Garage mit einem Risikoabschlag Rechnung zu tragen - siehe dazu die Sachwertberechnung.		-686,-- EUR
Ertragswert		4.018,-- EUR
ERTRAGSWERT	rd.	4.000,-- EUR

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte für bebaute Erbbaurechte liegen diesseits nicht vor.

9.2 Vergleichsdaten

1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667

Werte je m ² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 117,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil d. Erbb. SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	353,-- EUR / m ² 2.597,-- EUR / m ² 1.434,-- EUR / m ² EUR / m ²
Erbbaurecht	Verkehrswert	2.598,-- EUR / m ²
Verkehrswert		304.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		29,66

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Erbbaurecht bebaut mit einem Einfamilienreihenendhaus
Wiesenstraße 74, 45659 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	126.360,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	<u>213.396,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER SACHWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	339.756,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	<u>50.963,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	390.719,-- EUR
	ABZGL. BODENWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	-126.360,-- EUR
	ZUZÜGL. BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS	<u>41.339,-- EUR</u>
	FINANZMATHEMATISCHER WERT DES ERBBAURECHTS	305.698,-- EUR
	MARKTANGEMESSENER ERBBAURECHTSFAKTOR	<u>24.456,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT DES ERBBAURECHTS	330.154,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-18.000,-- EUR
	- Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	-8.254,-- EUR
	SACHWERT	<u>303.900,-- EUR</u>
	rd.	304.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS	41.339,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	152.650,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-18.000,-- EUR
	- Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	-8.254,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>167.735,-- EUR</u>
	rd.	168.000,-- EUR

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Erbbaurecht bebaut mit einer Garage,
Wiesenstraße, 45659 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	10.400,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	<u>2.946,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER SACHWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	13.346,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	<u>0,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	13.346,-- EUR
	ABZGL. BODENWERT DES FIKTIVEN VOLLEIGENTUMS	-10.400,-- EUR
	ZUZÜGL. BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS	<u>3.405,-- EUR</u>
	FINANZMATHEMATISCHER WERT DES ERBBAURECHTS	6.351,-- EUR
	MARKTANGEMESSENER ERBBAURECHTSFAKTOR	<u>508,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT DES ERBBAURECHTS	6.859,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-500,-- EUR
	- Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	-686,-- EUR
	SACHWERT	<u>5.673,-- EUR</u>
	rd.	5.700,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS	3.405,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	1.799,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-500,-- EUR
	- Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	-686,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>4.018,-- EUR</u>
	rd.	4.000,-- 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."

1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667**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 einem Einfamilienreihenendhaus bebautes Erbbaurecht, dessen Nutzung nicht auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Ertragswert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Auf die Hinweise auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.

Ausgangswert

➤ festgestellt in Höhe des Sachwertes 304.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des <u>belasteten</u> Erbbaurechts nach § 194 BauGB zum Stichtag, dem 12.07.2022	<u>304.000,-- EUR</u>
--------------	---	-----------------------

2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664**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 Garage bebautes Erbbaurecht, welches gemäß Bewertungsansatz als wirtschaftliche Einheit mit dem ebenfalls zu bewertenden Wohnhaus betrachtet wird und dessen Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln ist.

Auf die Hinweise auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.

Ausgangswert

➤ festgestellt in Höhe des Sachwertes 5.700,-- EUR

VERKEHRSWERT des belasteten Erbbaurechts
nach § 194 BauGB
zum Stichtag,
dem 12.07.2022 5.700,-- EUR

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 07.12.1982
- Ablauf des Erbbaurechts 2081
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre
(Punkt I des Erbbaurechtsvertrages)
- Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Wertermittlungsstichtag: 58 Jahre

Erbbauzins:

- Erbbauzins lt. Grundbuch: 2.187,-- DM jährlich = 1.118,20 EUR
Abt. II Nr. 1
- Erbbauzins
lt. Angabe der Eigentümerin Letzte Erhöhung zum 01.01.2023:
2.465,82 EUR für Wohnhaus und Garage.
(siehe Anlage)
Eine Aufschlüsselung des Erbbauzinses vom Grundstückseigentümer wird nicht vorgenommen.
In Abt. II Nr. 1 der Grundbücher für Wohnhaus und Garage sind folgende Erbbauzinsen eingetragen:
2.187,-- DM für das Wohnhaus = 92,40 %
180,-- DM für die Garage = 7,60 %
2.367,-- DM gesamt

Es wird unterstellt, dass der aktuell gezahlte Erbbauzins mit diesem Prozentsatz aufzuschlüsseln ist.

92,40 % von 2.465,82 EUR = 2.278,42 EUR
7,60 % von 2.465,82 EUR = 187,40 EUR
2.465,82 EUR
- Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung: keine

Weitere Regelungen zum Erbbaurecht:

Erschließungsbeiträge:	trägt lt. § 5 des Erbbaurechtsvertrages der Erbbauberechtigte
wiederkehrende öffentliche Lasten und Abgaben einschließlich Aller Gebühren und Beiträge:	trägt lt. § 5 des Erbbaurechtsvertrages der Erbbauberechtigte
Entschädigung nach Zeitablauf:	Entschädigung in Höhe von 3/4 des Verkehrswertes der baulichen Anlagen lt. § 9 des Erbbaurechtsvertrages
Entschädigung bei Heimfall:	Entschädigung in Höhe von 3/4 des Verkehrswertes des Erbbaurechts lt. § 7 des Erbbaurechtsvertrages
Dingliches Vorkaufsrecht für den Eigentümer:	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle § 13 (1) des Erbbaurechtsvertrages
Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten:	nicht dinglich gesichert § 13 (2) Erbbaurechtsvertrag <i>„Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaugrundstück ein.“</i>
Zustimmung des Eigentümers	- zu jeder Veräußerung des Erbbaurechts - bei einer Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken-, Grund- oder Rentenschulden sowie für eine Änderung solcher schon bestehender Lasten, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält § 8 Erbbaurechtsvertrag
Sonstige Verpflichtungen:	- Schankwirtschaften und gewerbliche Betriebe, die geeignet sind, die Benutzung der benachbarten Grundstücke zu beeinträchtigen, dürfen auf dem Erbbaugrundstück nicht errichtet werden. § 1 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 die finanzmathematische Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Angemessene Bodenwertverzinsung: üblicher Erbbauzins

Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2023 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 Bezug genommen.

Der Obere Gutachterausschuss hat die Daten von 12 Gutachterausschüssen ausgewertet und einen durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus von 2,9 % (Standardabweichung $\pm 0,6$ %) (bereinigtes Mittel mit Stabw.) vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert festgestellt und steigt damit im Vergleich zum Vorjahresniveau. Die Spanne reicht von 2,0 % bis 5,7 %.

Bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren wird es für eine modellkonforme Anwendung des Erbbaurechtsfaktors als angemessen erachtet, einen Erbbauzins in Höhe von 3 % für das bebaute Erbbaurecht 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 (Wohnhaus nebst Garage) zum Wertermittlungstichtag: **2.465,82 EUR**

Eine Aufteilung des oben genannten Erbbauzinses zwischen Wohnhaus und Garage erfolgt von der Grundstückseigentümerin nicht.

Der Erbbauzins für Wohnhaus und Garage wird infolge fehlender weiterer Angaben diesseits nach den folgenden Grundsätzen aufgeteilt.

In Abt. II Nr. 1 der Grundbücher für Wohnhaus und Garage sind folgende Erbbauzinsen eingetragen:

2.187,-- DM für das Wohnhaus	= 92,40 %
180,-- DM für die Garage	= 7,60 %
2.367,-- DM gesamt	

92,40 % von 2.465,82 EUR	= 2.278,42 EUR	Wohnhaus
7,60 % von 2.465,82 EUR	= 187,40 EUR	Garage
	2.465,82 EUR	

1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667

Dinglich gesicherter Erbbauzins

Der dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt laut Grundbucheintrag für das hier maßgebliche Erbbaurecht:

2.187,-- DM = **1.118,20 EUR**

Vertraglicher Erbbauzins

Vertragsinhalt

Im Erbbaurechtsvertrag vom 7.12.1982, § 15 Erbbaurechtsvertrag, ist vereinbart:

„Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass der Erbbauzins für die Dauer des Erbbaurechts von der künftigen Entwicklung der Lebenshaltungskosten abhängig ist. Steigt oder fällt der Preisindex für die Lebenshaltungskosten nach der Feststellung des statistischen Bundesamtes für die mittlere Verbrauchergruppe (4-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit allein verdienendem Haushaltsvorstand auf der Basis 1976 = 100 Punkte), so ändert sich jeweils der Erbbauzins im gleichen Verhältnis, jedoch mit folgender Maßgabe:

1. *Die erste Änderung des Erbbauzinses ist erstmalig drei Jahre nach Vertragsabschluss möglich und sodann nur alle drei Jahre seit der letzten Änderung.*
2. *Die Änderung tritt nur ein, wenn der vorgenannte Lebenshaltungskostenindex, gerechnet vom Vertragsabschluss bzw. von der letzten Erhöhung ab, sich jeweils um 10 Punkte erhöht oder erniedrigt.*
3. *Die Änderung wird wirksam mit dem der Überschreitung der Punktzahl folgenden Quartalsersten.*

Der Erbbauzins, der als Reallast eingetragen werden soll, erlischt, soweit er den geänderten Erbbauzins übersteigt. Ergibt die Änderung des Erbbauzinses einen Anspruch auf zusätzlichen Erbbauzins, so ist dieser auch als zusätzliche Reallast zur Eintragung in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen. Diese Verpflichtung übernimmt der Grundstückseigentümer gegenüber dem jeweiligen Erbbauberechtigten und der Erbbauberechtigte gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die Kosten der Änderung des Erbbauzinses trägt bei einer Erhöhung der Grundstückseigentümer und bei einer Senkung der Erbbauberechtigte.

Diese Bestimmung hat nur schuldrechtliche Bedeutung. ...“

Es wird angenommen, dass die Klausel rechtlich wirksam vereinbart wurde und Bestand hat. Diesbezüglich wird empfohlen, 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.

Hinsichtlich der Anpassung des Index ist zum Wertermittlungstichtag von dem ab dem Jahr 2000 anzuwendenden Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes auszugehen, der die früheren Indexreihen abgelöst hat.

Erbbauzinsanpassung:

Im vorliegenden Fall ist die letzte Anpassung des Erbbauzinses laut Angabe der Grundstückseigentümerin zum 01.01.2023 erfolgt, sodass hier unmittelbar auf diesen Zeitpunkt und die angepasste Höhe des Erbbauzinses Bezug genommen werden kann.

Diese Angaben 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 01.01.2023. – siehe Anlage

Verbraucherpreisindex

Basisjahr: 2020 = 100²

<i>Zeitpunkt</i>	<i>Indexstand</i>	<i>Veränderung in Pkt.</i>	<i>Erbbauzins</i>
Ø 2022	110,2		2.278,42 EUR
Juli 2023 aktueller Index	117,1	+ 6,9 Pkt.	Erhöhungsbedingungen: - 3 Jahre seit letzter Anpassung: → nicht erfüllt - Erhöhung um 6,9 Punkte: → nicht 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:

2.278,42 EUR für das mit dem Reihenendhaus bebaute Erbbaurecht

Zusammenstellung der Erbbauzinsen bzw. Bodenwertverzinsung

Bodenwertverzinsung / Erbbauzins	per anno
<i>übliche Bodenwertverzinsung</i>	3,00 %
<i>tatsächlich „gezahlter“ Erbbauzins</i>	2.278,42 EUR
<i>dinglich gesicherter Erbbauzins</i>	1.118,20 EUR
<i>vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins</i>	2.278,42 EUR

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

<i>schuldrechtlichen Erhöhungsbetrag (hier nicht durch eine Vormerkung „verdinglicht“ bzw. im Grundbuch gesichert)</i>	1.160,22 EUR
--	--------------

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

²

Hinweis: Bei einer prozentualen Anpassung hat das Basisjahr keinen Einfluss

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:

„ ...

§ 1

...

Kraft des Erbbaurechts ist der Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück Eigenheime und Garagen zu errichten. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, den der Erbbauberechtigte als Hofraum, Zier- und Hausgarten zu nutzen berechtigt ist.

Die Errichtung von Fertig- oder Holzhäusern ist nicht gestattet.

Schankwirtschaften und gewerbliche Betriebe, die geeignet sind, die Benutzung der benachbarten Grundstücke zu beeinträchtigen, dürfen auf dem Erbbaugrundstück nicht errichtet werden. ...

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

Im vorliegenden Fall wurde 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

Bodenwertanteil des hier in Rede stehenden
Erbbaurechts
(unbelastet, erschließungsbeitragsfrei) 126.360,-- EUR

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Angemessene Bodenwertverzinsung:

3,00 % von 126.360,-- EUR = rd. 3.791,00 EUR

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:
(dinglich gesichert und schuldrechtlich erhöht) jährlich 2.278,42 EUR
Differenz (Vorteil bzw. Nachteil / Jahr zum Stichtag) 1.512,58 EUR

Kapitalisierung des Erbbauzinsvorteils:

1.512,58 EUR x 27,33 *) rd. 41.339,-- EUR

**) Rentenbarwertfaktor bei 58 Jahren Restlaufzeit des Vertrages
und einem Zinssatz von 3 %*

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils als
Bodenwertanteil des Erbbaurechts rd. **41.339,-- 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 24.456,-- EUR in Ansatz gebracht.

2. Vertragliche Vereinbarungen des Erbbaurechts:

Zur Bestimmung des aus den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages möglicherweise entstehenden Werteinflusses 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 bestehen nach diesseitiger Auffassung keine Besonderheiten, die für den Erbbauberechtigten negativ vom „Üblichen“ abweichen.

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 Sachwertermittlung berücksichtigt.

→ 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		305.698,-- EUR
- konjunkturelle Einflüsse / Marktanpassung		24.456,-- EUR
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel	-18.000,-- EUR	
Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	-8.254,-- EUR	
	-26.254,-- EUR	<u>-26.254,-- EUR</u>

Der marktangepasste Sachwert des Erbbaurechts ergibt sich danach in Höhe von 303.900,-- EUR
siehe dazu die Sachwertermittlung auf S. 47 ff. des Gutachtens

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

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts ohne Anpassung		305.698,-- EUR
siehe dazu die Sachwertermittlung auf S. 47 des Gutachtens		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		-41.339,-- EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-26.254,-- EUR</u>
Gebäudewert ("bauliche Anlagen"), kalkulatorisch		238.105,-- EUR

Hinweis:

Die Marktanpassung und mögliche 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.

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 <i>(voller Bodenwert, unbelastet, erschließungsbeitragsfrei)</i>	126.360,-- EUR
Gebäudewert ("bauliche Anlagen"), kalkulatorisch	238.105,-- EUR
übliche Bodenwertverzinsung 3,00 % von 126.360,-- EUR	3.791,00 EUR
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	1.118,20 EUR
zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins jährlich <i>(als Differenzbetrag zum vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins)</i>	1.160,22 EUR
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins jährlich	2.278,42 EUR
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	58 Jahre
- Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils als Bodenwertanteil des Erbbaurechts	41.339,-- EUR
- konjunkturelle Einflüsse / Marktanpassung <i>(hier bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt)</i>	24.456,-- 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	1.118,20 EUR
Restlaufzeit	58 Jahre
Zinssatz	3,00%
Vervielfältiger	27,33
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	
1 118 20 EUR / Jahr x 27 33 =	30 560 -- 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 Erbbauzinshebungsbetrag 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 nicht durch eine **Vormerkung** "verdinglicht".

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag (bis zum Stichtag; siehe Ausgangsdaten)	1.160,22 EUR
Restlaufzeit	58 Jahre
Zinssatz	3,0%
Vervielfältiger	27,33

Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzins-Erhöhungsbetrags

$$1.160,22 \text{ EUR / Jahr} \quad \times \quad 27,33 \quad = \quad \mathbf{31.709,-- \text{ EUR}}$$

Es besteht **keine 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.)	31.709,-- EUR

Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast	30.560,-- EUR
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	<u>0,-- EUR</u>
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast / Vormerkung dinglich gesichert)	30.560,-- 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 jährlich insgesamt:

2.278,42 EUR (siehe dazu die Zusammenfassung der Ausgangsdaten)

Barwert des ausfallenden Erbbauzinses:

2.278,42 EUR / Jahr	x	27,33	=	62.269,-- EUR
zzgl. Gebäudewert ("bauliche Anlagen", kalkulatorisch)			=	238.105,-- EUR
(Bodenwertanteil des Erbbaurechts)			=	<u>41.339,-- EUR</u>
"Ausgangswert" des erbbauzinsfreien Erbbaurechts				341.713,-- 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 Erbbaurechtsvertrag **vereinbart**.

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

Abschlag von 2 % pauschal vom vorläufigen Wert des Erbbaurechts

2 %	von	341.713,-- EUR		6.834,-- EUR
-----	-----	----------------	--	--------------

unter Beachtung von folgender Unter- und Obergrenze:

- minimal 500,-- EUR

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

30.560,-- EUR	x	0,25		7.640,-- EUR
---------------	---	------	--	--------------

Hier anzusetzender Abschlag somit -6.834,-- EUR

- Abschlag wegen rein schuldrechtlicher Erbbauzinserhöhung -31.709,-- EUR

- konjunkturelle Einflüsse (Marktanpassung, Erbbaurecht) 24.456,-- EUR

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

327.626 -- EUR

Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG, vor Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	327.626,-- EUR
Einfluss aus Baulasten	
- es bestehen keine Baulasten	<u>0,-- EUR</u>
Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG, nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	327.626,-- EUR
abzüglich Zuzahlungsbeträgen gemäß §§ 50/51 ZVG:	
Barwert der	
- Erbbauzinsreallast	-30.560,-- EUR
- Vomerkung	0,-- EUR
- weiteren Lasten aus Abt. II des Grundbuchs	<u>0,-- EUR</u>
"Barpreis"	297.066,-- 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	303.900,-- EUR
"Barpreis"	<u>297.066,-- EUR</u>
Differenz	6.834,-- EUR
Diese Differenz entspricht dem Abschlag wa. §§ 5/7 ErbbauRG	

Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB des Erbbaurechts	
<i>Wert im Zwangsversteigerungsverfahren</i>	<i>Wert gemäß § 194 BauGB</i>
Ausgangswert zum "erbbauzinsfreien Erbbaurecht" 341.713,-- EUR	Verkehrswert (unbelastet) 303.900,-- EUR
Beschränkungen aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag: Einfluss wg. Zustimmung aus - §§ 5 / 7 ErbbauRG -6.834,-- EUR Zwischenwert I 334.879,-- EUR	
- rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung -31.709,-- EUR - konjunkt. Einflüsse / Marktanpassung 24.456,-- EUR - vertragliche Einflüsse Zwischenwert II 327.626,-- EUR	
Einfluss aus - Baulasten 0,-- EUR	0,-- EUR
Verkehrswert gem. § 74 a ZVG 327.626,-- EUR	Zwischensumme 303.900,-- EUR
"Zuzahlungsbetrag" gem. §§ 50/51 ZVG Barwert der - Erbbauzinsreallast -30.560,-- EUR - Erhöhungsvormerkung 0,-- EUR - sonst. Lasten gem. Abt. II 0,-- EUR somit 297.066,-- EUR	0,-- EUR 0,-- EUR 303.900,-- EUR
"Barpreis" 297.100,-- EUR	Verkehrswert (belastet) gem. § 194 BauGB 303.900,-- EUR
Informatorisch: Die Differenz von rd. 6.834,-- EUR zwischen "Barpreis" und Verkehrswert (BauGB), belastet, entspricht dem Einfluss aus §§ 5/7 ErbbauRG	

2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664

Dinglich gesicherter Erbbauzins

Der dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt laut Grundbucheintrag nach der letzten Anpassung für das hier maßgebliche Erbbaurecht:

180,- DM = 92,03 EUR

Vertraglicher Erbbauzins

Vertragsinhalt

Im Erbbaurechtsvertrag vom 7.12.1982 ist in § 15 vereinbart:

„Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass der Erbbauzins für die Dauer des Erbbaurechts von der künftigen Entwicklung der Lebenshaltungskosten abhängig ist. Steigt oder fällt der Preisindex für die Lebenshaltungskosten nach der Feststellung des statistischen Bundesamtes für die mittlere Verbrauchergruppe (4-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit allein verdienendem Haushaltsvorstand auf der Basis 1976 = 100 Punkte), so ändert sich jeweils der Erbbauzins im gleichen Verhältnis, jedoch mit folgender Maßgabe:

1. *Die erste Änderung des Erbbauzinses ist erstmalig drei Jahre nach Vertragsabschluss möglich und sodann nur alle drei Jahre seit der letzten Änderung.*
2. *Die Änderung tritt nur ein, wenn der vorgenannte Lebenshaltungskostenindex, gerechnet vom Vertragsabschluss bzw. von der letzten Erhöhung ab, sich jeweils um 10 Punkte erhöht oder erniedrigt.*
3. *Die Änderung wird wirksam mit dem der Überschreitung der Punktzahl folgenden Quartalsersten.*

Der Erbbauzins, der als Reallast eingetragen werden soll, erlischt, soweit er den geänderten Erbbauzins übersteigt. Ergibt die Änderung des Erbbauzinses einen Anspruch auf zusätzlichen Erbbauzins, so ist dieser auch als zusätzliche Reallast zur Eintragung in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen. Diese Verpflichtung übernimmt der Grundstückseigentümer gegenüber dem jeweiligen Erbbauberechtigten und der Erbbauberechtigte gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die Kosten der Änderung des Erbbauzinses trägt bei einer Erhöhung der Grundstückseigentümer und bei einer Senkung der Erbbauberechtigte.

Diese Bestimmung hat nur schuldrechtliche Bedeutung. ...“

Es wird angenommen, dass die Klausel rechtlich wirksam vereinbart wurde und Bestand hat. Diesbezüglich wird empfohlen, 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.

Hinsichtlich der Anpassung des Index ist zum Wertermittlungsstichtag von dem ab dem Jahr 2000 anzuwendenden Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes auszugehen, der die früheren Indexreihen abgelöst hat.

Erbbauzinsanpassung:

Im vorliegenden Fall ist die letzte Anpassung des Erbbauzinses laut Angabe der Grundstückseigentümerin zum 01.01.2023 erfolgt, sodass hier unmittelbar auf diesen Zeitpunkt und die angepasste Höhe des Erbbauzinses Bezug genommen werden kann.

Diese Angaben 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 01.01.2023. – siehe Anlage

Verbraucherpreisindex

Basisjahr: 2020 = 100³

<u>Zeitpunkt</u>	<u>Indexstand</u>	<u>Veränderung in Pkt.</u>	<u>Erbbauzins</u>
Ø 2022	110,2		187,40 EUR
Juli 2023 aktueller Index	117,1	+ 6,9 Pkt.	Erhöhungsbedingungen: - 3 Jahre seit letzter Anpassung: → nicht erfüllt - Erhöhung um 6,9 Punkte: → nicht 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:

187,40 EUR für das Erbbaurecht bebaut mit einer Garage

Zusammenstellung der Erbbauzinsen bzw. Bodenwertverzinsung

Bodenwertverzinsung / Erbbauzins	per anno
<i>übliche Bodenwertverzinsung</i>	3,00 %
<i>tatsächlich „gezahlter“ Erbbauzins</i>	187,40 EUR
<i>dinglich gesicherter Erbbauzins</i>	92,03 EUR
<i>vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins</i>	187,40 EUR

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

*schuldrechtlichen Erhöhungsbetrag
(hier nicht durch eine Vormerkung „verdinglicht“
bzw. im Grundbuch gesichert)* 95,37 EUR

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

³

Hinweis: Bei einer prozentualen Anpassung hat das Basisjahr keinen Einfluss

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:

„ ...

§ 1

...

Kraft des Erbbaurechts ist der Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück Eigenheime und Garagen zu errichten. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, den der Erbbauberechtigte als Hofraum, Zier- und Hausgarten zu nutzen berechtigt ist.

Die Errichtung von Fertig- oder Holzhäusern ist nicht gestattet.

Schankwirtschaften und gewerbliche Betriebe, die geeignet sind, die Benutzung der benachbarten Grundstücke zu beeinträchtigen, dürfen auf dem Erbbaugrundstück nicht errichtet werden. ...

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

Im vorliegenden Fall wurde 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

Bodenwertanteil des hier in Rede stehenden
Erbbaurechts
(unbelastet, erschließungsbeitragsfrei) 10.400,-- EUR

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Angemessene Bodenwertverzinsung:

3,00 % von 10.400,-- EUR = rd. 312,00 EUR

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:
(dinglich gesichert und schuldrechtlich erhöht) jährlich 187,40 EUR
Differenz (Vorteil bzw. Nachteil / Jahr zum Stichtag) 124,60 EUR

Kapitalisierung des Erbbauzinsvorteils:

124,60 EUR x 27,33 *) rd. 3.405,-- EUR

**) Rentenbarwertfaktor bei 58 Jahren Restlaufzeit des Vertrages
und einem Zinssatz von 3 %*

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils als
Bodenwertanteil des Erbbaurechts rd. **3.405,-- 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 50 des Gutachtens.

In dem hier vorliegenden Fall wird sachverständig eine Marktanpassung in Höhe von 508,-- EUR in Ansatz gebracht.

2. Vertragliche Vereinbarungen des Erbbaurechts:

Zur Bestimmung des aus den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages möglicherweise entstehenden Werteinflusses 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 bestehen nach diesseitiger Auffassung keine Besonderheiten, die für den Erbbauberechtigten negativ vom „Üblichen“ abweichen.

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 Sachwertermittlung berücksichtigt.

→ Siehe dazu Seite 50 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 folgenden Faktors.

Erbbaurecht

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		6.351,-- EUR
- konjunkturelle Einflüsse / Marktanpassung		508,-- EUR
- vertragliche Einflüsse (Erbbaurechtsvertrag)		0,-- EUR
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel	-500,-- EUR	
Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	<u>-686,-- EUR</u>	
	-1.186,-- EUR	<u>-1.186,-- EUR</u>

Der marktangepasste Sachwert des Erbbaurechts ergibt sich danach in Höhe von 5.673,-- EUR
siehe dazu die Sachwertermittlung auf S. 50 des Gutachtens

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

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (ohne Anpassung)		6.351,-- EUR
siehe dazu die Sachwertermittlung auf S. 50 des Gutachtens		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		-3.405,-- EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-1.186,-- EUR</u>
Gebäudewert ("bauliche Anlagen") kalkulatorisch		1 760 -- EUR

Hinweis:

Die Marktanpassung und mögliche 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.

D) 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.

E) 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.

F) 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 <i>(voller Bodenwert, unbelastet, erschließungsbeitragsfrei)</i>	10.400,-- EUR
Gebäudewert ("bauliche Anlagen"), kalkulatorisch	1.760,-- EUR
übliche Bodenwertverzinsung 3,00 % von 10.400,-- EUR	312,00 EUR
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	92,03 EUR
zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins jährlich <i>(als Differenzbetrag zum vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins)</i>	95,37 EUR
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins jährlich	187,40 EUR
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	58 Jahre
- Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils als Bodenwertanteil des Erbbaurechts	3.405,-- EUR
- konjunkturelle Einflüsse / Marktanpassung <i>(hier bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt)</i>	
- vertragliche Einflüsse (Erbbaurechtsvertrag)	0,-- 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	92,03 EUR
Restlaufzeit	58 Jahre
Zinssatz	3,00%
Vervielfältiger	27,33
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	
92 03 EUR / Jahr x 27 33 =	2.515,-- EUR

Beurteilung des vorliegenden Erbbaurechts

Der schuldrechtliche Teil der Erbbauzinserhöhung ist im vorliegenden Fall nicht durch eine **Vormerkung** "verdinglicht".

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag (bis zum Stichtag; siehe Ausgangsdaten)	95,37 EUR
Restlaufzeit	58 Jahre
Zinssatz	3,0%
Vervielfältiger	27,33

Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzins-Erhöhungsbetrags

$$95,37 \text{ EUR / Jahr} \quad \times \quad 27,33 \quad = \quad \mathbf{2.606,-- \text{ EUR}}$$

Es besteht **keine 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.)	2.606,-- EUR

Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
- Erbbauzinsreallast	2.515,-- EUR
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	<u>0,-- EUR</u>
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast / Vormerkung dinglich gesichert)	2.515,-- 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 jährlich insgesamt:

187,40 EUR (siehe dazu die Zusammenfassung der Ausgangsdaten)

Barwert des ausfallenden Erbbauzinses:

187,40 EUR / Jahr	x	27,33	=	5.122,-- EUR
zzgl. Gebäudewert ("bauliche Anlagen", kalkulatorisch)			=	1.760,-- EUR
(Bodenwertanteil des Erbbaurechts)			=	<u>3.405,-- EUR</u>
"Ausgangswert" des erbbauzinsfreien Erbbaurechts				10.287,-- 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 gemäß §§ 5 und 7 ErbbauRG wegen Zustimmungserfordernis:

Abschlag von 2 % pauschal vom vorläufigen Wert des Erbbaurechts

2 % von 10.287,-- EUR 206,-- EUR

unter Beachtung von folgender Unter- und Obergrenze:

- minimal 500,-- EUR

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

2.515,-- EUR x 0,25 629,-- EUR

Hier anzusetzender Abschlag somit -500,-- EUR

- Abschlag wegen rein schuldrechtlicher Erbbauzinserhöhung -2.606,-- EUR

- konjunkturelle Einflüsse (Marktanpassung, Erbbaurecht) 508,-- EUR

- vertragliche Einflüsse aus Erbbaurechtsvertrag 0,-- EUR

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

7.689,-- EUR

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

7.689,-- EUR

Einfluss aus Baulasten

- es bestehen keine Baulasten

0,-- EUR

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

7.689,-- EUR

abzüglich Zuzahlungsbeträgen gemäß §§ 50/51 ZVG:

Barwert der

- Erbbauzinsreallast

-2.515,-- EUR

- Vomerkung

0,-- EUR

- weiteren Lasten aus Abt. II des Grundbuchs

0,-- EUR

"Barpreis"

5.174,-- 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

5.673,-- EUR

"Barpreis"

5.174,-- EUR

Differenz

499,-- EUR

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

Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB des Erbbaurechts	
<i>Wert im Zwangsversteigerungsverfahren</i>	<i>Wert gemäß § 194 BauGB</i>
Ausgangswert zum "erbbauzinsfreien Erbbaurecht" 10.287,-- EUR	Verkehrswert (unbelastet) 5.673,-- EUR
Beschränkungen aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag: Einfluss wg. Zustimmung aus - §§ 5 / 7 ErbbauRG -500,-- EUR Zwischenwert I 9.787,-- EUR	
- rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung -2.606,-- EUR - konjunkt. Einflüsse / Marktanpassung 508,-- EUR - vertragliche Einflüsse 0,-- EUR Zwischenwert II 7.689,-- EUR	
Einfluss aus - Baulasten 0,-- EUR	0,-- EUR
Verkehrswert gem. § 74 a ZVG 7.689,-- EUR	Zwischensumme 5.673,-- EUR
"Zuzahlungsbetrag" gem. §§ 50/51 ZVG Barwert der - Erbbauzinsrealast -2.515,-- EUR - Erhöhungsvormerkung 0,-- EUR - sonst. Lasten gem. Abt. II 0,-- EUR somit 5.174,-- EUR	0,-- EUR 0,-- EUR 5.673,-- EUR
"Barpreis" 5.200,-- EUR	Verkehrswert (belastet) gem. § 194 BauGB 5.700,-- EUR
Informativ: Die Differenz von rd. 500,-- EUR zwischen "Barpreis" und Verkehrswert (BauGB), belastet, entspricht dem Einfluss aus §§ 5/7 ErbbauRG	

Waltrop, den 07.11.2023