



**Dipl.-Ing. Thorsten Simsch**

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken.

1

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

**Büro Dortmund**  
Mergelteichstraße 21  
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3  
Telefax: (0231) 72 50 63 4  
E-Mail: [info@sv-simsch.de](mailto:info@sv-simsch.de)

**Büro Coesfeld**  
Feldweg 3  
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7  
Telefax: (02541) 84 74 29 8  
E-Mail: [info@sv-simsch.de](mailto:info@sv-simsch.de)

[www.sv-simsch.de](http://www.sv-simsch.de)

Gutachten Nr. **0423-913-AGL**  
(bitte stets angeben)

## **WERTGUTACHTEN vom 29.04.2024**

**zum Bewertungsstichtag  
15.02.2024**

für das mit einem

**Zweifamilienhaus und einer Garage  
bebaute Erbbaurecht**

**Lilienweg 22  
44532 Lünen  
Gemarkung Horstmar, Flur 2, Flurstück 175**

**Auftraggeber: Amtsgericht Lünen  
Aktenzeichen: 023 K 002/23**



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Gutachtenanlass .....	5
1.2	Zweck des Gutachtens .....	5
1.3	Bewertungsobjekt .....	6
1.4	Flurkarte .....	6
1.5	Grundbuchangaben .....	7
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	8
1.7	BESONDERHEITEN .....	9
<b>2.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
2.1	Makrolage.....	10
2.2	Mikrolage.....	10
2.3	Grundstück .....	11
2.4	Baulasten .....	12
2.5	Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge .....	12
2.6	Altlasten / Bergbau .....	12
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung .....	14
2.8	Denkmalschutz .....	14
2.9	Fördermittel .....	14
<b>3.</b>	<b>Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>15</b>
3.1	Allgemeine Hinweise.....	15
3.2	Gebäudeart / Nutzung .....	16
3.3	Gebäudehistorie.....	16
3.4	Gebäudebeschreibung.....	16
3.5	Garage.....	17
3.6	Außenanlagen .....	18
3.7	Modernisierung.....	18
3.8	Baumängel / Bauschäden .....	18
<b>4.</b>	<b>Gesamteindruck.....</b>	<b>20</b>
<b>5.</b>	<b>Bodenwert (Ausgangswert).....</b>	<b>21</b>
5.1	Einleitung .....	21
5.2	Bodenwertermittlung .....	21
5.2.1	Eingangsbetrachtung .....	21
5.2.2	Bodenwert (Ausgangswert) .....	23
<b>6.</b>	<b>Erbbaurecht.....</b>	<b>24</b>
6.1	Diskurs Erbbaurecht und ImmoWertV 2021 .....	24
6.2	Übersicht Erbbaurechtsinhalte .....	25
6.3	Allgemeine Verfahrenshinweise .....	27
6.4	Verfahrenseignung .....	27
6.5	Erbbauzins.....	28
6.5.1	Allgemeiner Hinweis.....	28
6.5.2	Angemessener Erbbauzins .....	29
6.5.3	Tatsächlicher Erbbauzins.....	29
6.5.4	Dinglich gesicherter Erbbauzins .....	30

6.5.5	Erzielbarer (vertraglicher) Erbbauzins .....	30
6.5.5.1	Vertragliche Erbbauzinsregelungen.....	30
6.5.5.2	Vertragliche Erbbauzinsanpassung .....	31
6.5.6	Erbbauzinszusammenstellung .....	32
6.5.7	Bodenwertanteil des Erbbaurechts.....	32
<b>7.</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>33</b>
7.1	Abt. II/3 (Vorkaufsrecht).....	33
7.2	Sicherheitsabschlag .....	34
<b>8.</b>	<b>Vergleichswertermittlung .....</b>	<b>35</b>
8.1	Allgemeine Hinweise.....	35
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens.....	36
8.3	Vergleichspreis .....	36
8.4	Vorläufiger Vergleichswert .....	37
8.5	Vergleichswert.....	37
<b>9.</b>	<b>Wertermittlung über den finanzmathematischen Wert .....</b>	<b>40</b>
9.1	Allgemeine Hinweise.....	40
9.2	Gebäudedaten .....	41
9.3	Vorläufiger Sachwert Wohnhaus .....	42
9.4	Vorläufiger Sachwert Garage.....	43
9.5	Vergleichswert (finanzmathematisch) .....	44
<b>10.</b>	<b>Wertermittlung über das fiktive Volleigentum .....</b>	<b>45</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehrswertermittlung nach BauGB.....</b>	<b>46</b>
11.1	Wertansätze.....	46
11.2	Verkehrswertableitung/Verfahrenswahl.....	46
11.3	Verkehrswert nach BauGB, unbelastet .....	47
11.4	Zusammenfassung der Lasten und Beschränkungen .....	48
11.5	Verkehrswert nach BauGB, ohne Sicherheitsabschlag.....	49
11.6	Verkehrswert nach BauGB, einschl. Sicherheitsabschlag .....	50
<b>12.</b>	<b>Verkehrswertermittlung nach ZVG.....</b>	<b>51</b>
12.1	Allgemeine Hinweise.....	51
12.2	Ausgangsdaten .....	53
12.3	Ermittlung der Barwerte .....	54
12.3.1	Barwerte dinglich gesicherter Erbbauzinsen .....	54
12.3.2	Barwerte Erbbauzinserhöhungsvormerkungen .....	54
12.3.3	Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins .....	56
12.3.4	Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins .....	58
12.4	Verkehrswert nach ZVG .....	59
<b>13.</b>	<b>Schlusswort.....</b>	<b>59</b>
<b>14.</b>	<b>Literatur / Fundstellen / Gesetze .....</b>	<b>60</b>

**Anlagen ..... 61**

Anlage 1	Lageübersicht .....	62
Anlage 2	Grundbuchauszug .....	63
Anlage 3	Erbbaurechtsvertrag vom 13.01.1966.....	72
Anlage 4	Ergänzungsvertrag vom 29.03.1966.....	77
Anlage 5	Änderungsurkunde vom 12.10.1966.....	79
Anlage 6	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	81
Anlage 7	Baulastenauskunft.....	82
Anlage 8	Altlastenauskunft .....	83
Anlage 9	Bergbauauskunft.....	84
Anlage 10	Erschließungsbeitragsauskunft.....	86
Anlage 11	Auskunft SAL.....	87
Anlage 12	Bodenrichtwert (BORIS) .....	88
Anlage 13	Immobilienrichtwert .....	89
Anlage 15	Vergleichskaufpreise .....	90
Anlage 16	Nebenrechnungen zum Sachwert.....	91
Anlage 17	Bruttogrundfläche .....	93
Anlage 18	Fotos.....	94

**Hinweis:**

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht die vollständigen Anlagen. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen eingesehen werden.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens  
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der  
Ortsbesichtigung: 15.02.2024

**Wertermittlungs-  
stichtag: 15.02.2024**

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 15.02.2024  
(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer  
Ortsbesichtigung:

Herr Simsch (Sachverständiger)

### 1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

### 1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: Zweifamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert nebst Garage

Baujahr: laut Angaben zum Ortstermin ca. 1972

Wohneinheiten: 2 WE

Garagenstellplätze: 1 GA

Wohnfläche ca.: 188 m<sup>2</sup> (gemäß Angaben zum Ortstermin, überschlägig plausibilisiert)

Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus: ca. 491 m<sup>2</sup> (gemäß Aktenauswertung)

Garage: ca. 12 m<sup>2</sup> (gemäß Aktenauswertung)

### 1.4 Flurkarte



**1.5 Grundbuchangaben**

(gemäß Grundbuchauszug vom 05.04.2023)

**Bestandsverzeichnis (BV) (Grundstücksangaben)**

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Lünen, Blatt: 1134 (Erbbaugrundbuch)

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
1	Erbbaurecht				
	Horstmar	2	175	Bauplatz, Lilienweg	450

**Abteilung I (Eigentümerangaben)**

lfd. Nr.	
3.1	<b>siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen</b>
3.2	
3.3	
	- in Erbengemeinschaft -

**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

lfd. Nr.	
1	Erbbauzins von 318,60 DM. eingetragen am 18.11.1966
2	Vormerkung auf Erbbauzinsanpassung, eingetragen am 18.11.1966
3	Vorkaufsrecht, eingetragen am 18.11.1966
4	Zwangsversteigerungsvermerk (023 K 002/23), eingetragen am 09.02.2023

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Wertbeeinflussung beigemessen.

**Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

In Abteilung III des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

## **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

1. Auszug aus der Flurkarte vom 10.05.2023
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.05.2023
3. Bescheinigungen zur Baulastensituation vom 09.05.2023
4. Grundbuchauszug Lünen Bl. 1134 vom 05.04.2023
5. Grundbuchauszug Lünen Bl. 5046 vom 06.06.2023
6. Erbbaurechtsvertrag vom 13.01.1966
7. Ergänzungsvertrag vom 29.03.1966
8. Änderungsvertrag vom 12.10.1966
9. Erschließungsbeitragsauskunft vom 10.05.2023
10. Auskunft zu Kanalanschlussbeiträgen vom 12.05.2023
11. Auskunft zur Altlastensituation vom 10.05.2023
12. Auskunft der Bez.-Reg. Arnsberg Abt. 6 vom 16.05.2023
13. Planungsrechtliche Auskünfte vom 22.12.2023
14. Fördermittelauskunft, Eingang vom 12.05.2023
15. Bodenrichtwertauskunft aus BORISplus
16. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Oberhausen
17. Auskunft des Gutachterausschusses in der Stadt Oberhausen vom 13.04.2023, dass keine geeigneten Vergleichskaufpreise in der Kaufpreissammlung enthalten sind
18. Mietspiegel der Stadt Oberhausen vom 01.03.2021
19. Erbbauzinsauskunft und zur Verfügung gestellte Unterlagen des Auftraggebers
20. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.



## **1.7 BESONDERHEITEN**

### **Zugang**

**Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht zugänglich, die Ausstattung und der Zustand des Bewertungsobjektes sind dem Unterzeichner somit nicht bekannt.**

**Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund mangelnden Zugangs.**

**Die Wertermittlung stützt sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes sowie die greifbaren Unterlagen (hier insbes. aus den nur spärlich vorhandenen Archivbauakten) und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.**

**Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse (Ausstattung, Zustand), ohne Berücksichtigung, von außen nicht feststellbarer, Schäden und Mängeln unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird sodann durch einen Sicherheitsabschlag, der am Gebäudewert anzubringen ist, gemindert.**

### **Zugang**

Im vorliegenden Fall liegen keine Grundrisspläne zum Bewertungsobjekt vor. Mangels Zutritts konnten keine Grundrisszeichnungen beim Ortstermin erstellt werden. Der Grundriss des Bewertungsobjektes ist somit unbekannt.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Lünen, im Stadtbezirk Horstmar.

Die Stadt **Lünen** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Norden an das Münsterland an. Lünen ist dem Kreis Unna angeschlossen und bildet mit etwa 87.500 Einwohnern die größte Stadt im Kreis. Laut Kommunalprofil der Stadt Lünen, ist die demografische Entwicklung in den letzten Jahren, durch einen Rückgang bei der Bevölkerung gekennzeichnet.

Der **Stadtbezirk Lünen Horstmar** umfasst rund 7.300 Einwohner. Er grenzt östlich an Bergkamen und südlich an Dortmund. Horstmar wird im Süden durch die Bundesautobahn A 2 und westlich durch den Datteln-Hamm-Kanal begrenzt. Der Stadtbezirk zeichnet sich durch Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung aus. Im Stadtbezirk sind mit dem Horstmarer See, Schloss Schwansbell und dem Volkspark die Naherholungszentren der Stadt Lünen gelegen.

Horstmar verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten.

Das **Stadtzentrum** von Lünen mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt etwa 4 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Das Stadtzentrum von Dortmund ist etwa 18 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Im Stadtbezirk bestehen Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrsnetzes (Buslinien, Bundesbahnhaltestelle).

### 2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der Westseite des Lilienweges. Die Straße ist zweispurig, mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut und mit einer Asphaltdecke befestigt. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Parkplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjekts ist als durchschnittlich zu betrachten. Geparkt wird auf der Straße.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus einer zweigeschossigen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Landwirtschaftsflächen.

Die **weitere Nachbarschaft** ist durch Landwirtschaftsflächen sowie das Stadtteilzentrum von Lünen-Horstmar geprägt.

**Versorgungseinrichtungen** zur Deckung des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie Kindergärten und Schulen befinden sich in noch fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Die Haltestellen der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Bus) befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Die **Verkehrslage** des Individualverkehrs ist als durchschnittlich einzustufen. Mehrere Autobahnanschlussstellen an die Bundesautobahnen A1 und A2 befinden sich wenigen Minuten Fahrstrecke entfernt.

Die **Wohnlage** ist im Bereich des Bewertungsobjekts als durchschnittliche und ruhige Wohnlage zu bewerten.

## 2.3 Grundstück

Das **Grundstück** ist als Reihengrundstück angelegt und regelmäßig geschnitten. Die Geländeoberfläche ist in etwa eben.

Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Straße aus nach Westen. Die **Breite** beträgt ca. 14 m und die **Tiefe** ca. 31 m.

Das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Wasser, Strom, Telefon sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

## 2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Lünen sind für das Grundstück Flurstück 175 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage).

## 2.5 Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge

Die Stadt Lünen bescheinigt auf Anfrage folgendes (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„Es wird bescheinigt, dass das vorgenannte Grundstück Zugang zu einer öffentlichen Straße hat.*

*Die Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt.*

*Der Erschließungsbeitrag fällt nicht mehr an.“*

Die SAL der Stadt Lünen bescheinigt auf Anfrage, dass nach derzeitiger Rechtslage keine Kanalanschlussbeiträge mehr anfallen (vollständiger Text vgl. Anlage).

## 2.6 Altlasten / Bergbau

Auskunft des **Kreises Unna** (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„...das o.g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.“*

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„... das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Preußen Nord“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Preußen Nord“ ist die RAG Aktiengesellschaft in Essen.*

*Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, teile ich mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.*

*Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.*

*Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.*

*Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Victoria-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.*

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

### **Sonstige Untersuchungen**

Weitere, über die erhaltenen Altlasten- und Bergbauauskünfte hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiter zurückliegenden Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollte sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, eine abweichende Risikoeinschätzung ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

## 2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

### Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt ist in einem Gebiet gelegen, welches im regionalen Flächennutzungsplan als "**Wohnbaufläche**" dargestellt ist.

### Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Lünen besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. 8 mit Rechtskraft vom 07.11.1969.

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist dargestellt als

- reines Wohngebiet (WR),
- mit einer zulässigen Geschosshöhe von  $Z = 2$ ,
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung nicht abschließend geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens verbindlicher zu klären.

## 2.8 Denkmalschutz

Im Rahmen der planungsrechtlichen Auskunft teilte die Stadt Lünen mit, dass das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal geführt wird und sich nicht in der engeren Umgebung eines Bau- oder Naturdenkmals befindet.

## 2.9 Fördermittel

Die Stadt Lünen teilte auf Anfrage mit (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„...dass keinerlei Mietpreis- oder Belegungsbindungen bestehen. Es handelt sich nicht um eine öffentlich geförderte Wohneinheit.“*

### **3. Gebäudebeschreibung**

#### **3.1 Allgemeine Hinweise**

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustands ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjekts).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

### 3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Wohnhaus ist als Zweifamilienhaus, zweigeschossig in Massivbauweis hergestellt und unterkellert.

Die Garage ist als Massivgarage mit Flachdach hergestellt.

Angabengemäß wurde das Bewertungsobjekt im Obergeschoss eigengenutzt und befand sich im Erdgeschoss angabengemäß seit 2021 im Leerstand.

### 3.3 Gebäudehistorie

Zur Gebäudehistorie aus dem baulichen Ursprung sind im Bauaktenarchiv der Stadt Lünen keine Unterlagen vorhanden. Erst Aufzeichnungen in den Bauakten stammen aus 1991 und stehen im Zusammenhang mit der Errichtung einer Terrassenüberdachung.

Laut Auskunft zum Ortstermin, wurde das Gebäude um 1972 errichtet.

### 3.4 Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher weder vollständig noch abschließend.

#### Raumanordnung

Aufgrund der eingeschränkten Aktenlage sowie des **mangelnden Zutritts**, ist die Gebäudeaufteilung und Raumanordnung **unbekannt**. Gemäß Angaben zum Ortstermin verfügt die Erdgeschosswohnung über ein Duschbad und ein Gäste-WC.

#### Rohbau

Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade, Sockel mit Edelputz



Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Pfanneneindeckung
Dachentwässerung:	Zinkblech
Gebäudezugang:	nicht barrierefrei (Eingangspodest)

### **Ausbau**

Bodenbeläge:	angabengemäß zumeist Laminatbeläge in Wohnräumen
Deckenbehandlung:	angabengemäß zumeist vertäfelt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierglasscheiben und Rollläden, im Dachgeschoss an der Giebelseite ein Holzfenster, im Treppenhaus Glasbausteine, im Keller Metallgitterfenster
Außentüren:	Eingangstür: Aluminiumtür mit Isolierverglasung und feststehendem Seitenteil
Heizungsanlage:	gemäß Angaben zum Ortstermin Ölzentralheizung, nicht mehr aus dem baulichen Ursprung
besondere Bauteile:	Kragbalkon im OG
besondere Einrichtungen:	unbekannt

### **3.5 Garage**

Die Garage ist als Massivgarage mit Flachdach und Putzfassade hergestellt. Sie verfügt über ein Stahlschwingtor.

### 3.6 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen auf dem Grundstück vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Eingangsbefestigung (Verbundsteinpflaster)
- Einfriedung (Kunststoffzaun am Vorgarten)
- Garagenzufahrt (Verbundsteinpflaster)
- 1 Kfz-Stellplatz sowie Stellplatzfläche für Pkw vor der Garage
- Stellplatzüberdachung (Leichtbaukonstruktion mit Folieneindeckung)
- Hofbefestigung (Betonsteinpflaster)
- Terrassenüberdachung (Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Lichtwellplatten), Terrassenboden gefliest

### 3.7 Modernisierung

**Modernisierungsmaßnahmen sind mangels Zutritts unbekannt.**

### 3.8 Baumängel / Bauschäden

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Baumängeln und Bauschäden festgestellt:

- Putzrisse an der Gebäudefassade
- Fliesenschäden an Terrassenfliesen
- Verbundsteinpflaster zum Teil abgesackt

**Weitere Schäden und Mängel sind mangels Zutritts unbekannt.**

### **Weitere Untersuchungen**

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Zum Stichtag lag kein Energieausweis vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Vermietung/Verpachtung von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. bezüglich Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen. Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

#### 4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

**Lage:**

Die **Wohnlage** ist im Wesentlichen als durchschnittlich und ruhig zu bezeichnen.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Verkehrslage** für den Individualverkehr ist als durchschnittlich einzustufen.

**Gebäude:**

Der **Grundriss** und die **Belichtungsverhältnisse** sind **mangels Zutritts unbekannt**.

Die **Ausstattung** und der Zustand sind **mangels Zutritts unbekannt**.

**Marktgängigkeit:**

Die **Marktgängigkeit** ist für das Bewertungsobjekt als durchschnittlich einzuschätzen.

## 5. Bodenwert (Ausgangswert)

### 5.1 Einleitung

Der Erbbauberechtigte erhält mit dem Erbbaurecht das veräußerliche und vererbare Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 ErbbauRG). Das Erbbaurecht kann sich auch auf einen nicht für das Bauwerk erforderlichen Teil des Grundstücks erstrecken.

Ferner kann für die Bestellung des Erbbaurechts ein Entgelt (Erbbauzins) in wiederkehrenden Leistungen ausbedungen werden. Für das Erbbaurecht hat der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer über die Dauer des Erbbaurechts einen im Voraus bestimmten Erbbauzins (ab dem 01.10.1994 ist auch schon die Bestimmbarkeit des Erbbauzinses ausreichend) zu zahlen. Dauer und Höhe der Erbbauzinszahlung werden im Erbbaurechtsvertrag bzw. Folgeverträgen geregelt.

Für die weiteren Betrachtungen wird zunächst der **Bodenwert in unbelastetem Zustand** ermittelt, also unter der Annahme, dass kein Erbbaurecht vorläge. Hieran anschließend wird dann der **Bodenwertanteil des Erbbaurechts** abgeleitet, welcher sich aus dem für den Erbbauberechtigten **ggf. ergebende Vor- bzw. Nachteil** ermittelt.

### 5.2 Bodenwertermittlung

#### 5.2.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln oder anstelle dessen auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund- und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt, Größe etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2024 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben<sup>1</sup>:

Wohnbaufläche, ein- bis zweigeschossige Bauweise, Tiefe 40 m, erschließungsbeitragsfrei.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **275,00 €/m<sup>2</sup>**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück weist nachfolgende wertrelevante Abweichungen von bzw. Übereinstimmungen mit den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks auf:

**Erschließungs-  
beitragssituation:**

Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks entspricht dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand in der Richtwertzone.

**Lage/Ausrichtung:**

Die Lage und Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks entspricht etwa den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

**Ausnutzung:**

Die Ausnutzung des Grundstücks entspricht etwa den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

**Größe:**

Die Grundstücksgröße weicht durch eine geringere Grundstückstiefe wertsteigernd von den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone ab. Da der Gutachterausschuss im Kreis Unna keine Anpassungsfaktoren auswertet, wird nachfolgend auf Anpassungsfaktoren aus benachbarten Gutachterausschüssen zurückgegriffen.

**Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht etwa den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Der Bodenwert leitet sich wie folgt ab:

---

<sup>1</sup> Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0).

**5.2.2 Bodenwert (Ausgangswert)**

Grundstücksgröße	Flst.	175	450 m <sup>2</sup>
------------------	-------	-----	--------------------

Gesamtgröße			450 m <sup>2</sup>
-------------	--	--	--------------------

davon

- Baulandfläche gemäß Definition des Sachwertfaktors	450 m <sup>2</sup>
- selbstständig verwertbare Baufläche <sup>*)</sup>	0 m <sup>2</sup>
- sonstige Flächen <sup>*)</sup>	0 m <sup>2</sup>

\*) Im Sinne § 41 ImmoWertV

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	275,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

<b>Vorläufiger Bodenwert</b>	450 m <sup>2</sup> zu	275 €/m <sup>2</sup> rd.	<b>123.750 €</b>
------------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------

**Bodenbezogene Besonderheiten:**

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht (ebpfl.)			
hier	0 €/m <sup>2</sup> x	450 m <sup>2</sup>	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung/Tiefe <sup>**) </sup>		8,0% = rd.	9.900 €
- Größe		0,0% } = rd.	
Zuschnitt	+	0,0% }	0 €

**) Wertfaktor gemäß Fachinformationen zur Ableitung des Bodenrichtwertes	133.650 €
---	-----------

Bodenwert selbstständig verwertbarer Baufläche zu 100% des Bodenrichtwerts

hier	0 m <sup>2</sup> zu	275 €/m <sup>2</sup> rd.	0 €
------	---------------------	--------------------------	-----

Bodenwert sonstiger Flächen zu 20% des Bodenrichtwerts

hier	0 m <sup>2</sup> zu	55 €/m <sup>2</sup> rd.	0 €
------	---------------------	-------------------------	-----

Summe	133.650 €
-------	-----------

<b>Bodenwert, ebf. somit rd.</b>	<b>133.650 €</b>
----------------------------------	------------------

## **6. Erbbaurecht**

### **6.1 Diskurs Erbbaurecht und ImmoWertV 2021**

Seit 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 bindend bei der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie auch bei der Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken. Zur Wertermittlung sind marktgerechte Faktoren und Koeffizienten anzuwenden, um die Ergebnisse der Berechnungsverfahren, Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren, an die jeweiligen örtlichen Grundstücksverhältnisse anpassen zu können. Mit Einführung der ImmoWertV 2021 halten auch erstmals Regelungen zur Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Einzug in die Verordnung. Die hierin angegebenen Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren und Koeffizienten werden zum Teil noch nicht von den Gutachterausschüssen ermittelt und veröffentlicht. Eine modellkonforme Anwendung der in der ImmoWertV 2021 ist daher teils noch nicht möglich.

Bis zur Vorlage der v.g. Faktoren und Koeffizienten ist auf die von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Anpassungsfaktoren wie Liegenschaftszinssätze, Erbbaurechtszinsen, Marktanpassungsfaktoren zurückzugreifen. Bei Benutzung dieser Faktoren ist zwingend, dass zur Ableitung des Faktors von dem ableitenden Gutachterausschuss angewendete Modell beizubehalten (Modellkonformität). Dieses ist z.B. die Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie oder WertV.

Die nachfolgende Wertermittlung stützt sich auf die zum Bewertungsstichtag von den Gutachterausschüssen angewendeten Rechenmodelle.



## 6.2 Übersicht Erbbaurechtsinhalte

Nachfolgende wertrelevante Daten und Inhalte des Erbbaurechts und der Bewilligungen werden für den Stichtag als Übersicht zusammengefasst:

### Laufzeit des Erbbaurechts

- Beginn des Erbbaurechts	18.11.1966
- Ablauf des Erbbaurechts	17.11.2065
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts	99 Jahre
- Restlaufzeit zum Stichtag rd.	41 Jahre
- Verlängerung des Erbbaurechts:	vertrgl. vereinbart

### Erbbauzins (Ebz.)

• Erbbauzins (Abt. II/1)	0,71 DM/m <sup>2</sup>
	318,60 DM/a
auf ganze ct aufgerundet	162,90 €/a
bezogen auf 450,00 m <sup>2</sup> somit	0,36 €/m <sup>2</sup> /a
<b>- dinglich gesicherter Erbbauzins, insg.</b>	<b>162,90 €/a</b>
<b>- tatsächlich gezahlter Erbbauzins (insgesamt)</b>	<b>675,00 €/a</b>

### Anpassungskriterien gemäß Erbbaurechtsvertrag

Anpassung des Erbbauzinses:	vertraglich vereinbart
- Anpassungsgrundlage:	Preisindex für die Lebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe Statistisches Bundesamt (Basis 1958 = 100)
- Anpassungskriterium:	Veränderung des Ausgangsindex
- Anpassungsintervall:	nicht vereinbart
- Anpassungsverfahren:	entsprechend wie die prozentuale Veränderung des Ausgangsindex

### **Sicherung des Anspruchs einer weiteren Reallast**

(Erhöhung des Erbbauzinses):	dinglich gesichert
------------------------------	--------------------

**Grundsteuern sowie öffentl.  
und privatrechtliche Lasten:**

übernimmt der Erbbauberechtigte

**Entschädigungen**

- bei Zeitablauf: 2/3 des gemeinen Wertes der Gebäude und Anlagen
- bei Heimfall: wie bei Zeitablauf

**Vorkaufsrechte**

- für Erbbauberechtigten: dinglich gesichert
- für Grundstückseigentümer: dinglich gesichert

**Verlängerung des Erbbaurechts**

- Vereinbarungsart: zur Abwendung der Entschädigungspflicht bei Zeitablauf vertraglich vereinbart

Die Übersicht ist als globale Zusammenfassung der wertrelevanten Inhalte des Erbbaurechts zu sehen. Die Details und der Gesamtumfang des Erbbaurechts ergeben sich aus dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag und aus ggf. noch vorhandenen weiteren Bewilligungen (vgl. Anlagen).

### 6.3 Allgemeine Verfahrenshinweise

Gemäß § 49 ImmoWertV ermittelt sich der Wert eines Erbbaurechts a) aus Vergleichskaufpreisen, b) dem finanzmathematischen Wert unter Berücksichtigung der kapitalisierten Differenz des angemessenen und erzielbaren Erbbauzinses sowie der Marktanpassung eines objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors oder c) aus dem, durch einen objektspezifischen Erbbauzinskoeffizienten angepassten Wert des fiktiven Volleigentums.

Zur Wahl des anzuwendenden Verfahrens sind die vom zuständigen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten maßgeblich.

**a)** Liegen geeignete **Vergleichskaufpreise** aus tatsächlichen Kauffällen vor, ist das Vergleichswertverfahren von wesentlicher Bedeutung für die Wertermittlung eines Erbbaurechts.

**b)** Liegen ortsübliche Erbbauzinsangaben und **Erbbaurechtsfaktoren** gemäß § 49 Abs. 2 Pkt. 2 ImmoWertV vor, ist die Ermittlung über den finanzmathematischen Wert von wesentlicher Bedeutung.

**c)** Liegen geeignete **Erbbaurechtskoeffizienten** gemäß § 49 Abs. 2 Pkt. 3 vor, ist die Wertermittlung über den Wert des fiktiven Volleigentums von maßgeblicher Bedeutung. Die Ermittlung kann hierbei über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder Sachwertverfahren erfolgen.

Maßgeblich für die Wahl des nachfolgend angewendeten Wertermittlungsverfahrens ist daher die Datenlage und das hierfür zugrunde liegende Berechnungsmodell des Gutachterausschusses.

### 6.4 Verfahrenseignung

Im vorliegenden Fall konnten vom zuständigen Gutachterausschuss **Vergleichskaufpreise** bereitgestellt werden, die in wertbestimmenden Merkmalen hinreichend vergleichbar mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes sind. Die Wertermittlung über direkte Vergleichspreise ist daher grundsätzlich anwendbar.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht im vorliegenden Fall Erbbaurechtsfaktoren. Die Wertermittlung über den **finanzmathematischen Wert** ist daher grundsätzlich möglich.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht im vorliegenden Fall Erbbaurechtskoeffizienten. Die Wertermittlung über den Wert des **fiktiven Volleigentums** ist daher grundsätzlich geeignet.

## 6.5 Erbbauzins

### 6.5.1 Allgemeiner Hinweis

Bei der Bewertung eines Erbbaurechts ist der Erbbauzins zu unterscheiden in:

- den **angemessenen Erbbauzins**, der ortsüblich für vergleichbare Grundstücke und Objekte zu entrichten wäre,
- den **tatsächlichen Erbbauzins**, der zum Stichtag tatsächlich an den Grundstückseigentümer gezahlt wird,
- den **dinglich, grundbuchlich gesicherten Erbbauzins**, der im Erbbaurechtsgrundbuch in Abt. II als Belastung eingetragen ist und
- den **erzielbaren Erbbauzins**, der sich aus den Inhalten der vertraglichen Erbbaurechtsvereinbarungen ergibt und sowohl rein schuldrechtlicher als auch dinglich gesicherter Natur sein kann.

Die v. g. Erbbauzinssätze können ihrer tatsächlichen Höhe nach mitunter deutlich voneinander abweichen. Sie sind insbesondere von den Inhalten der Erbbaurechtsvereinbarungen, der Zeit zwischen Bewertung und der Begründung des Erbbaurechts sowie von dem jeweiligen Verhalten des Grundstückseigentümers hinsichtlich der Anpassung des Erbbauzinses und seiner dinglichen Sicherung abhängig.

Von maßgeblicher Bedeutung für die Grundstückswertermittlung sind hierbei insbesondere der angemessene Erbbauzins, der dinglich gesicherte Erbbauzins sowie die vertraglichen Vereinbarungen hinsichtlich des Erbbauzinses und seiner Wertsicherung. Aus ihren möglichen Abweichungen leitet sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ab.

### 6.5.2 Angemessener Erbbauzins

Im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses wird als durchschnittlicher Erbbauzins eine Spanne von 2,0 % bis 3,0 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes angegeben.

Bezogen auf den Bodenwertanteil ebf. ergibt sich somit

hier 2,50 % von 133.650 € = 3.341,25 €/a

bezogen auf die Grundstücksgröße von 450,00 m<sup>2</sup> somit 7,43 €/m<sup>2</sup>

### 6.5.3 Tatsächlicher Erbbauzins

Nach Auskunft des Auftraggebers beträgt zum Stichtag der erhobene **tatsächliche Erbbauzins**

für das Erbbaurecht insgesamt 675,00 €/a

bezogen auf die Grundstücksgröße von 450,00 m<sup>2</sup> somit 1,50 €/m<sup>2</sup>

entspricht rd. 0,51 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts.

#### 6.5.4 Dinglich gesicherter Erbbauzins

Der **dinglich gesicherte Erbbauzins** beträgt laut Eintragungen im Grundbuch

insgesamt 162,90 €/a

bezogen auf die Grundstücksgröße von 450,00 m<sup>2</sup> somit 0,36 €/m<sup>2</sup>

entspricht rd. 0,12 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts.

#### 6.5.5 Erzielbarer (vertraglicher) Erbbauzins

##### 6.5.5.1 Vertragliche Erbbauzinsregelungen

Im Erbbaurechtsvertrag vom 13.01.1966 ist folgende, schuldrechtliche Erbbauzinsvereinbarung getroffen (vollständiger Text vgl. Anlage):

„§ 2(6)

*Sollte sich der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die gesamte Bundesrepublik amtlich festgestellte Lebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe (Verbrauchsschema 1958 = 100) gegenüber dem für 1966 sich ergebenden Jahresdurchschnitt künftig nach oben oder nach unten verändern, so verändert sich auch der jährliche Erbbauzins in dem gleichen prozentualen Verhältnis, und zwar vom Beginn des nächsten Kalenderjahres an.“*

Der im Erbbaurechtsbestellungsvertrag aufgeführte Index ist entfallen und durch den Verbraucherpreisindex (VPI) ersetzt.

### 6.5.5.2 Vertragliche Erbbauzinsanpassung

Wie zuvor erläutert, wird die nachfolgende Berechnung auf den aktuellen, vom statistischen Bundesamt veröffentlichten, Verbraucherpreisindex (VPI) abgestellt.

Da sich die Erbbauzinsanpassung auf den Stichtag bezieht, kann sich der vertraglich, schuldrechtliche Erbbauzinsanteil bis zu einem tatsächlichen Eigentumswechsel ggf. noch verändern.

Laut Angaben des Erbbaurechtsausgebers, ist die Umstellung auf den VPI erfolgt. Die letzte Erbbauzinsanpassung erfolgte letztmalig zum 01.05.2023\*\*).

Zeitpunkt	Index VPI Basis 2020 = 100	Veränderung [%] *)	Erbbauzins €
2022 (letzte Erbbauzinsanpassung)			675,00
2023 (letzter veröffentlichte Indexstand zum Stichtag)		5,9	714,83
Der <b>vertraglich vereinbarte Erbbauzins</b> beträgt demnach zum Stichtag			
<b>rund</b>			<b>675,00 €/a</b>

\*) Veränderung in Prozent laut Rechenhilfe zur Anpassung von Verträgen des Statistischen Bundesamtes. Die Prozentwerte von Veränderungen der Preisindizes sind stets unabhängig von der Wahl des Basisjahres.

\*\*) Der Zeitraum von 3 Jahren gemäß § 9a ErbbauRG seit der letzten Erbbauzinsanpassung/Erbbauzinsbegründung ist nicht überschritten.

### 6.5.6 Erbbauzinszusammenstellung

#### Art des Erbbauzinses

Angemessener (ortsüblicher) Erbbauzins somit (s. o.)	<u>[%]</u>	<u>[€]</u>
	2,50	3.341,25
<b>tatsächlich gezahlter Erbbauzins</b>		<b>675,00</b>
<b>dinglich gesicherter Erbbauzins</b>		<b>162,90</b>
<b>erzielbarer (vertraglicher) Erbbauzins insg.</b>		<b>675,00</b>
- Erhöhungsbetrag (erzielbarer - dingl. Erbbauzins)		512,10
- Differenz (angemessener ./ . erzielbarer Erbbauzins)		2.666,25

### 6.5.7 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

<b>Wert des unbelasteten Bodenwertanteils, ebf.</b>	<b>133.650 €</b>
Restlaufzeit in Jahren:	41

Differenz (angemessener ./ . erzielbarer Erbbauzins)	2.666,25 €
Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils	
2.666,25 € x 25,466 <sup>1)</sup> = rd.	67.900 €

1) Rentenbarwertfaktor bei Restlaufzeit 41 Jahren und Zinssatz 2,5 %

<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts rund</b>	<b>67.900 €</b>
--	-----------------



## 7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 7.1 Abt. II/3 (Vorkaufsrecht)

In Abteilung II, lfd. Nr. 3 findet sich folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 13.01.1966 eingetragen am 18.11.1966.“*

#### **Beurteilung**

Die o. g. Belastung zählt zu den **Verfügungs- und Erwerbsrechten**. Hierzu zählen insbesondere Vorkaufsrechte, Wiederkaufsrechte, Vormerkungen (§ 883 ff. BGB) und Aneignungsrechte.

Nach allgemeiner Verkehrsauffassung wiegen sich Vor- und Nachteile eines **Vorkaufsrechts** in Bezug ihres Einflusses auf den Verkehrswert von Grundstücken gegenseitig auf. Zwar besteht bei Verkaufsabsichten sofort gleich ein potenzieller Käufer zur Verfügung, hingegen ist eine möglicherweise abschreckende Wirkung auf weitere potenzielle Käufer nicht abzusprechen. Der Einfluss des Vorkaufsrechts richtet sich insofern maßgeblich an einen möglichen wirtschaftlichen Vorteil des Vorkaufsberechtigten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird der Eintragung kein Werteinfluss beigemessen, sie wird festgestellt mit einem

**Betrag von** **0,00 €**

**in Worten:** **null Euro.**

## 7.2 Sicherheitsabschlag

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte somit nicht vorgenommen werden.

Die tatsächliche Ausstattung, der Zustand der Ausstattung sowie ggf. vorhandene Schäden und Mängel sind zum Stichtag daher nicht bekannt. Es liegen lediglich Kenntnisse aus den Archivbauakten vor. Mündliche Angaben zur Ausstattung konnten nicht überprüft werden und weitere Kenntnisse über die Ausstattung und den Zustand des Bewertungsobjektes liegen nicht vor.

Die sich hieraus ergebenden Unwägbarkeiten sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit einem Abschlag vom Verkehrswert zu berücksichtigen (Sicherheitsabschlag).

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich als Risiko einer möglichen Beeinträchtigung des Ausbaus und des Zustands, welches ein verständiger Erwerber, der der Wertermittlung zu unterstellen ist, wertmindernd ins Kalkül ziehen würde.

Der Sicherheitsabschlag wird im vorliegenden Fall mit 15 % des Verkehrswertes festgestellt.

Der geminderte Wert ergibt sich somit aus:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag (vgl. nachfolgende Ber.)	342.000 €
Sicherheitsabschlag	
15 % von	342.000 € rd.
	<u>-51.000 €</u>
Wegen mangelnden Zugangs	
<b>geminderter Verkehrswert:</b>	<b>291.000 €</b>

## **8. Vergleichswertermittlung**

### **8.1 Allgemeine Hinweise**

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Objekten, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Lage, Art, Ausstattung, Zustand etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können neben geeigneten Kaufpreisen auch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte herangezogen werden, für die eine statistische Auswertung vorliegt.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodell des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ermittelt sich der vorläufige Vergleichswert.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht laut § 24 Abs. 3 dem vorläufigen Vergleichswert. Soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht ausreichend in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind, ist eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsobjekten sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV).

Hierzu zählen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungs- oder Modernisierungsstau, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Lasten etc.

## 8.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss Vergleichskaufpreise vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen können nur teilweise Rückschlüsse auf den Zustand und die Ausstattung der Vergleichsobjekte gezogen werden. Des Weiteren werden mit den Vergleichskaufpreisen keine Angaben über die Höhe der Erbbauzinsen sowie Anpassungsmodalitäten mitgeteilt. Aufgrund der mit der fehlenden Innenbesichtigung der Objekte sowie der fehlenden Abgaben zu den Erbbaurechten bestehenden Unwägbarkeiten, erscheint die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Vergleichskaufpreise im vorliegenden Fall als zu risikobehaftet und somit als ungeeignet.

Entsprechend an die Belange des Bewertungsfall angepasst, sind die vorliegenden Vergleichskaufpreise jedoch als Mittel zur Plausibilitätskontrolle hinreichend geeignet.

### **Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.**

Der Vergleichskaufpreise dienen als Grundlage für die folgende Vergleichswertermittlung. Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag vom Vergleichswert erfasst.

## 8.3 Vergleichspreis

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils durch Indexierung an das Bewertungsobjekt angepasst und zu Vergleichswerten abgeleitet. Der sich auf Basis der Auswertung der Vergleichspreise ergebende Mittelwert beträgt incl. Bodenwertanteil rund

Mittelwert, rund	1.882 €/m <sup>2</sup>
min.	2.290 €/m <sup>2</sup>
max.	1.474 €/m <sup>2</sup>
Std. ±	408 €/m <sup>2</sup>
Std. ±	22 %

Die vom Gutachterausschuss erhaltenen Vergleichskaufpreise stammen von Objekten mit teils mittlerem Modernisierungsgrad und beinhalten zumeist einen Garagenstellplatz.

#### 8.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$1.882 \text{ €/m}^2 \times 188,00 \text{ m}^2/\text{WF} = 353.774 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts somit rund 353.800 €

#### 8.5 Vergleichswert

##### **Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)**

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation am Stichtag  
zur Situation des Erhebungszeitraumes der  
Vergleichspreise/-faktoren, hier 0 % rund

0 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts 353.800 €

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)**

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalierte oder ermittelte Werteeinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihrem jeweiligen Einfluss auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beige-messen. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes de-finiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenüber-gestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abwei-chungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punk-teskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

<b>Eigenschaftsmerkmale</b>	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
<b>Lage / Rohbau</b>			
- Lage/Grundstücksgröße	15	5	15
- Gebäudeart / Konstruktion	5	5	5
- Ausstattung	10	5	10
- Unterhaltung / Modernisierung	10	5	10
<b>Ausbau</b>			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	10	5	10
- Grundrissgestaltung	10	5	10
- Größe	10	4	8
- Ausstattung	15	5	15
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	10	5	10
	100		98

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

**-2,0%**

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	353.800 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse 353.800 € um -2,0 % rd.	-7.076 €
o Lasten und Beschränkungen hier	0 €
o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten hier selbstständig verwertbare sonstige Grundstücksfläche hier	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert hier bereits in der Anpassung des Vergleichswertes berücksichtigt	0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier	entfällt € entfällt €
o Garagen/Carports/Nebengebäude hier Garage (vgl. nachfolgende Ber.)	4.900 €
	<hr/>
	Σ = 351.624 €
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts gerundet somit</b>	<b>352.000 €</b>

## **9. Wertermittlung über den finanzmathematischen Wert**

### **9.1 Allgemeine Hinweise**

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) berücksichtigt im Wesentlichen technische Merkmale bei der Wertfindung. Der Sachwert bildet sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, soweit vorhanden).

Ausgangswert für den Wert der baulichen Anlagen sind die zum Stichtag anzusetzenden Herstellungskosten (Normalherstellungskosten, NHK). Die Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie sind unter Berücksichtigung des zum Stichtag angetroffenen Ausstattungs- und Unterhaltungszustands der baulichen Anlagen zu wählen.

Als Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes können die Ansätze der "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" oder aus den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen dienen. Die Angaben der NHK 2010 nehmen dabei flächen- bzw. raummäßigen Bezug (je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) oder je m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (BRI), ermittelt nach der DIN 277).

Unter Berücksichtigung der theoretischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) ist der abgeleitete Herstellungswert entsprechend im Wert zu mindern. Gemäß § 38 ImmoWertV richtet sich die Alterswertminderung in der Regel an einem linearen Wertminderungsverlauf. Einzelfallabhängig sind hiervon alternative Verfahren anwendbar z. B. Alterswertminderung nach Ross.

Des Weiteren ist der Einfluss aus Baumängeln, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen. Ebenso ist der Einfluss unzeitgemäßer Grundrisse (z. B. gefangene Räume, Räume ohne heutige Größenanforderungen), einer unzeitgemäßen Baukonstruktion, nicht getrennte Giebelwände (Schallschutzmängel) und mangelnde Wärmedämmung etc., soweit dieses nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten ist, im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu betrachten und zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Kommen Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 3 bzw. objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV (im Folgenden nur Sachwertfaktor genannt) zur Anwendung, sind insbesondere die jeweiligen Modelle der Gutachterausschüsse zur Ableitung der Sachwertfaktoren anzuwenden.



## 9.2 Gebäudedaten

### Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	ZFH
Jahr des Bewertungsstichtags:	2024
Baujahr ca.:	1972
Gebäudealter zum Stichtag 2024:	52 Jahre
gewogene Standardstufe: (gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)	2,53

### Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND nach Modernisierung gemäß Anl. 2 ImmoWertV	28 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses <sup>#)</sup> :	80 Jahre
wirtschaftliche RND somit <sup>Δ)</sup> :	28 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1972
theoretisches Alter somit ca.:	52 Jahre
Alterswertminderung, linear rund:	65 %

Wohnfläche gemäß Angaben zum Ortstermin (WF):	188,00 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche Wohnhaus (BGF):	491,00 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE):	2 WE
Garagenstellplätze (GA):	1 GA
Brutto-Grundfläche Garage (BGF):	12 m <sup>2</sup>

Ausbauverhältnis (WF/BGF):	0,38
----------------------------	------

<sup>#)</sup> Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren anzuwenden. Die Angabe der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV erfolgt daher lediglich informativ und hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

<sup>Δ)</sup> gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

### 9.3 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Gebäude: ZFH

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 <sup>*)</sup> | 674 €/m <sup>2</sup>  |
| Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV             | 1,00                  |
| gewogener Gebäudestandard                              | 2,53                  |
| Bruttogrundfläche rund                                 | 491,00 m <sup>2</sup> |

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010) |                                     |
| - Q4/2023 <sub>(2015)</sub> 161,3               | - Index 2010 <sub>(2015)</sub> 90,1 |
| - Q4/2023 <sub>(2010)</sub> 179,0               | - zum Stichtag angesetzt 179,0      |
| Kostenkennwert zum Stichtag somit               |                                     |
| 179/100 x 674 €/qm x 1,00 gleich                | 1.206 €/m <sup>2</sup>              |

#### Gebäudeherstellungskosten somit

1.206 €/qm x 491,00 qm BGF, rund 592.146 €

- |   |                |
|---|----------------|
| o besonders zu veranschlagende Bauteile:<br>hier Kragbalkon | <u>8.000 €</u> |
|---|----------------|

Summe 600.146 €

- |  |                   |
|--|-------------------|
| o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u><br>(GND von 80 Jahre und RND 28 Jahre) |                   |
| 65 % von 600.146 €   | <u>-390.095 €</u> |

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 210.051 €

- |                     |            |
|---------------------|------------|
| o Sonstiges<br>hier | entfällt € |
|---------------------|------------|

- |  |          |
|--|----------|
| o Außenanlagen (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren) |          |
| 5 % von 210.051 €  | 10.503 € |

- |  |                  |
|--|------------------|
| o Bodenwert des fiktiven Volleigentums | <u>133.650 €</u> |
|--|------------------|

Vorläufiger Sachwert 354.204 €

#### Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, führt das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert. In Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes sind Zu- oder Abschläge zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktsituation anzuwenden (Sachwertfaktoren). Sind hierfür keine Faktoren im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses angegeben, können auch Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gemeinden verwendet werden.

Sachwertfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht)	x	1,00
--	---	------

#### **Wert des fiktiven Volleigentums**

**354.204 €**

\*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

## 9.4 Vorläufiger Sachwert Garage

Gebäude: Garage

- |  |                      |
|--|----------------------|
| o gewogener Kostenkennwert Nach NHK 2010 <sup>*)</sup> | 485 €/m <sup>2</sup> |
| Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV             | 1,00                 |
| gewogener Gebäudestandard                              | 4,00                 |
| Bruttogrundfläche rund                                 | 12,00 m <sup>2</sup> |
| GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV                             | 60 Jahre             |
| RND wie Wohnhaus                                       | 28 Jahre             |
| <br>o Baupreisindex Bund (umgerechnet auf Basis 2010)  |                      |
| - Ansatz wie Wohnhaus                                  | 179,0                |
| Kostenkennwert zum Stichtag somit                      |                      |
| 179/100 x 485 €/qm x 1,00 gleich                       | 868 €/m <sup>2</sup> |

### Gebäudeherstellungskosten somit

868 €/qm x 12,00 qm BGF, rund 10.416 €

- |   |          |
|---|----------|
| o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> bei einer |          |
| GND von 60 Jahren und einer RND von 28 Jahren, rund             |          |
| 53 % von 10.416 €   | -5.520 € |

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 4.896 €

- |                   |     |
|-------------------|-----|
| o Bodenwertanteil | 0 € |
|-------------------|-----|

vorläufiger Garagensachwert 4.896 €

### Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Die Wahl des Sachwertfaktors erfolgt hier in Anlehnung an den für die Hauptsache (Grundstück und Wohngebäude) ermittelten Sachwertfaktor.

Sachwertfaktor <sup>**) </sup>	x	1,00
--------------------------------	---	------

**Marktangepasster Garagensachwert rund 4.896 €**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

- |   |     |
|---|-----|
| o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert |     |
| 0 % von 4.896 € x 1,00 =                                  | 0 € |

- |   |            |
|---|------------|
| o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale | entfällt € |
|---|------------|

somit 4.896 €

**Marktangepasster Garagenwert rund 4.900 €**

<sup>\*)</sup> gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

<sup>\*\*)</sup> hier angesetzt wie Wohnhaus

**9.5 Vergleichswert (finanzmathematisch)**

<b>Wert des fiktiven Volleigentums</b>	<b>354.204 €</b>
o abzüglich Bodenwert	-133.650 €
o zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts	67.900 €
o abzügl. nicht zu entschäd. Wertanteil der Bauwerke	<u>0 €</u>
vorläufiger finanzmathematischer Wert	288.454 €
Erbbaurechtsfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht)	x 1,23
<b>vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	<b>354.798 €</b>

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht bzw. die Belastung (§ 47 Abs. 4 Satz 2) x 1,00

**marktangepasster vorl. Vergleichswert des Erbbaurechts 354.798 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) soweit nicht bereits im vorläufigen Bodenwert berücksichtigt.

o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)*)	
- Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile	entfällt €
- Abgabenrechtliche Besonderheiten (ebpf.)	entfällt €
- Abweichende Lagemerkmale	entfällt €
- Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)	entfällt €
- Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt	entfällt €
- Differenz vorläufiger Bodenwert abzüglich Bodenwert des Richtwertgrundstücks	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert **)	
0 % von 210.051 € x 1,00 =	0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier	entfällt €
o Garagen/Anbauten/sonstige Nebengebäude hier Garagenwert gemäß gesonderter Berechnung	<u>4.900 €</u>
Zwischensumme	359.698 €
o konjunktureller Marktanpassung zur Anpassung der veränderten Marktverhältnisse am Stichtag gegenüber den Marktverhältnissen der letzten Veröffentlichung des Baupreisindex.	
-5 % von 359.698 € =	<u>-17.985 €</u>
Summe	341.713 €
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	<b>342.000 €</b>

\*) sofern nicht im vorstehenden Bodenwertanteil bereits enthalten

\*\*) ohne Modernisierungsmaßnahmen

## 10. Wertermittlung über das fiktive Volleigentum

Wert des fiktiven Volleigentums 370.000 €

(hier gemäß Modell des Gutachterausschusses abgeleitet aus dem Immobilienrichtwert)

Erbbaurechtskoeffizient (gemäß Grundstücksmarktbericht) x 0,89

**vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts 329.300 €**

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick  
auf das Recht bzw. die Belastung (§ 47 Abs. 4 Satz 2) x 1,00

**marktangepasster vorl. Vergleichswert des Erbbaurechts 329.300 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)  
soweit nicht bereits im vorläufigen Bodenwert berücksichtigt.

o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung) \*)

- Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile	entfällt €
- Abgabenrechtliche Besonderheiten (ebpf.)	entfällt €
- Abweichende Lagemerkmale	entfällt €
- Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)	entfällt €
- Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt	entfällt €
- Differenz vorläufiger Bodenwert abzüglich Bodenwert des Richtwertgrundstücks	entfällt €

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert \*\*)

0 % von 210.051 € x 1,00 = 0 €

o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale  
hier

entfällt €

o Garagen/Anbauten/sonstige Nebengebäude  
hier Garagenwert wie zuvor

4.900 €

Zwischensumme 334.200 €

o konjunktureller Marktanpassung zur Anpassung der veränderten  
Marktverhältnisse am Stichtag gegenüber den Marktverhältnissen  
der letzten Veröffentlichung des Baupreisindex.

-5 % von 334.200 € = -16.710 €

Summe 317.490 €

**Vergleichswert des Erbbaurechts 317.000 €**

\*) sofern nicht im vorstehenden Bodenwertanteil bereits enthalten

\*\*) ohne Modernisierungsmaßnahmen

## 11. Verkehrswertermittlung nach BauGB

### 11.1 Wertansätze

Vergleichswert aus Vergleichskaufpreisen	352.000 €
Vergleichswert aus dem finanzmathematischen Wert	342.000 €
Vergleichswert aus dem fiktiven Volleigentum	317.000 €

Der finanzmath. Wert u. d. Wert aus Vergleichskp. weichen rd. 3% voneinander ab.

Der finanzmath. Wert u. d. Wert aus d. fiktiv. Volleig. weichen rd. 8% voneinander ab.

Die Plausibilität ist somit gegeben.

### 11.2 Verkehrswertableitung/Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall konnten vom zuständigen Gutachterausschuss **Vergleichskaufpreise** vorgelegt werden. Da die Vergleichsobjekte jedoch weder zugänglich noch deren Ausstattung und Zustand zum Kaufzeitpunkt bekannt sind und wesentliche Angaben zu den Erbbaurechtsregelungen nicht vorliegen, eignen sich die Vergleichskaufpreise zur Ableitung des Verkehrswertes nicht. Sie können jedoch zur Plausibilisierung des maßgeblichen Wertermittlungsverfahrens herbeigezogen werden.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht im vorliegenden Fall Erbbaurechtsfaktoren, welche auf das für Ein- und Zweifamilienhäuser maßgebliche Sachwertverfahren Anwendung finden (finanzmathematischer Wert). Die Wertermittlung über den **finanzmathematischen Wert ist daher als maßgebliche** für die Verkehrswertermittlung zu betrachten.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht im vorliegenden Fall Erbbaurechtskoeffizienten. Die Erbbaurechtsfaktoren beziehen sich im Modell des Gutachterausschusses auf den, aus dem Immobilienrichtwert abgeleiteten, Wert des **fiktiven Volleigentums**. Für das Gebiet um das Bewertungsobjekt werden keine Immobilienrichtwerte angegeben. Als nächstgelegene Immobilienrichtwert dient daher der nächstgelegene Immobilienrichtwert südlich des Bewertungsobjektes in Horstmar. Aufgrund des Fehlens eines unmittelbaren Immobilienrichtwertes sowie der für das gesamte Kreisgebiet einheitlich angegebenen Erbbaurechtskoeffizienten, eignet sich das Wertermittlungsverfahren über Erbbaurechtskoeffizienten nicht zur Verkehrswertermittlung. Es kann zu Plausibilisierung anderer Wertermittlungsverfahren jedoch hinzugezogen werden.

### **11.3 Verkehrswert nach BauGB, unbelastet**

Zum Wertermittlungstichtag, dem 15.02.2024 wird der **Verkehrswert** für das mit einem

**Zweifamilienhaus und einer Garage  
bebaute Erbbaurecht**

Lilienweg 22  
44532 Lünen

Gemarkung: Horstmar  
Flur: 2  
Flurstück(e): 175

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Erbbaurechte, **ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen sowie eines Sicherheitsabschlages**, festgestellt mit

**342.000,00 €**

**in Worten:** **dreihundertzweundvierzigtausend Euro**

(entspricht rund 1.819 €/qm Wohnfläche)

**Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wurde zuvor der Einfluss der Lasten und Beschränkungen sowie eines Sicherheitsabschlages getrennt berücksichtigt und abschließend zum Verkehrswert im Sinn des § 194 BauGB fortgeführt.**

#### 11.4 Zusammenfassung der Lasten und Beschränkungen

Wert, marktbereinigt

in rechtlich unbelastetem Zustand,

Verkehrswert ohne Lasten und Beschränkungen

342.000 €

Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

- Abt. II, lfd. Nr. 1 (Erbbauzins)

\*)

- Abt. II, lfd. Nr. 2 (Sicherung Erbbauanpassung)

\*)

- Abt. II, lfd. Nr. 3 (Vorkaufsrecht)

0,00 €

Summe

0,00 €

0 €

Zwischenergebnis

342.000 €

Dieses rein kalkulatorische Ergebnis wird unter Anwendung von marktgerechten Rundungsregeln zum Verkehrswert gemäß § 194 BauGB fortgeführt:

\*) bereits bei der Wertermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts berücksichtigt



### **11.5 Verkehrswert nach BauGB, ohne Sicherheitsabschlag**

Zum Wertermittlungstichtag, dem 15.02.2024 wird der **Verkehrswert** für das mit einem

**Zweifamilienhaus und einer Garage  
bebaute Erbbaurecht**

Lilienweg 22  
44532 Lünen

Gemarkung: Horstmar  
Flur: 2  
Flurstück(e): 175

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Erbbaurechte, **ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages**, festgestellt mit

**342.000,00 €**

**in Worten:** **dreihundertzweiundvierzigtausend Euro**

(entspricht rund 1.819 €/qm Wohnfläche)

**Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wurde zuvor der Einfluss eines Sicherheitsabschlages getrennt berücksichtigt und abschließend zum Verkehrswert im Sinn des § 194 BauGB fortgeführt.**

## **11.6 Verkehrswert nach BauGB, einschl. Sicherheitsabschlag**

Zum Wertermittlungstichtag, dem 15.02.2024 wird der **Verkehrswert** für das mit einem

### **Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Erbbaurecht**

Lilienweg 22  
44532 Lünen

Gemarkung: Horstmar  
Flur: 2  
Flurstück(e): 175

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Erbbaurechte, **unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages**, festgestellt mit

**291.000,00 €**

**in Worten:** **zweihunderteinundneunzigtausend Euro**

(entspricht rund 1.548 €/qm Wohnfläche)

**Der oben ermittelte Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ist im Zwangsversteigerungsverfahren ausschließlich als Zwischenwert zu betrachten.**

Im Folgenden wird der Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) ermittelt, der auf die hier abgeleiteten Wertbestandteile zurückgreift und diese in die verfahrensbedingten Besonderheiten des ZVG einfließen lässt.

Abschließend erfolgt eine Gegenüberstellung der Werte nach ZVG und BauGB aus der sich der „Barpreis“ für die Zwangsversteigerung ermittelt.

## 12. Verkehrswertermittlung nach ZVG

### 12.1 Allgemeine Hinweise

Die Definition des Verkehrswerts gemäß § 194 **Baugesetzbuch (BauGB)** weicht von der Definition des Grundstückswerts (Verkehrswerts) gemäß § 74 a (5) **Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)** ab. Die Unterscheidung begründet sich zum einen in den unterschiedlichen Zusammenhängen, in der sie Anwendung findet, als auch in inhaltlicher Sicht.

#### Verkehrswert nach BauGB

Die Verkehrswertdefinition nach BauGB beschreibt den stichtagsbezogenen Wert des Erbbaurechts, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem freien Markt zu erzielen wäre.

#### **Erbbauzinsbetrachtung**

Hierbei wird unterstellt, dass ein künftiger Erwerber des Erbbaurechts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch in Zukunft sowohl die dinglich gesicherten Erbbauzinsregelungen als auch die vertraglich schuldrechtlich vereinbarten Erbbauzinsregelungen bis zum Ablauf des Erbbaurechtsvertrages vereinbarungsgemäß zahlen wird.

Ausgehend davon, dass die künftigen Erbbauzinszahlungen von dem Erwerber in Zukunft vereinbarungsgemäß gezahlt werden, ist der Barwert künftiger Erbbauzinszahlungen nicht im Verkehrswert nach BauGB enthalten.

#### Verkehrswert nach ZVG

Im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren sind hiervon abweichende Situationen zu untersuchen und zu bewerten.

#### **I) Erbbauzinsbetrachtung**

In der **Zwangsversteigerung** ist **grundsätzlich eine lastenfreie Situation** zu untersuchen. Es ist also grundsätzlich die Situation zu betrachten, dass die Belastung durch den Erbbauzinseintrag bei Zuschlag untergeht und hiermit sowohl der dinglich gesicherte Erbbauzins als auch die mit ihm verbundenen schuldrechtlichen Vereinbarungen erlöschen.

Es ist also der Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass nach Zuschlag keine Erbbauzinszahlungen mehr zu leisten sind, somit der Fall eines „erbbauzinsfreien Erbbaurechts“.

Für die Bewertung nach ZVG bedeutete dies, dass die künftig „ersparten“ dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwerte im Verkehrswert des Erbbaurechts zu berücksichtigen sind. **Der Verkehrswert nach ZVG muss demnach höher sein als der Verkehrswert nach BauGB.**

Der Wert des Erbbaurechts nach ZVG ermittelt sich somit als fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert (also ohne Einfluss der Erbbauzinslasten und ohne Einfluss aus vertraglichen Vereinbarungen).

Sollte der Erbbauzins im Verfahren untergehen, kann der Grundstückseigentümer, anders als z. B. bei der Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden, nicht durch Verweigerung der notwendigen Zustimmung gemäß § 5 ErbbauRG ein Wiedereinsetzen des Erbbauzinses verlangen. Hingegen kann der Erbbauberechtigte die notwendige Zustimmung des Grundstückseigentümers gemäß § 7 ErbbauRG auf Verlangen hin durch das Gericht ersetzen lassen.

Das Risiko der hiermit verbunden Hindernisse und Verzögerungen ist entsprechend in der Wertfindung zu erfassen. Das mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG in Verbindung stehende Risiko wird geschätzt mit einer Wertminderung i. H. v. 2 % des Wertes des Erbbaurechts. Der Abschlag wird aber zu höchstens 1/4 der Reallast und mindestens zu 500,- € begrenzt.

Als Einfluss aus Gesetz ist somit bei der Ableitung des Verkehrswerts nach ZVG das mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG verbundene Risiko entsprechend zu berücksichtigen.

## **II) Zuzahlungsbetrag / Barpreis**

Für den Fall, dass die Erbbauzinsreallast fortbesteht, ist der nach ZVG ermittelte Verkehrswert noch um den Barwert der Erbbauzinsreallast (**Zuzahlungsbetrag** entsprechend §§ 51 / 50 ZVG) zu mindern.

Die übrigen Werteinflüsse gemäß Abt. II des Grundbuchs finden zudem im **Barpreis** Berücksichtigung.

## 12.2 Ausgangsdaten

Als **kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen**, der für die folgenden Betrachtungen benötigt wird, ergibt sich:

**Vergleichswert des Erbbaurechts (s. o.)** **342.000 €**

Bodenwertanteil BV lfd. Nr. 1 (s. o.) -67.900 €

---

**als "kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen"**  
**verbleiben hiervon:** **274.100 €**  
 (marktangepasster Wert)

**Bodenwert**  
**(fiktives Volleigentum, ebf.)** **133.650 €**

**Gebäudewert (kalkulatorisch)** **274.100 €**  
 (marktangepasster Wert)

---

**(orts-) üblicher Erbbauzins** **3.341,25 €**

**dinglich gesicherter Erbbauzins (jährlich) rd.** **162,90 €**

**schuldrechtliche Erhöhung (jährlich) um rd.** **512,10 €**

**vertraglicher Erbbauzins (jährlich) rd.** **675,00 €**

Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren 41

---

Barwert des kapitalisierten "Erbbauzinseinflusses" 67.900 €

### Werteinfluss aus

- **Baulasten** 0 €

- **Sicherheitsabschlag** -51.000 €

- **Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs)**  
 (außer Erbbauzinsen) hier in Summe 0 €

## 12.3 Ermittlung der Barwerte

### 12.3.1 Barwerte dinglich gesicherter Erbbauzinsen

Entsprechend vorstehender Betrachtungsweise wird im Folgenden gesondert der Barwert des **dinglich gesicherten** Erbbauzinses berechnet.

(hier: Erbbauzins aus Eintragungen in **Abt. II Nr. 1** des Grundbuchs)

**Erbbauzins II/1**

162,90 €/Jahr

Der Vervielfältiger ergibt sich bei einer Restlaufzeit von 41 Jahren und einem Zinssatz von 2,50 % zu rund 25,466

somit  $162,90 \text{ €/Jahr} \times 25,466 = 4.148,41 \text{ €}$

**Barwert des Erbbauzinses II/1, rund**

**4.150 €**

### 12.3.2 Barwerte Erbbauzinserhöhungsvormerkungen

Für die Wertermittlung des **Verkehrswertes nach BauGB** ist es unerheblich, ob eine schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung dinglich gesichert ist oder nicht. Sie ist vielmehr stets in der Wertermittlung des Verkehrswerts nach BauGB enthalten.

Bei der Wertermittlung des **Verkehrswerts nach ZVG** ist jedoch der Werteinfluss einer schuldrechtlichen Erhöhungsvereinbarung des Erbbauzinses hinsichtlich einer Vormerkung mit dinglicher Sicherung und einer Vormerkung ohne dingliche Sicherung zu unterscheiden.

#### a) Erhöhungsvormerkung durch dingliche Sicherung einer Vormerkung

Eine durch **Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung schuldrechtlich** gesicherte und bis zum Stichtag vertraglich angefallene Erbbauzinsanpassung, **ist einer dinglichen Eintragung gleichzusetzen**. Sie ist für die Zwecke der Zwangsversteigerung gesondert zu ermitteln.

Hierbei wäre somit der Barwert der Vormerkung zu bestimmen und im „**Barpreis**“ (s. folgende Kap.) in Abzug zu bringen.

#### b) Erhöhungsvormerkung ohne dingliche Sicherung einer Vormerkung

Sofern der Erbbauzinserhöhungsbetrag **nicht** durch eine Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs dinglich gesichert ist und somit lediglich rein schuldrechtlich besteht, ist er im Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

Hieraus folgt, dass bei Fehlen einer dinglichen Sicherung der Barwert der schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhung in der Berechnung des **Verkehrswerts nach ZVG** in Abzug zu bringen ist.

### c) Dinglich wertgesicherter Erbbauzins ohne Vormerkung

Bei Erbbaurechten die nach dem 30.09.1994 begründet wurden, genügt es zur dinglichen Sicherung von Erbbauzinsanpassungen gemäß § 9 ErbbauVO ab dem 01.10.1994, dass Höhe und Fälligkeit des Erbbauzinses nur noch bestimmbar sind. Mögliche schuldrechtliche Erbbauzinserhöhungsvereinbarungen sind durch Eintragung eines „wertgesicherten Erbbauzinses“ seitdem dinglich zu sichern und analog einer dinglich gesicherten Erbbauzinserhöhungsvormerkung zu betrachten.

**Im vorliegenden Bewertungsfall ist tatsächlich der schuldrechtliche Teil der Erbbauzinserhöhung durch Eintragung einer Erhöhungsvormerkung verdinglicht.**

#### Schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung (vgl. Ausgangsdaten)

**vertraglicher Erhöhungsbetrag** (bis zum Stichtag)  
512,10 €/Jahr

somit für  $512,10 \text{ €/Jahr} \times 25,466^{1)} = 13.041,14 \text{ €}$

**Barwert Erbbauzinserhöhung insgesamt, rund** **13.040 €**

1) Rentenbarwertfaktor bei Restlaufzeit 41 Jahren und Zins 2,5 %

---

Aus Abteilung II des Grundbuchs ergibt sich:

**Es bestehen Erhöhungs/Herabsetzungs-Vormerkungen oder ein "wertgesicherter Erbbauzins"**

**BV lfd. Nr.**  
**1**

Somit beträgt der

- **Barwert** der dinglichen Sicherung **13.040 €**  
(Berücksichtigung im Zuzahlungsbetrag gem. §§ 51 / 50 ZVG)

- **Barwert** aufgrund der rein schuldrechtlichen Vereinbarung **0,00 €**  
(Berücksichtigung als Einfluss aus Gesetz und Vertrag im 2. Zwischenwert)

### 12.3.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwerte der

- Erbbauzinsreallast/-en	4.150 €
- <b>Vormerkung</b> zur Erbbauzinserhöhung <b>bzw.</b> "wertgesicherter Erbbauzins"	13.040 €
<b>Barwert des vereinbarten Erbbauzinses</b> (soweit dinglich gesichert)	<b>17.190 €</b>

### Ausgangsbetrachtung: Erlöschen des Erbbauzinses

Entsprechend vorstehender Betrachtungsweise wird im Folgenden der Fall untersucht, dass der Erbbauzins mit Zuschlag untergeht.

(Orts-) üblicher Erbbauzins, rd. 3.341,25 €

Wenn dieser Erbbauzins ausfällt, ergibt sich somit ein  
Vorteil für den Erbbaurechtsnehmer von 3.341,25 € bzw.

Der Vervielfältiger ergibt sich bei einer Restlaufzeit von 41 Jahren  
und einem Zinssatz von 2,50 % zu rund 25,466

**Barwert des ausfallenden Erbbauzinses:**  
25,47 x 3.341,25 € = 85.088,27 €, rd. 85.090 €

**zzgl. Gebäudewert ("bauliche Anlagen", kalkulatorisch) 274.100 €**

**Eingangswert zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht: 359.190 €**

**weiterhin zu berücksichtigen:**

Beschränkungen aus dem ErbbRG,  
insbes. im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbRG:

#### - Abschlag aus §§ 5 und 7 ErbbRG:

Abschlag 2 % pauschal vom Eingangswert  
dieses entspricht somit rund 7.180 €  
unter Beachtung Mindest- und Maximalbegrenzung  
- mindestens rund 500 €  
- max. jedoch 1/4 des Barwertes des vereinbarten Erbbauzinses  
1/4 von 17.190 € ergibt rund 4.300 €  
Hier anzusetzender Abschlag: **-7.180 €**

**- Abschlag aus rein schuldrechtl. Erbbauzinserhöhung 0 €**

**Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG  
ohne Berücksichtigung von Baulasten etc. 352.010 €**



Übertrag: 352.010 €

**Einfluss aus Baulasten/etc.**

- insgesamt aus Baulasten	0 €
- aus Sicherheitsabschlag	-51.000 €

**Verkehrswert nach ZVG**

**mit Berücksichtigung von Baulasten etc.**

**301.010 €**

abzüglich der  
Zuzahlungsbeträge gemäß §§ 51 / 50 ZVG:

Barwerte der

- Erbbauzinsreallast	-4.150 €
- Erhöhungsvormerkung	-13.040 €
- weitere Wertbeeinflussungen (z. B. Abt. II des Grundbuchs)	0 €

"Barpreis" 283.820 €

Der "Barpreis" weicht von dem Verkehrswert nach BauGB um die Differenz ab,  
die dem Wertansatz für das mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG in Verbindung  
stehendem Risiko entspricht.

Verkehrswert nach BauGB abzgl. Sicherheitsabschlag:	291.000 €
"Barpreis" insgesamt:	283.820 €

Differenz: 7.180 €

**12.3.4 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins**

<b>Verkehrswertbetrachtung</b>		
<b>nach § 74 a ZVG</b>		<b>nach § 194 BauGB</b>
	<b>BV lfd. Nr.</b>	
	<b>1</b>	
<b>Ausgangswert</b> zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht	<b>359.190 €</b>	<b>Verkehrswert 342.000 €</b> (ohne Baulasten, jedoch incl. Einfluss der Reallasten)
<b>Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag</b>		
Werteinfluss aus		
- <b>§§ 5 / 7 ErbbauRG</b>	-7.180 €	0 €
1. Zwischenwert	352.010 €	
Werteinfluss aus		
- <b>rein schuldrechtl. Erbbauzinserhöhung</b>	0 €	
2. Zwischenwert	352.010 €	
Werteinfluss aus		
- <b>Baulasten</b>	0 €	0 €
- <b>Sicherheitsabschlag</b>	-51.000 €	-51.000 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>Verkehrswert einschl. Baulasten</b>
<b>Verkehrswert nach ZVG</b>	<b>301.010 €</b>	<b>ohne Lasten und Beschränkungen</b>
		<b>Zwischensumme 291.000 €</b>
Zuzahlungsbetrag gem. §§ 51 / 50 ZVG		
Barwerte der		
- <b>Erbbauzinsreallast</b>	-4.150 €	
- <b>Erhöhungsvormerkung</b>	-13.040 €	
weitere Einflüsse		
- <b>aus Abt. II</b>	0 €	0 €
somit	283.820 €	
"Barpreis"	283.820 €	
		<b>Verkehrswert nach BauGB 291.000 €</b>

**Der Unterschied i. H. v. 7.180 € zwischen Barpreis und Verkehrswert nach BauGB entspricht dem Werteinfluss aus §§ 5 / 7 ErbbauRG nebst einer geringen ggf. möglichen Rundungsabweichung.**

## 12.4 Verkehrswert nach ZVG

Zum Wertermittlungstichtag, dem 15.02.2024 wird der **Verkehrswert** für das mit einem

**Zweifamilienhaus und einer Garage  
bebaute Erbbaurecht**

Lilienweg 22  
44532 Lünen

Gemarkung: Horstmar  
Flur: 2  
Flurstück(e): 175

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Erbbaurechte festgestellt mit

**301.010,00 €**

**in Worten:**        **dreihunderteinstausend-  
undzehn Euro**

## 13. Schlusswort

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

Coesfeld, den 29.04.2024

Dipl.-Ing. T. Simsch

## 14. Literatur / Fundstellen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 4. Aufl., Neuwied, 2011
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003

**Anlagen**

**Anlage 1 Lageübersicht**

© Geobasisdaten: Land NRW

Bewertungsobjekt	
Straße:	Lilienweg 22
Ort:	44532 Lünen



**Anlage 18 Fotos**

Die Fotos der Anlage geben die Situation zum Stichtag wieder.

1. Foto  
Gebäudeansicht  
Straßenseite



2. Foto  
Gebäudeansicht  
Gartenseite

