



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

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

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

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

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

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **1223-953-AGL**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom 08.08.2024

zum Bewertungsstichtag
23.05.2024

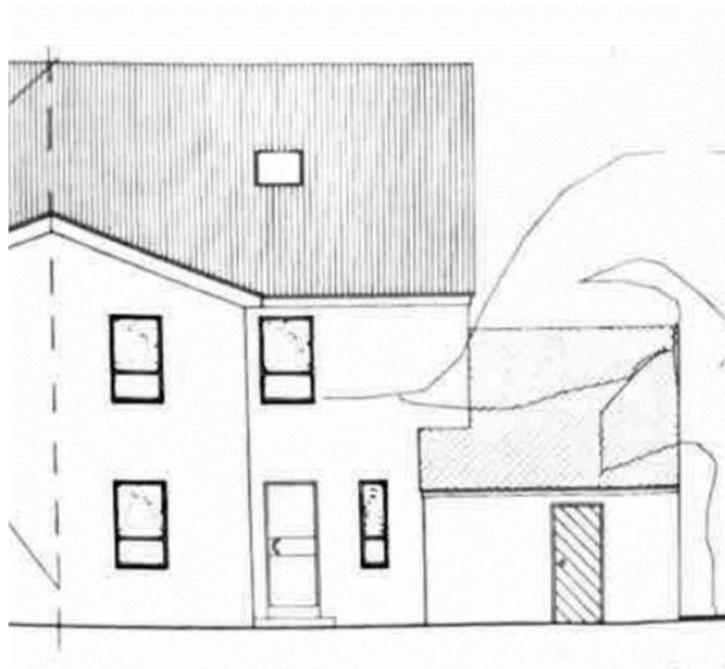
für das mit einem

**Einfamilienhaus
bebaute Erbbaurecht**

**Im Blumenkamp 2
59379 Selm**

**Gemarkung Selm, Flur 6, Flurstück 2701, 2712, 2713, 2714, 2715 u.
2717**

**Auftraggeber: Amtsgericht Lünen
Aktenzeichen: 023 K 017/23**



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
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
2.	Grundstücksbeschreibung	11
2.1	Makrolage.....	11
2.2	Mikrolage.....	11
2.3	Grundstück	12
2.4	Baulasten	13
2.5	Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge	14
2.6	Altlasten / Bergbau	14
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	16
2.8	Denkmalschutz	16
2.9	Fördermittel	16
3.	Gebäudebeschreibung	17
3.1	Allgemeine Hinweise.....	17
3.2	Gebäudeart / Nutzung	18
3.3	Gebäudehistorie.....	18
3.4	Gebäudebeschreibung.....	18
3.5	Außenanlagen	21
3.6	Modernisierung/Umbauten.....	21
3.7	Baumängel / Bauschäden	22
4.	Gesamteindruck.....	23
5.	Bodenwert (Ausgangswert).....	24
5.1	Einleitung	24
5.2	Bodenwertermittlung	24
5.2.1	Eingangsbetrachtung	24
5.2.2	Bodenwert (Ausgangswert)	26
6.	Erbbaurecht.....	27
6.1	Übersicht Erbbaurechtsinhalte	27
6.2	Allgemeine Verfahrenshinweise	29
6.3	Verfahrenseignung	29
6.4	Erbbauzins.....	30
6.4.1	Allgemeiner Hinweis.....	30
6.4.2	Angemessener Erbbauzins	31
6.4.3	Tatsächlicher Erbbauzins.....	31
6.4.4	Dinglich gesicherter Erbbauzins	32
6.4.5	Erzielbarer (vertraglicher) Erbbauzins	33

6.4.5.1	Vertragliche Erbbauzinsregelungen.....	33
6.4.5.2	Vertragliche Erbbauzinsanpassung	34
6.4.6	Erbbauzinszusammenstellung	35
6.4.7	Bodenwertanteil des Erbbaurechts.....	35
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
7.1	Baulasten	36
7.1.1	Allgemeiner Hinweis.....	36
7.1.2	Baulastenblatt Nr. 1552 (Stellplatzduldung)	37
7.1.3	Baulastenblatt Nr. 1553 (Stellplatzduldung)	38
7.1.4	Baulastenblatt Nr. 1554 (Überfahrt/Leitungen/Stellplatz)	39
7.2	Abt. II/3 (Vorkaufsrecht).....	39
7.3	Abt. II/6 (Vorkaufsrecht).....	41
8.	Vergleichswertermittlung	42
8.1	Allgemeine Hinweise.....	42
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	43
8.3	Vergleichspreis	43
8.4	Vorläufiger Vergleichswert	44
8.5	Vergleichswert.....	44
9.	Wertermittlung über den finanzmathematischen Wert.....	47
9.1	Allgemeine Hinweise.....	47
9.2	Gebäudedaten	48
9.3	Vorläufiger Sachwert Wohnhaus	49
9.4	Vergleichswert (finanzmathematisch)	50
10.	Wertermittlung über das fiktive Volleigentum	51
11.	Verkehrswertermittlung nach BauGB.....	52
11.1	Wertansätze.....	52
11.2	Verkehrswertableitung/Verfahrenswahl.....	52
11.3	Verkehrswert nach BauGB, unbelastet	53
11.4	Zusammenfassung der Baulasten	54
11.5	Verkehrswert nach BauGB, einschl. Baulasten.....	55
11.6	Zusammenfassung der Lasten und Beschränkungen	56
11.7	Verkehrswert nach BauGB, belastet	57
12.	Verkehrswertermittlung nach ZVG.....	58
12.1	Allgemeine Hinweise.....	58
12.2	Ausgangsdaten	60
12.3	Ermittlung der Barwerte	61
12.3.1	Barwerte dinglich gesicherter Erbbauzinsen	61
12.3.2	Barwerte Erbbauzinserhöhungsvormerkungen	62
12.3.3	Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	64
12.3.4	Wertgegenüberstellung / Einzelwerte	66
12.4	Verkehrswert nach ZVG	67
13.	Schlusswort.....	67
14.	Literatur / Fundstellen / Gesetze	68

Anlagen	69
Anlage 1 Lageübersicht	70
Anlage 2 Grundbuchauszug vom 11.12.2023 ^{*)}	71
Anlage 4 Erbbauvertrag vom 29.03.1994 ^{*)}	78
Anlage 5 Erbbaurechtsvertrag vom 12.07.1994 ^{*)}	91
Anlage 6 Ergänzungsvertrag vom 11.10.1994	94
Anlage 7 Erbbaurechtsvertrag vom 02.08.1994 ^{*)}	97
Anlage 8 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	110
Anlage 9 Baulastenauskunft	113
Anlage 10 Altlastenauskunft	114
Anlage 11 Bergbauauskunft	115
Anlage 12 Erschließungsbeitragsauskunft	117
Anlage 13 Bodenrichtwert (BORIS)	118
Anlage 14 Immobilienrichtwert	119
Anlage 16 Vergleichskaufpreise	120
Anlage 17 Nebenrechnungen zum Sachwert	121
Anlage 18 Bruttogrundfläche/Wohnfläche	123
Anlage 19 Grundrisse	125
Anlage 20 Ansichten	129

^{*)} Anlage nur im Gerichtsexemplar enthalten

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: 23.05.2024

**Wertermittlungs-
stichtag: 23.05.2024**

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 23.05.2024

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer
Ortsbesichtigung:

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Lünen**

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: zweigeschossige Doppelhaushälfte (DHH, Einfamilienhaus) in Holztafelbauweise, nicht unterkellert, nebst eingeschossigem Anbau mit Kellerersatzräumen

Baujahr: ca. 1995

Wohneinheiten: 1 WE

Wohnfläche ca.: 136,21 m² (gemäß Aktenlage, beim Ortstermin überschlägig plausibilisiert)

Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus: ca. 185 m² (gemäß Aktenauswertung)

Anbau: ca. 85 m² (gemäß Aktenauswertung)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(gemäß Grundbuchauszug vom 11.12.2023)

Bestandsverzeichnis (BV) (Grundstücksangaben)

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Lünen, Blatt: 4783 (Erbbaugrundbuch)

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Erbbaurecht				
	Selm	6	2701	Gebäude- und Freifläche, Im Blumenkamp 2	423
2/zu 1	1/11 Anteil an dem Erbbaurecht eingetragen auf den Grundstücken:				
	Selm	6	2712	Grünfläche, Im Blumenkamp	116
	"	"	2713	Grünfläche, Im Blumenkamp	174
	"	"	2714	Grünfläche, Im Blumenkamp	145
	"	"	2715	Gebäude- und Freifläche zu Verkehrsanlage, Im	808
"	"	2717	Gebäude- und Freifläche zu Verkehrsanlage, Im	75	

Abteilung I (Eigentümerangaben)

lfd. Nr.	
1	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen
a)	
b)	
	- zu je 1/2 Anteil -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	lfd. Nr. BV	
1	1	Erbbauzins von 1.903,50 DM. Eingetragen am 24.11.1994
2	1	Vormerkung auf Erbbauzinsanpassung, eingetragen am 24.11.1994
3	1	Vorkaufsrecht, eingetragen am 24.11.1994
4	2	Erbbauzins von 2.965,500 DM. Eingetragen am 24.11.1994
5	2	Vormerkung auf Erbbauzinsanpassung, eingetragen am 24.11.1994
6	2	Vorkaufsrecht, eingetragen am 24.11.1994
11	1, 2	Zwangsversteigerungsvermerk (023 K 017/23), eingetragen am 18.09.2023

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 21.12.2023
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.12.2023
3. Bescheinigungen zur Baulastensituation vom 02.01.2024
4. Grundbuchauszug Selm Bl. 4783 vom 11.12.2023
5. Grundbuchauszug Selm Bl. 4232 vom 29.05.2024
6. Erbbaurechtsvertrag vom 29.03.1994
7. Ergänzungsvertrag vom 14.07.1994
8. Ergänzungsvertrag vom 11.10.1994
9. Erbbaurechtsvertrag vom 02.08.1994
10. Erschließungsbeitragsauskunft vom 21.12.2023
11. Auskunft zur Altlastensituation vom 21.12.2023
12. Auskunft der Bez.-Reg. Arnsberg Abt. 6 vom 04.01.2024
13. Planungsrechtliche Auskünfte vom 22.01.2024
14. Fördermittelauskunft vom Eingang vom 03.01.2024
15. Bodenrichtwertauskunft aus BORISplus
16. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Unna
17. Auskunft des Gutachterausschusses im Kreis Unna vom 29.05.2024
18. Erbbauzinsauskunft vom 01.03.2024
19. Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen
20. Protokoll, Teilaufmaßprotokoll 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

Erbbauzins

Im Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 4 ist mit dem Betrag von 2.965,50 DM/a der Gesamterbbauzins (11/11) eingetragen, welcher für das Erbbaurecht an den Flurstücken 2712, 2713, 2714, 2715 und 2717 insgesamt zu leisten ist. Eine Aufteilung des eingetragenen Gesamterbbauzinses entsprechend der Miterbbaurechtsanteile (jeweils 1/11 Anteil) gemäß § 1 des Erbbaurechtsvertrages vom 02.08.1994 wurde nicht vorgenommen.

Das zu bewertende Erbbaurecht haftet demnach mit dem Gesamterbbauzins für die o. g. Flurstücke in voller Höhe.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird regelmäßig der anteilige (aufgeteilte) Erbbauzins entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen an dem Erbbau-recht gezahlt. Aus der Auskunft des Grundstückseigentümers ist abzuleiten, dass für die Miteigentumsanteile auch nur der anteilige Erbbauzins von den jeweiligen Erbbauberechtigten gefordert wird. Dieses entspricht dem § 1 des Erbbaurechtsvertrages, welcher die Aufteilung des Erbbaurechts regelt.

Dem tatsächlichen Verhalten der Parteien (Grundstückseigentümer und Erbbau-berechtigte) entsprechend und unter Berücksichtigung, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung regelmäßig nur von dem anteiligen Erbbauzinsen ausgegangen wird, stellt auch die hier folgende Verkehrswertermittlung auf den anteiligen Erbbauzins ab (1/11 von 2,965,50 DM/a, entsprechen rd. 137,84 €/a), wenngleich er in voller Höhe dinglich gesichert ist.

Für die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Wert des in Abt. II unter der lfd. Nr. 4 des Grundbuchs eingetragenen Gesamterbbauzinses gesondert ausgewiesen.

Carpornutzung

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 14.07.1994 ist unter Pkt. I das ausschließliche und alleinige Nutzungsrecht und die Unterhaltungspflicht an dem Carport P1 vereinbart.

Eine dingliche Sicherung des Nutzungsrechts durch Eintragung im Erbbaurechtsgrundbuch zu dem zu bewertenden Objekt und in dem Grundbuch des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks besteht nicht. Demnach ist das Nutzungsrecht ausschließlich schuldrechtlich vereinbart und somit nicht bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Ein verständiger Erwerber, der einer Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen ist, würde das Vorhandensein einer solchen Vereinbarung, in Verbindung

mit der bestehenden Baulast (vgl. später) und der Auskunft des Erbbauberechtigten über die tatsächliche Nutzung des Carportplatzes P1, wertsteigernd in seine Kaufpreisüberlegungen einfließen. Die Berücksichtigung der Carportsituation erfolgt durch einen entsprechenden Zuschlag im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zugang

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag aufgrund abgestellten Inventars nicht vollständig zugänglich und einzusehen. Das Dachgeschoss konnte nur vom unteren Treppenpodest aus eingesehen werden, der gartenseitige Kellerersatzraum nur von der Tür aus. Der WC-Raum im EG war aufgrund abgestellten Inventars stark eingeschränkt einsehbar. Der Dachboden über dem Anbau war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Für die Bewertung werden durchschnittliche Verhältnisse entsprechend den zugänglichen Bereichen, ohne weitere Schäden und Mängel, unterstellt. Sollten sich im Nachgang dieser Bewertung abweichende Erkenntnisse einstellen, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen längeren Bestand und wäre entsprechend der neuen Kenntnislage zu modifizieren.

Fotos

Auf ausdrücklichen Wunsch der Erbbauberechtigten, sind keine Fotos, der bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotodokumentation des Bewertungsobjektes im Gutachten enthalten.

Wirtschaftliche Einheit

Die zu bewertenden Flurstücke und Flurstücksanteile sind **als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.**

Für die Anteile an den zusammengesetzten Flurstückes 2712-2715 und 2717 ist auf dem Grundstücksmarkt kein gewöhnlicher Käuferkreis festzustellen. Sie bestehen teils aus Graben-, Spielplatz- und Wegeflächen, welche aufgrund des Zuschnitts und der Nutzung eine selbstständige Bebauung nicht erwarten lassen, jedoch zur Pflege und Instandhaltung sowie Verkehrssicherung verpflichten. Das dem Bewertungsobjekt Flst. 2701 zuzurechnende vertragliche Nutzungsrecht an einem Carportplatz auf Flst. 2715 würde bei einer getrennten Veräußerung voraussichtlich untergehen. Eine dingliche Sicherung des Nutzungsrechts besteht für den jeweiligen Erbbauberechtigten des Flst. 2701 nicht.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Selm, im Ortsteil Beifang.

Die **Stadt Selm** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Norden an das Münsterland an. Selm ist dem Kreis Unna angeschlossen und umfasst etwa 27.000 Einwohner. Gemäß Landesdatenbank NRW ist mit einer abnehmenden Bevölkerungszahl bis 2030 bzw. 2050 zu rechnen. Selm zählt mit einer Fläche von ca. 60 km² zu den vier größten Städten im Kreis, weist jedoch eine der geringsten Bevölkerungsdichten des Kreises Unna auf.

Die Umgebung der Stadt Selm wird durch umfangreiche Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und verteilte Waldflächen gekennzeichnet.

Der **Stadtteil Selm Beifang** verfügt über eigene Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Stadtverwaltung.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist über die Bundesstraße B 236 gewährleistet und kann noch als durchschnittlich bezeichnet werden. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Bus und Bahn).

Das **Stadtteilzentrum** von Selm Beifang verfügt über Läden zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sowie weitere allgemeine öffentliche Einrichtungen.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der Südseite der Straße Im Blumenkamp, an der Einmündung in den Grünen Weg. Die Straße Im Blumenkamp ist einspurig, mit einseitigem Gehweg als Sackgasse angelegt und mit einer Asphaltdecke befestigt. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Parkplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjektes ist als eingeschränkt zu betrachten.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus einem Wohngebiet mit einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Bebauung sowie südlich des Bewertungsobjektes aus einer Biotopfläche entlang dem Selmer Bach und einem Neubaugebiet.

In der **weiteren Nachbarschaft** befindet sich das Stadtteilzentrum von Selm Beifang.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung gelegen.

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt gelegen.

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

Die **Verkehrslage** des Individualverkehrs ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Wohnlage** im Bereich des Bewertungsobjektes ist als gut zu bewerten.

2.3 Grundstück

Das zu bewertende Erbbaurecht teilt sich auf in das Erbbaurecht an dem eigentlichen Hausgrundstück (Flurstück 2701) und dem 1/11-Anteil am Erbbaurecht an Grün- und Stellplatzflächen (Flurstücke 2712, 2713, 2714, 2715, 2717).

Das **Hausgrundstück (Flst. 2701)** ist als **Reihengrundstück** angelegt und regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte). Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. An der westlichen Grundstücksgrenze schließt das Gemeinschaftsgrundstück Flst. 2715 an.

Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben. Die **Ausrichtung** des Hausgrundstücks erfolgt von der Straße aus nach Süden hin. Die **Breite** beträgt ca. 10,50 m und die **Tiefe** ca. 40 m.

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

Das **Flurstück 2712** ist unbebaut und als **Grabenfläche** angelegt. Es ist etwa regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte).

Die **Geländeoberfläche** ist muldenförmig. Die **Breite** beträgt ca. 3,00 m und die **Länge** ca. 38 m.

Das **Flurstück 2713** ist unbebaut und als **Grünfläche** angelegt. Es ist etwa regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte).

Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben. Die **Breite** beträgt ca. 1,50 m und die **Länge** ca. 117 m.

Das **Flurstück 2714** ist unbebaut und als **Spielfläche (Spielrasen)** angelegt. Es ist unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte).

Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben. Die **Breite** beträgt ca. 11 m und die **Tiefe** zwischen 10 und 14 m.

Das **Flurstück 2715** ist im Wesentlichen unbebaut. Die südliche Hälfte als **Bolzplatz (Spielrasen)** und die nördliche Hälfte als **Stellplatzfläche** angelegt. Es ist unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte).

Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben. Die **Breite** beträgt i. M. ca. 20 m und die **Tiefe** ca. 40 m.

Auf dem Flurstück sind 6 Kfz-Stellplätze (auskunftsgemäß Besucherparkplätze) sowie ein hölzerner Carport mit 6 Kfz-Stellplätzen vorhanden.

Das **Flurstück 2717** ist als **Stellplatzfläche** angelegt und mit einem hölzernen Carport, mit 5 Kfz-Stellplätzen bebaut. Es ist regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte).

Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben. Die **Breite** beträgt i. M. ca. 15 m und die **Tiefe** ca. 5 m.

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Selm sind für das Grundstück angefragten Flurstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge

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

„... das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist,

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm nicht mehr zu entrichten sind,

Straßenbaubeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm zurzeit nicht zu entrichten sind,

Kanalanschlussbeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm zurzeit nicht mehr zu entrichten sind.“

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 verliehenen Bergwerksfeld „Bork“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Preußen Nord“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 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.

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

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 Bergbau-problematik 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 Flächennutzungsplan als "**Wohnbaufläche**" dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Selm besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. 77 „Im Blomkamp“, mit Rechtskraft vom 12.12.1994.

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist dargestellt als

- diverse Nutzung

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 Selm 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 Selm teilte auf Anfrage mit (vollständiger Text vgl. Anlage):

„... das o.g. Objekt wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert. Eine Kostentante wurde nicht zu Grunde gelegt, da es sich um selbst genutztes Wohneigentum handelt. Das Objekt ist seit dem 18.05.2018 bindungsfrei. Es handelt sich um ein Erbbaugrundstück, aber die Stadt Selm ist nicht Erbbaugewer und ich kann daher keine Auskunft über den Erbbauzins geben.“

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 Einfamilienhaus wurde als Doppelhaushälfte, zweigeschossig in Holzrahmenbauweise ohne Unterkellerung erstellt. Neben dem Gebäude besteht ein eingeschossiger Anbau mit Kellerersatzräumen.

Das Bewertungsobjekt wurde zum Stichtag zu Wohnzwecken von den Erbbauberechtigten eigengenutzt.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung des Wohnhauses erfolgte mit Baugenehmigung vom 28.06.1994 unter dem Genehmigungstenor „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses“.

Die Rohbauabnahme wurde mit Schreiben vom 20.10.1994 und die Schlussabnahme mit Schreiben vom 13.02.1995 bescheinigt.

3.4 Gebäudebeschreibung

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

Raumanordnung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnung) entsprechend der Situation zum Stichtag wiedergegeben.

Erdgeschoss:	Wohnesszimmer, Küche (offen zum Wohnesszimmer), Windfang, Garderobe und WC-Raum sowie Hausanschlussraum, Hauswirtschaftsraum (als Arbeitszimmer genutzt) und 2 Abstellräume im Anbau
Obergeschoss:	Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad-WC und Diele
Dachboden:	nicht ausgebaut (nicht zugänglich), gemäß Baugenehmigungsunterlagen sind hier 3 Wohnräume, WC-Raum und Flur vorgesehen

Rohbau

Geschosswände:	Holzrahmenbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppe:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen nebst Holzgeländer und Holzhandläufen
Fassade:	Strukturputz, Anbau mit Holzverkleidung
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachstein, Trauflinie mit Aluminiumblech verkleidet
Dachentwässerung:	Zinkblechdurchführung
Gebäudezugang:	barrierefrei

Ausbau

Bodenbeläge:	Fliesenbeläge im gesamten Erdgeschoss aus dem baulichen Ursprung, in Wohnräumen des Obergeschosses Laminatbeläge, im Bad-WC und der Diele im OG Beläge mit großformatigen Fliesen, in Kellerersatzräumen Holzplatten
Wandbekleidungen:	zumeist gestrichen, teils auf Rauputz, WC-Raum deckenhoch gefliest (Fliesen aus dem baulichen Ursprung), Bad-WC teilbekleidet mit Kunststoffplatten, im Duschbereich raumhoch, in Kellerersatzräumen unbekleidete Holzplatten
Deckenbekleidungen:	abgehängt und zumeist gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, im Bad-WC mit, in zwei Kreisen steuerbaren Einbauleuchten, in Kellerersatzräumen unbekleidete Holzplatten
Fenster:	Aluminiumfenster mit Kunststoffbekleidung (innen weiß, außen mit Holzoptik), Isolierverglasung (zumeist 3-Fach-Verglasung), zumeist elektrisch betriebene Rollläden (teils programmierbar), Dachflächenfenster im Dachgeschoss, Fenster im Arbeitsraum im

Anbau als Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem baulichen Ursprung

Außentüren: Eingangstür: Holztür mit Isolierverglasung aus dem baulichen Ursprung
Terrassentür: Aluminiumtür mit Kunststoffbekleidung (innen weiß, außen mit Holzoptik) und Isolierverglasung

Innentüren: Holztüren mit Futter und Bekleidung, Flur- und Diehlenseiten mit Holzstruktur, Wohnraumseiten glatt weiß, Türdurchgangsbreiten ca. 90 cm

Beheizung: Flachheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad-WC ein Heizkörper als Handtuchtrockner (gehobene Ausführung)

Heizungsanlage: Gaszentralheizung Fa. Viessmann, Bj. ca. 2019/20

Warmwasser: zentrale Warmwasserversorgung

Installationen: zumeist durchschnittliche Elektroinstallationen

Sanitärobjekte: WC-Raum im EG: laut Auskunft ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Handwaschbecken
Bad-WC im OG: Kunststoffwanneneinsatz mit Massagedüsen (Jacuzzi), Flachduschtasse mit Glasabtrennung, Hänge-WC mit Einbauspülkasten (WC elektrisch, mit eingebauter Bidetspülung, Sitzheizung etc.) und ein Waschbeckenschrank

Die Sanitärobjekte sind weiß ausgeführt und mit gehobenen Einhebelarmaturen ausgestattet.

besondere Bauteile:

Terrassenüberdachung (Aluminiumkonstruktion mit, in die Glaseindeckung integrierte Solarmodule und Einbauleuchten), Solarpaneele (Aufdachanlage)

besondere Einrichtungen:

Kaminofen (Stahlöfen), Regenwasserzisternen zur Versorgung von WC-Spülungen und Waschmaschine

3.5 Außenanlagen

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

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Eingangs- und Stellplatzbefestigung (Betonsteinpflaster)
- Einfriedung (Holzzäune im Vorgartenbereich, Stabgitterzaun mit Sichtschutzbahnen im Gartenbereich)
- Terrassenbefestigung (wabenförmiges Betonsteinpflaster)
- eine Blechlaube auf Unterbau
- eine Kunststofflaube auf Unterbau

3.6 Modernisierung/Umbauten

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Modernisierungen und Umbauten festgestellt:

- um 2021/22 Fassadenanstrich erneuert
- 2014 Installation der Dachsolaranlage
- 2023 Errichtung Terrassenüberdachung mit Solaranlage (einschl. Speicher)
- um 2021/22 vollständig Badsanierung
- um 2021/22 Erneuerung der Fenster
- um 2019/20 Heizungserneuerung

3.7 Baumängel / Bauschäden

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungs- und Reparaturstau festgestellt:

- im Wesentlichen Erneuerungsbedarf der Bodenfliesen EG
- Erneuerungsbedarf der Hauseingangstür
- Schäden und Erneuerungsbedarf an Innentüren im EG
- Malerarbeiten im EG zumeist erneuerungsbedürftig
- Ausbaubedarf im DG
- sowie allgemeine Gebrauchs- und Nutzungsspuren

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 als gut zu bezeichnen.

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

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

Gebäude:

Der **Grundriss** ist als zeitgemäß zu betrachten und die **Belichtungsverhältnisse** der Wohnräume als durchschnittlich.

Die **Ausstattung** als durchschnittlich bis gehoben zu betrachten. Der Zustand ist teils als gut, teils als reparaturbedürftig zu betrachten.

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 Erbbaurechtsgesetz). 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 Vergleichsverfahren 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 beschrieben¹:

Wohnbaufläche, ein- bis zweigeschossige Bauweise, Tiefe 35 m, erschließungsbeitragsfrei.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **260,00 €/m²**.

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:

Erschließungsbeitragsituation:

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:

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

5.2.2 Bodenwert (Ausgangswert)

Grundstücksgröße	Flst.	2704	} 1/11 Anteil rd.	474 m ²	80%
	Flst.	2712			
	Flst.	2713			
	Flst.	2714			
	Flst.	2715			
	Flst.	2717			
				<hr/>	
Gesamtgröße				594 m ²	100%

davon

- Baulandfläche gemäß Definition des Sachwertfaktors			474 m ²	80%
- selbstständig verwertbare Baufläche ^{*)}			0 m ²	0%
- sonstige Flächen ^{*)}			120 m ²	20%

*) Im Sinne § 41 ImmoWertV

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.) 260,00 €/m²

Vorläufiger Bodenwert 474 m² zu 260 €/m² rd. **123.240 €**

Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht (ebpfl.)				
hier	0 €/m ² x	594 m ²		0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% =	rd.	0 €
- Ausnutzung/Tiefe ^{**)}		0,0% =	rd.	0 €
- Größe		0,0% } =	rd.	0 €
Zuschnitt		+ 0,0% }		

***) Wertfaktor gemäß Fachinformationen zur Ableitung des Bodenrichtwertes 123.240 €

Bodenwert selbstständig verwertbarer Baufläche zu 100% des Bodenrichtwertes

hier 0 m² zu 260 €/m² rd. 0 €

Bodenwert sonstiger Flächen zu 20% des Bodenrichtwertes

hier 120 m² zu 52 €/m² rd. 6.240 €

Summe 129.480 €

Bodenwert, ebf. somit rd. 129.480 €

hiervon entfallen anteilig auf:

BV lfd. Nr. 1 ideell	123.240 €
BV lfd. Nr. 2/zu1 ideell (für 1/11-Anteil)	6.240 €
(BV lfd. Nr. 2/zu1 ideell (für 11/11-Anteil)	68.640 €) ^{*)}

*) Für die gesonderte Darstellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

6. Erbbaurecht

6.1 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	24.11.1994
- Ablauf des Erbbaurechts	23.11.2093
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts	99 Jahre
- Restlaufzeit zum Stichtag rd.	69 Jahre
- Verlängerung des Erbbaurechts:	nicht vereinbart

Erbbauzins (Ebz.)

• Erbbauzins (Abt. II/1) bezogen auf Flst. 2704	4,02 DM/m ²
	1.903,50 DM/a
auf ganze ct aufgerundet	973,24 €/a
bezogen auf 474,00 m ² somit	2,05 €/m ² /a
• weiterer Ebz. (Abt. II/4) bezogen auf Flst. 2712-2715 und 2717	2,25 DM/m ²
insgesamt	2.965,50 DM/a
entspricht	1.516,24 €/a
und bezogen auf 1/11-Anteil rd.	137,84 €/a
- dinglich gesicherter Gesamterbbauzins, insg.	2.489,48 €/a
entspricht rund	4,19 €/m ²
rund	4.869,00 DM/a
- dinglich gesicherter Erbbauzins, insg. (hier mit 1/11-Anteil)	1.111,08 €/a
- tatsächlich gezahlter Erbbauzins (insgesamt)	1.671,47 €/a

Anpassungskriterien gemäß Erbbaurechtsvertrag

Anpassung des Erbbauzinses:	vereinbart
- Anpassungsgrundlage:	Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte oder an dessen Stelle tretender Index, Statistisches Bundesamt (Basis 1985 = 100)

- Anpassungskriterium: Veränderung des Indexes um mind. 5 Pkt
- Anpassungsintervall: Anpassung frühestens nach 3 Jahren, nach Vertragsschluss bzw. nach Anpassung des Erbbauzinses aufgrund der Wertsicherungsklausel
- Anpassungsverfahren: im gleichen prozentualen Verhältnis wie die Änderung 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 Bauwerke
- bei Heimfall: 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke, Bauwerke die nicht im Wege des sozialen Wohnungsbaues errichtet wurden, höchstens der Betrag, der für die Bauwerke nach Abzug aller Unkosten zu erzielen ist

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).

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Erbbauzins

6.4.1 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 Erbbaurechtes 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.

6.4.2 Angemessener Erbbauzins

Der **übliche Erbbauzins** wird nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte angegeben mit durchschnittlich 2 % bis 3 % des **erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes**.

Für das Bewertungsobjekt wird ein Zinssatz von 2,5 % zum Bewertungsstichtag für angemessen erachtet und für die Miteigentumsanteile der halbe Zinssatz.

Bezogen auf den Bodenwertanteil ebf. ergibt sich somit

für lfd. Nr. 1 BV	2,50 % von	129.480 € =	3.237,00 €/a
für lfd. Nr. 2 BV (1/11)	1,25 % von	6.240 € =	78,00 €/a
für lfd. Nr. 2 BV (11/11)	1,25 % von	68.640 € =	858,00 €/a ^{*)}

*) Für die gesonderte Darstellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

6.4.3 Tatsächlicher Erbbauzins

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

für das Erbbaurecht insgesamt 1.671,47 €/a

Entsprechend der Gewichtung der ursprünglich vereinbarten Erbbauzinsen teilt sich der tatsächliche Erbbauzins analog auf:

für lfd. Nr. 1 BV	zu rund	1.464,11 €/a
für lfd. Nr. 2 BV (1/11-Anteil)	zu rund	207,36 €/a

Nach Angaben erfolgte die letzte Erbbauzinsanpassung zum Juli 2023 auf Grundlage des Verbraucherpreisindex (VPI).

6.4.4 Dinglich gesicherter Erbbauzins

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

für Abt. II/1 (lfd. Nr. 1 BV) 973,24 €/a

bezogen auf die Grundstücksgröße von 474,00 m² somit 2,05 €/m²

entspricht rd. 0,75 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts.

für Abt. II/4 (lfd. Nr. 2 BV, 1/11-Anteil) 137,84 €/a

bezogen auf die Anteil. Grundstücksgröße von 120,00 m² somit 1,15 €/m²

entspricht rd. 0,52 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts.

für Abt. II/4 (lfd. Nr. 2 BV, 11/11-Anteil) 1.516,24 €/a^{*)}

*) Für die gesonderte Darstellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Eine Aufteilung des Gesamterbbauzinses für die Flurstücke 2712 bis 2715 und 2717 entsprechend der Miteigentumsanteile wurde nicht vollzogen. Das zu bewertende Miteigentum an dem Erbbaurecht haftet daher mit dem Gesamterbbauzins (11/11-Anteil). Da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr jedoch nur von einer anteiligen Erbbauzinsbelastung, entsprechend den Miteigentumsanteilen auszugehen ist, und diese bis zum Stichtag auch entsprechend der vertraglichen Vereinbarung so vom Grundstückseigentümer tatsächlich verlangt wurden, wird im Weiteren mit dem anteiligen Erbbauzins gerechnet.

Für die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Wert des in Abt. II unter der lfd. Nr. 4 des Grundbuchs eingetragenen Gesamterbbauzinses gesondert ausgewiesen.

6.4.5 Erzielbarer (vertraglicher) Erbbauzins

6.4.5.1 Vertragliche Erbbauzinsregelungen

Im Erbbaurechtsvertrag vom 29.03.1994 ist folgende schuldrechtliche Erbbauzinsvereinbarung getroffen (vollständiger Text vgl. Anlage):

„§ 4 Wertsicherungsklausel

*(2) Der nach § 3 festgesetzte Erbbauzins erhöht oder senkt sich, wenn sich der vom **statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte (oder der an dessen Stelle tretende Index)** erhöht oder senkt, und zwar nachfolgender Maßgabe:*

*(3) Ausgangsbasis für die Erbbauzinsänderung ist der für den Monat des Abschlusses dieses Vertrages veröffentlichte Index auf der **Basis 1985 = 100 Punkte**.*

*Eine Erhöhung oder Senkung des Erbbauzinses tritt ein, wenn sich der für einen laufenden Monat eines Kalenderjahres veröffentlichte Index im Verhältnis zum Index bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der letzten Erbbauzinsänderung **mindestens um 5 Punkte** geändert hat, frühestens jedoch nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach der letzten Erhöhung des Erbbauzinses.*

*Die Höhe des **Erbbauzinses ändert sich alsdann in dem gleichen prozentualen Verhältnis**, das sich aus dem Stand des neuen Indexes in dem Verhältnis zum Index bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der letzten Erbbauzinsänderung ergibt.“*

Der vertragliche benannte Index wird unter der bisherigen Bezeichnung nicht mehr fortgeführt. Er ist vielmehr ersetzt worden durch den „Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)“.

6.4.5.2 Vertragliche Erbbauzinsanpassung

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

Für das Zwangsversteigerungsverfahren ist ebenfalls der Gesamterbbauzins in Abt. II/4 zu betrachten. Hierbei ist zu unterstellen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht nur der Erbbauzins für die zu bewertenden 1/11-Anteile im Juli 2023 angepasst wurde, sondern der gesamte Erbbauzins aller 11/11-Anteile. Ein anderes Vorgehen bei der Erbbauzinsanpassung wäre nicht als marktgerecht zu betrachten. Der Erbbauzins im Juli 2023 lag rund 50,44 % über dem, bei Begründung des Erbbaurechts vereinbarten Erbbauzins. Nachfolgend wird daher ein ebenso angepasster Gesamterbbauzins für Juli 2023 angesetzt.

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 Juli 2023**).

Zeitpunkt	Index VPI Basis 2020 = 100	Veränderung [%] *)	Erbbauzins €		
			1	2/zu 1 1/11	2/zu 1 11/11
Juli 2023 (letzte Erbbauzinsanpassung)			1.464,11	207,36	2.280,96
Mai 2024 (letzter veröffentlichte Indexstand zum Stichtag)		1,9	1.491,93	211,30	2.324,30

Der **vertraglich vereinbarte Erbbauzins** beträgt demnach zum Stichtag

für lfd. Nr. 1 BV	1.464,11 €/a
für lfd. Nr. 2 BV (1/11-Anteil)	207,36 €/a
<i>(für lfd. Nr. 2 BV (11/11-Anteil)</i>	<i>2.280,96 €/a) (***)</i>

*) 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.

***) Für die gesonderte Darstellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

6.4.6 Erbbauzinszusammenstellung

Art des Erbbauzinses	Ifd. Nr. des BV		
	1	2/zu 1 1/11	2/zu 1*) 11/11
	[€]	[€]	[€]
Angemessener (ortsüblicher) Erbbauzins somit (s. o.)	2,50 1,25	3.237,00	
tatsächlich gezahlter Erbbauzins		1.671,47	858,00
dinglich gesicherter Erbbauzins		973,24	1.516,24
erzielbarer (vertraglicher) Erbbauzins insg.		1.464,11	2.280,96
- Erhöhungsbetrag (erzielbarer - dingl. Erbbauzins)		490,87	764,72
- Differenz (angemessener ./ . erzielbarer Erbbauzins)		1.772,89	-1.422,96

*) Gesamterbbauzins für die separate Darstellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

6.4.7 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Restlaufzeit
 in Jahren:

69

	Ifd. Nr. des BV		
	1	2/zu 1 1/11	2/zu 1*) 11/11
	[€]	[€]	[€]
Differenz (angemessener ./ . erzielbarer Erbbauzins)	1.772,89	-129,36	-1.422,96
Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils			
1.772,89 € x 32,72 ¹⁾ = rd.	58.000		
2/zu 1 x 46,051 ²⁾ = rd.		-6.000	-65.500
Bodenwertanteil des Erbbaurechts rund	58.000	-6.000	-65.500

1) Rentenbarwertfaktor bei Restlaufzeit 69 Jahren und Zinssatz 2,5 %

2) Rentenbarwertfaktor bei Restlaufzeit 69 Jahren und Zins 1,25 %

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.1 Baulasten

7.1.1 Allgemeiner Hinweis

Gemäß Auskunft der Stadt Selm sind auf dem Bewertungsgrundstück drei Baulasten eingetragen (sh. folgende Kap.).

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die einen Grundstückseigentümer gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Die Baulasten ruhen als öffentlich-rechtliche Lasten auf dem Grundstück.

Die Baulast dient den Genehmigungsbehörden insbesondere um die Voraussetzungen zu schaffen, die zur rechtlichen Sicherung für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind.

Aus der Baulast entstehen **keine Rechte Dritter am Grundstück**. Sie begründen weder eine Verpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstücks die Nutzung tatsächlich zu dulden noch einen Anspruch des Begünstigten, die Nutzung auszuüben.

Eine **belastende Baulast** wirkt für den Verpflichteten wie eine dingliche Nutzungsbeschränkung (z. B. Grunddienstbarkeit). Ihr Werteeinfluss auf den Verkehrswert des belasteten Grundstücks bestimmt sich somit analog den Grundsätzen der Bewertung einer dinglichen Nutzungsbeschränkung auf den Grundstückswert. Sie bestimmt sich maßgeblich nach Art und Umfang der Einschränkung sowie ihrer voraussichtlichen Dauer.

Eine **begünstigende Baulast** begründet für den Begünstigten kein Recht am Grundstück. Durch sie wurde allenfalls die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen erst möglich. Ein gesonderter Werteeinfluss einer vorhandenen begünstigenden Baulast besteht somit für die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nicht.

7.1.2 Baulastenblatt Nr. 1552 (Stellplatzduldung)

In dem o. g. Baulastenblatt befinden sich die folgenden Eintragungen, bezogen auf das Flurstück 2717 (vgl. Anlage):

„1) Verpflichtung zugunsten des Grundstücks Gemarkung Selm, Flur 6, Flurstück 2618 tlw.:

Der im anliegenden Lageplan grün schraffierte Pkw-Stellplatz 7 wird zur Deckung des Stellplatzbedarfes für das Grundstück G7 zur Verfügung gestellt.

2) ...Der im anliegenden Lageplan grün schraffierte Pkw-Stellplatz 8 wird zur Deckung des Stellplatzbedarfes für das Grundstück G8 zur Verfügung gestellt.

3) ...Der im anliegenden Lageplan grün schraffierte Pkw-Stellplatz 9 wird zur Deckung des Stellplatzbedarfes für das Grundstück G9 zur Verfügung gestellt.

4) ...Der im anliegenden Lageplan grün schraffierte Pkw-Stellplatz 10 wird zur Deckung des Stellplatzbedarfes für das Grundstück G10 zur Verfügung gestellt.

5) ...Der im anliegenden Lageplan grün schraffierte Pkw-Stellplatz 11 wird zur Deckung des Stellplatzbedarfes für das Grundstück G11 zur Verfügung gestellt.“

Beurteilung

Die obenstehende Baulast ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen worden, um die Errichtung von baulichen Anlagen auf den o. g. Grundstücken zu ermöglichen.

Die betroffene Fläche dient zum Stichtag tatsächlich als Stellplatzfläche. Bezogen auf die Restnutzungsdauer der auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen baulichen Anlagen ist von keiner höherwertigeren Nutzung der belasteten Grundstückfläche, als die zum Stichtag tatsächliche Nutzung als Stellplatz auszugehen.

Bezogen auf den zu bewertenden 1/11-Erbbaurechtanteil an dem belasteten Flurstück 2717, ist der Werteeinfluss aus der Baulast daher als vernachlässigbar gering zu betrachten.

Der Werteeinfluss der Baulast wird festgestellt mit einem

Betrag von rund **0,-- €**

in Worten: null Euro

7.1.3 Baulastenblatt Nr. 1553 (Stellplatzduldung)

In dem o. g. Baulastenblatt befinden sich die folgenden Eintragungen, bezogen auf das Flurstück 2715 (vgl. Anlage):

„1) Verpflichtung zugunsten des Grundstücks Gemarkung Selm, Flur 6, Flurstück 2618 tlw.:

Der im anliegenden Lageplan grün schraffierte Pkw-Stellplatz 1 wird zur Deckung des Stellplatzbedarfes für das Grundstück G1 zur Verfügung gestellt.

2) ...Der im anliegenden Lageplan grün schraffierte Pkw-Stellplatz 2 wird zur Deckung des Stellplatzbedarfes für das Grundstück G2 zur Verfügung gestellt.

3) ...Der im anliegenden Lageplan grün schraffierte Pkw-Stellplatz 3 wird zur Deckung des Stellplatzbedarfes für das Grundstück G3 zur Verfügung gestellt.

4) ...Der im anliegenden Lageplan grün schraffierte Pkw-Stellplatz 4 wird zur Deckung des Stellplatzbedarfes für das Grundstück G4 zur Verfügung gestellt.

5) ...Der im anliegenden Lageplan grün schraffierte Pkw-Stellplatz 5 wird zur Deckung des Stellplatzbedarfes für das Grundstück G5 zur Verfügung gestellt.

“

6) ...Der im anliegenden Lageplan grün schraffierte Pkw-Stellplatz 6 wird zur Deckung des Stellplatzbedarfes für das Grundstück G6 zur Verfügung gestellt.“

Beurteilung

Die obenstehende Baulast ist zu Lasten und zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen worden, um die Errichtung von baulichen Anlagen auf den o. g. Grundstücken zu ermöglichen. Die betroffene Fläche dient zum Stichtag tatsächlich als Stellplatzfläche. Bezogen auf die Restnutzungsdauer der auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen baulichen Anlagen ist von keiner höherwertigeren Nutzung der belasteten Grundstücksfläche, als die zum Stichtag tatsächliche Nutzung als Stellplatz auszugehen.

Bezogen auf den zu bewertenden 1/11-Erbbaurechtanteil an dem belasteten Flurstück 2715, ist der Werteeinfluss aus der Baulast daher als vernachlässigbar gering zu betrachten.

Der Werteeinfluss der Baulast wird festgestellt mit einem

Betrag von rund **0,-- €**

in Worten: **null Euro**

7.1.4 Baulastenblatt Nr. 1554 (Überfahrt/Leitungen/Stellplatz)

In dem o. g. Baulastenblatt befinden sich die folgenden Eintragungen, bezogen auf das Flurstück 2715 (vgl. Anlage):

„1) Verpflichtung zugunsten des Grundstücks Gemarkung Selm, Flur 6, Flurstück 2618 tlw. (Grundstücke Nr. G1 bis G11):

Die im anliegenden Lageplan grün schraffierte Fläche wird als Überfahrt zu den Stellplätzen geduldet, einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen darin.

2) Verpflichtung zugunsten des Grundstücks Gemarkung Selm, Flur 6, Flurstück 2618 tlw. (Grundstücke Nr. G1 bis G11):

Die doppelt grün schraffierte Fläche wird als Gemeinschafts-Stellplatzfläche zur Verfügung gestellt.“

Beurteilung

Das zu bewertende Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Selm, Flur 6, Flurstück 2704 ist Bestandteil des begünstigten Grundstücks „Grundstücke Nr. G1 bis G11“.

Die obenstehende Baulast ist somit zu Gunsten und zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen worden, um die Errichtung von baulichen Anlagen auf den o. g. Grundstücken zu ermöglichen.

Bezogen auf den zu bewertenden 1/11-Erbbaurechtanteil an dem belasteten Flurstück 2715, ist der Werteeinfluss aus der Baulast daher als vernachlässigbar gering zu betrachten.

Der Werteeinfluss der Baulast wird festgestellt mit einem

Betrag von rund **0,-- €**

in Worten: **null Euro**

7.2 Abt. II/3 (Vorkaufsrecht)

In Abteilung II, lfd. Nr. 3 findet sich, bezogen auf das Flurstück 2701, folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bezug Bewilligungen vom 29.03., 14.07. und 11.10.1994, eingetragen am 24.11.1994.“

Die Eintragungsbewilligung vom 29.03.1994 vermerkt hierzu (vgl. Anlage):

*„§ 10 (1)
Der Erbbauberechtigte bestellt für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.“*

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 abzuspüren. 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 rund **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

7.3 Abt. II/6 (Vorkaufsrecht)

In Abteilung II, lfd. Nr. 6 findet sich, bezogen auf den 1/11-Anteil an den Flurstücken 2712-2715 und 2717, folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bezug Bewilligungen vom 02.08.1994, eingetragen am 24.11.1994.“

Die Eintragungsbewilligung vom 02.08.1994 vermerkt hierzu (vgl. Anlage):

*„§ 10 (1)
Der Erbbauberechtigte bestellt für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.“*

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 abzuspüren. Der Einfluss des Vorkaufsrechts richtet sich insofern maßgeblich an einen möglichen wirtschaftlichen Vorteil des Vorkaufsberechtigten.

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

Betrag von rund **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

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 Modernisierungstau, 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	2.649 €/m²
min.	3.340 €/m ²
max.	1.958 €/m ²
Std. ±	691 €/m ²
Std. ±	26 %

Die vom Gutachterausschuss erhaltenen Vergleichskaufpreise stammen von Objekten die im Wesentlichen nicht oder nur gering Modernisiert sind und beinhalten einen Garagenstellplatz.

8.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$2.649 \text{ €/m}^2 \times 136,21 \text{ m}^2/\text{WF} = 360.875 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts somit rund 360.900 €

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 360.900 €

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).

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Lage / Rohbau			
- Lage/Grundstücksgröße	15	5	15
- Gebäudeart / Konstruktion	5	5	5
- Ausstattung	10	5	10
- Unterhaltung / Modernisierung	10	5	10
Ausbau			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	10	5	10
- Grundrissgestaltung	10	5	10
- Größe	10	5	10
- Ausstattung	15	6	18
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	10	7	14
	100		107

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

7,0%

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	360.900 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse 360.900 € um 7,0 % rd.	25.263 €
o Lasten und Beschränkungen hier	0 €
o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten hier	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert hier bereits in der Anpassung des Vergleichswertes berücksichtigt	0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier Nutzungsrecht eines Carportstellplatzes, pauschal	5.000 €
hier Bodenwertanteil lfd. Nr. 2 BV (Zinsnachteil)	-6.000 €
hier Solaranlage, Kamin und Zisterne bereits in Anpassung erfasst	entfällt €
hier Terrassenüberdachung	15.000 €
o Garagen/Carports/Nebengebäude hier	<u>entfällt €</u>
	Σ = 400.163 €
Vergleichswert des Erbbaurechts gerundet somit	400.000 €

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 m² Brutto-Grundfläche (BGF) oder je m³ 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:	EFH (DHH)
Jahr des Bewertungsstichtags:	2024
Baujahr ca.:	1995
Gebäudealter zum Stichtag 2024:	29 Jahre
gewogene Standardstufe: (gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)	3,19

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	52 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)} :	52 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1996
theoretisches Alter somit ca.:	28 Jahre
Alterswertminderung, linear rund:	35 %

Wohnfläche gemäß Angaben zum Ortstermin (WF):	136,21 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus (BGF):	270,00 m ²
Wohneinheiten (WE):	1 WE

Ausbauverhältnis (WF/BGF):	0,5
----------------------------	-----

^{#)} 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.

^{Δ)} gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

9.3 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Gebäude: EFH (DHH)

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 ^{*)}	810 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	3,19
Bruttogrundfläche rund	270,00 m ²

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Q1/2024 ₍₂₀₁₅₎ 163,3	- Index 2010 ₍₂₀₁₅₎ 90,1
- Q1/2024 ₍₂₀₁₀₎ 181,2	- zum Stichtag angesetzt 181,2
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
181,2/100 x 810 €/qm x 1,00 gleich	1.468 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit
 1.468 €/qm x 270,00 qm BGF, rund 396.360 €

o besonders zu veranschlagende Bauteile: hier	0 €
--	-----

Summe 396.360 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> (GND von 80 Jahre und RND 52 Jahre)	
35 % von 396.360 €	-138.726 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 257.634 €

o Sonstiges hier	entfällt €
---------------------	------------

o Außenanlagen (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)	
5 % von 257.634 €	12.882 €

o Bodenwert des fiktiven Volleigentums	129.480 €
--	-----------

Vorläufiger Sachwert 399.996 €

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	1,05
--	---	------

Wert des fiktiven Volleigentums 419.996 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

9.4 Vergleichswert (finanzmathematisch)

Wert des fiktiven Volleigentums		419.996 €
o abzüglich Bodenwert		-129.480 €
o zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts		58.000 €
o abzügl. nicht zu entschäd. Wertanteil der Bauwerke		<u>0 €</u>
vorläufiger finanzmathematischer Wert		348.516 €
Erbbaurechtsfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht)	x	1,15
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts		400.793 €
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		400.793 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) soweit nicht bereits im vorläufigen Bodenwert berücksichtigt.</u>		
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 ^{**)}		
10 % von 257.634 € x 1,05 =		-27.052 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale		
hier Nutzungsrecht eines Carportstellplatzes, pauschal		5.000 €
hier Bodenwertanteil lfd. Nr. 2 BV (Zinsnachteil)		-6.000 €
hier Terrassenüberdachung, pauschal als Zeitwert		15.000 €
hier Solarpaneele (Aufdachanlage), pauschal als Zeitwert		8.000 €
hier Kaminofen und Regenwasserzisternen		3.000 €
o Garagen/Anbauten/sonstige Nebengebäude		
hier		<u>entfällt €</u>
Zwischensumme		398.741 €
o konjunktureller Marktanpassung zur Anpassung der veränderten Marktverhältnisse am Stichtag gegenüber den Marktverhältnissen der letzten Veröffentlichung des Baupreisindex.		
0 % von 398.741 € =		<u>0 €</u>
Summe		398.741 €
Vergleichswert des Erbbaurechts		400.000 €

^{*)} sofern nicht im vorstehenden Bodenwertanteil bereits enthalten

^{**)} ohne Modernisierungsmaßnahmen

10. Wertermittlung über das fiktive Volleigentum

Wert des fiktiven Volleigentums 390.000 €
 (hier gemäß Modell des Gutachterausschusses abgeleitet aus dem Immobilienrichtwert)

Erbbaurechtskoeffizient (gemäß Grundstücksmarktbericht) x 0,85

vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts 331.500 €

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 331.500 €

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 259.675 € x 1,00 = 0 €

- o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale
 - hier Nutzungsrecht eines Carportstellplatzes, pauschal 5.000 €
 - hier Bodenwertanteil lfd. Nr. 2 BV (Zinsnachteil) -6.000 €
 - hier Terrassenüberdachung, pauschal als Zeitwert 15.000 €
 - hier Solarpaneele (Aufdachanlage), pauschal als Zeitwert 8.000 €
 - hier Kaminofen und Regenwasserzisternen 3.000 €

o Garagen/Anbauten/sonstige Nebengebäude
 hier siehe oben entfällt €

Zwischensumme 356.500 €

o konjunktureller Marktanpassung zur Anpassung der veränderten
 Marktverhältnisse am Stichtag gegenüber den Marktverhältnissen
 derletzten Veröffentlichung des Baupreisindexes.
 0 % von 356.500 € = 0 €

Summe 356.500 €

Vergleichswert des Erbbaurechts 360.000 €

11. Verkehrswertermittlung nach BauGB

11.1 Wertansätze

Vergleichswert aus Vergleichskaufpreisen	400.000 €
Vergleichswert aus dem finanzmathematischem Wert	400.000 €
Vergleichswert aus dem fiktiven Volleigentum	360.000 €

Der finanzmath. Wert u. d. Wert aus Vergleichskp. weichen rd. 0% voneinander ab.
Der finanzmath. Wert u. d. Wert aus d. fiktiv. Volleig. weichen rd. 11% voneinander ab.

Die Abweichungen bewegen sich innerhalb eines Vertrauensbereich von $\pm 20\%$.

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 Erbbauzinsregelungen nicht vorliegen, eignen sich die Vergleichskaufpreise zur Ableitung des Verkehrswertes nicht. Sie können jedoch zur Plausibilisierung des maßgeblichen Wertermittlungsverfahren 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 Erbbaurechtskoeffizienten beziehen sich im Modell des Gutachterausschusses auf den, aus dem Immobilienrichtwert abgeleiteten, Wert des **fiktiven Volleigentums**. Aufgrund 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 Wertermittlungsstichtag, dem 23.05.2024 wird der **Verkehrswert** für das mit einem

**Einfamilienhaus
bebaute Erbbaurecht**

Im Blumenkamp 2
59379 Selm

Gemarkung: Selm

Flur: 6

Flurstück(e): 2701, 2712, 2713, 2714, 2715 u. 2717

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

400.000,00 €

in Worten: **vierhunderttausend Euro**

(entspricht rund 2.937 €/qm Wohnfläche)

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

11.4 Zusammenfassung der Baulasten

Wert, marktbereinigt in rechtlich unbelastetem Zustand, Verkehrswert ohne Baulasten, Lasten und Beschränkungen		400.000 €
Einfluss aus Baulasten		
- Baulastenblatt Nr. 1552 (Stellplatzduldung)	0,00 €	
- Baulastenblatt Nr. 1553 (Stellplatzduldung)	0,00 €	
- Baulastenblatt Nr. 1554 (Überfahrt/Leitung/etc.)	<u>0,00 €</u>	
Summe	0,00 €	<u>0 €</u>
Zwischenergebnis		400.000 €

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

11.5 Verkehrswert nach BauGB, einschl. Baulasten

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 23.05.2024 wird der **Verkehrswert** für das mit einem

**Einfamilienhaus
bebaute Erbbaurecht**

Im Blumenkamp 2
59379 Selm

Gemarkung: Selm

Flur: 6

Flurstück(e): 2701, 2712, 2713, 2714, 2715 u. 2717

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Erbbaurechte, **einschl. Baulasten, ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen**, festgestellt mit

400.000,00 €

in Worten: vierhunderttausend Euro

(entspricht rund 2.937 €/qm Wohnfläche)

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

11.6 Zusammenfassung der Lasten und Beschränkungen

Wert, marktberichtigt
in rechtlich unbelastetem Zustand,
Verkehrswert einschl. Baulasten, ohne Lasten u. Beschränkungen 400.000 €

Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

- Abt. II, lfd. Nr. 1 (Erbbauzins) *)
- Abt. II, lfd. Nr. 2 (Sicherung Erbbauzinsanpassung) *)
- Abt. II, lfd. Nr. 3 (Vorkaufsrecht) 0,00 €
- Abt. II, lfd. Nr. 4 (Erbbauzins) *)
- Abt. II, lfd. Nr. 5 (Sicherung Erbbauzinsanpassung) *)
- Abt. II, lfd. Nr. 6 (Vorkaufsrecht) 0,00 €

Summe 0,00 € 0 €

Zwischenergebnis 400.000 €

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

11.7 Verkehrswert nach BauGB, belastet

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 23.05.2024 wird der **Verkehrswert** für das mit einem

**Einfamilienhaus
bebaute Erbbaurecht**

Im Blumenkamp 2
59379 Selm

Gemarkung: Selm

Flur: 6

Flurstück(e): 2701, 2712, 2713, 2714, 2715 u. 2717

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

400.000,00 €

in Worten: vierhunderttausend Euro

(entspricht rund 2.937 €/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 Werteeinflüsse 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.)	400.000 €
Bodenwertanteil BV lfd. Nr. 1 (s. o.)	-58.000 €
Bodenwertanteil BV lfd. Nr. 2/zu 1 (s. o.)	6.000 €
Carpornutzung	-5.000 €
als "kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen" verbleiben hiervon:	343.000 €
(marktangepasster Wert)	

	BV lfd. Nr.	
	1	2/zu 1 1/11
	[€]	[€]
Bodenwert (fiktives Volleigentum, ebf.)	129.480	6.240
Gebäudewert (kalkulatorisch) (marktangepasster Wert)	343.000	
<hr/>		
(orts-) üblicher Erbbauzins	3.237,00	78,00
dinglich gesicherter Erbbauzins (jährlich) rd.	973,24	137,84
schuldrechtliche Erhöhung (jährlich) <u>um</u> rd.	490,87	69,52
vertraglicher Erbbauzins (jährlich) rd.	1.464,11	207,36
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	69	69
<hr/>		
Barwert des kapitalisierten "Erbbauzinseinflusses"	58.000	-6.000

Werteinfluss aus

- Baulasten	0
- Sicherheitsabschlag	0
- 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.

Erbbauzins II/1 973,24 €/Jahr

Der Vervielfältiger ergibt sich bei einer Restlaufzeit von 69 Jahren und einem Zinssatz von 2,50 % zu rund 32,720

somit 973,24 €/Jahr x 32,72 = 31.844,41 €

Barwert des Erbbauzinses II/1, rund 31.800 €

Erbbauzins II/4 137,84 €/Jahr
(1/11-Anteil)

Der Vervielfältiger ergibt sich bei einer Restlaufzeit von 69 Jahren und einem Zinssatz von 1,25 % zu rund 46,051

somit 137,84 €/Jahr x 46,051 = 6.347,67 €

Barwert des Erbbauzinses II/2 Spalte 4, rund 6.300 €

Erbbauzins II/4 1.516,24 €/Jahr
(11/11-Anteil)

Der Vervielfältiger ergibt sich bei einer Restlaufzeit von 69 Jahren und einem Zinssatz von 1,25 % zu rund 46,051

somit 1.516,24 €/Jahr x 46,051 = 69.824,37 €

Barwert des Erbbauzinses II/2 Spalte 4, rund 69.800 €

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 Werteffluss 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.

Berechnung der Barwerte der Erbbauzinserhöhungen

Schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung (vgl. Ausgangsdaten)

vertraglicher Erhöhungsbetrag (bis zum Stichtag)				
			490,87 €/Jahr	
BV lfd. Nr. 2/zu 1 (1/11)			69,52 €/Jahr	
BV lfd. Nr. 2/zu 1 (11/11)			764,72 €/Jahr ^{*)}	
somit für	490,87 €/Jahr	x	32,72 ¹⁾	= 16.061,27 €
somit für	69,52 €/Jahr	x	46,051 ²⁾	= 3.201,47 €
somit für	764,72 €/Jahr	x	46,051 ²⁾	= 35.216,12 €
Barwert Erbbauzinserhöhung insgesamt, rund			16.100 €	3.200 €
				35.200 €

1) Rentenbarwertfaktor bei Restlaufzeit 69 Jahren und Zins 2,5 %
 2) Rentenbarwertfaktor bei Restlaufzeit 69 Jahren und Zins 1,25 %

Aus Abteilung II des Grundbuchs ergibt sich:

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

	BV lfd. Nr.	
	1	2/zu 1
		1/11
Somit beträgt der		
- Barwert der <u>dinglichen Sicherung</u>	16.100 €	3.200 €
(Berücksichtigung im Zuzahlungsbetrag gem. §§ 51 / 50 ZVG)		
- Barwert aufgrund der		
<u>rein schuldrechtlichen Vereinbarung</u>	0,00 €	0,00 €
(Berücksichtigung als Einfluss aus Gesetz und Vertrag im 2. Zwischenwert)		

^{*)} Bezogen auf den Gesamterbbauzins für die separate Darstellung im Verfahren.

12.3.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwerte der	BV lfd. Nr.	
	1	2/zu 1 1/11
- Erbbauzinsreallast/-en	31.800 €	6.300 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung bzw. "wertgesicherter Erbbauzins"	16.100 €	3.200 €
Barwert des vereinbarten Erbbauzins (soweit dinglich gesichert)	47.900 €	9.500 €

Ausgangsbetrachtung: Erlöschen des Erbbauzins

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

(Orts-) üblicher Erbbauzins, rd.	BV lfd. Nr.	
	1	2/zu 1 1/11
	3.237,00 €	78,00 €

Wenn dieser Erbbauzins ausfällt, ergibt sich somit ein Vorteil für den Erbbaurechtsnehmer wie folgt

Barwert des ausfallenden Erbbauzinses:

32,72 ¹⁾ x	3.237,00 € =	105.914,64 €, rd.	105.900 €
46,051 ²⁾ x	78,00 € =	3.591,98 €, rd.	3.600 €

zzgl. Gebäudewert ("bauliche Anlagen", kalkulatorisch)

343.000 € 5.000 €

- 1) Rentenbarwertfaktor bei Restlaufzeit 69 Jahren und Zins 2,5 %
 2) Rentenbarwertfaktor bei Restlaufzeit 69 Jahren und Zins 1,25 %

Eingangswert zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht:

448.900 € 8.600 €

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	9.000 €	200 €
unter Beachtung Mindest- und Maximalbegrenzung		
- mindestens rund	500 €	500 €
- max. jedoch 1/4 des Barwertes des vereinbarten Ebz. 1/4 von 47.900 € ergibt rund	12.000 €	2.400 €
Hier anzusetzender Abschlag:	-9.000 €	-500 €

- Abschlag aus rein schuldrechtl. Erbbauzinserhöhung

0 € 0 €

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

439.900 € 8.100 €

Übertrag: 439.900 € 8.100 €

Einfluss aus Baulasten/etc.

- insgesamt aus Baulasten	0 €	0 €
- aus Sicherheitsabschlag	0 €	0 €
	<hr/>	<hr/>

Verkehrswert nach ZVG

mit Berücksichtigung von Baulasten etc.

439.900 € 8.100 €

abzüglich der
Zahlungsbeträge gemäß §§ 51 / 50 ZVG:

Barwerte der

- Erbbauzinsrealast	-31.800 €	-6.300 €
- Erhöhungsvormerkung	-16.100 €	-3.200 €
- weitere Wertbeeinflussungen (z. B. Abt. II des Grundbuchs)	0 €	0 €
	<hr/>	<hr/>

"Barpreis" 392.000 € -1.400 €

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: 400.000 €

"Barpreis" insgesamt: 390.600 €

Differenz: 9.400 €

12.3.4 Wertgegenüberstellung / Einzelwerte

	nach § 74 a ZVG		Einzelwerte nach § 194 BauGB	
	BV lfd. Nr.		BV lfd. Nr.	
	1	2/zu 1 1/11	1	2/zu 1 1/11
	[€]	[€]	[€]	[€]
Ausgangswert zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht	448.900	8.600	Ausgangswert (ohne Baulasten, jedoch incl. Einfluss der Reallasten)	400.000
Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag			Einfluss	
Werteinfluss aus			Carportplatz	-5.000 5.000
- §§ 5 / 7 ErbbauRG	-9.000	-500	BW-Anteil lfd. Nr. 2 BV	6.000 -6.000
1. Zwischenwert	439.900	8.100		
Werteinfluss aus				
- rein schuldrechtl. Erbbauzinserhöhung	0	0		
2. Zwischenwert	439.900	8.100		
Werteinfluss aus				
- Baulasten	0	0		0 0
- Sicherheitsabschlag	0	0		0 0
Verkehrswert			Verkehrswert einschl. Baulasten ohne Lasten und Beschränkungen	
Verkehrswert nach ZVG	439.900	8.100	Zwischensumme	401.000 -1.000
Zuzahlungsbetrag gem. §§ 51 / 50 ZVG				
Barwerte der				
- Erbbauzinsreallast	-31.800	-6.300		
- Erhöhungsvormerkung	-16.100	-3.200		
weitere Einflüsse				
- aus Abt. II	0	0		0 0
somit	392.000	-1.400		
"Barpreis"	392.000	-1.400	Verkehrswert nach BauGB gerundet	400.000 1
"Barpreis" insgesamt	390.600 €			400.001 €

Der Unterschied i. H. v. -9.401 € zwischen Barpreis und Verkehrswert nach BauGB entspricht dem Werteinfluss aus §§ 5 / 7 ErbbauRG nebst einer geringen ggf. möglichen Rundungsabweichung.

- Erbbauzinsreallast 69.800 €^{*)}
- Erhöhungsvormerkung 35.200 €^{*)}

^{*)} Barwert bei Berücksichtigung der Gesamterbbauzinslast aus Abt. II/4 (11/11-Anteil) zur Darstellung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

12.4 Verkehrswert nach ZVG

Zum Wertermittlungstichtag, dem 23.05.2024 wird der **Verkehrswert** für das mit einem

**Einfamilienhaus
bebaute Erbbaurecht**

Im Blumenkamp 2
59379 Selm

Gemarkung: Selm

Flur: 6

Flurstück(e): 2701, 2712, 2713, 2714, 2715 u. 2717

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

439.900,00 €

in Worten: **vierhundertneunundteißigtausend-
neunhundert 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 08.08.2024

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 (ErbbauRG), 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

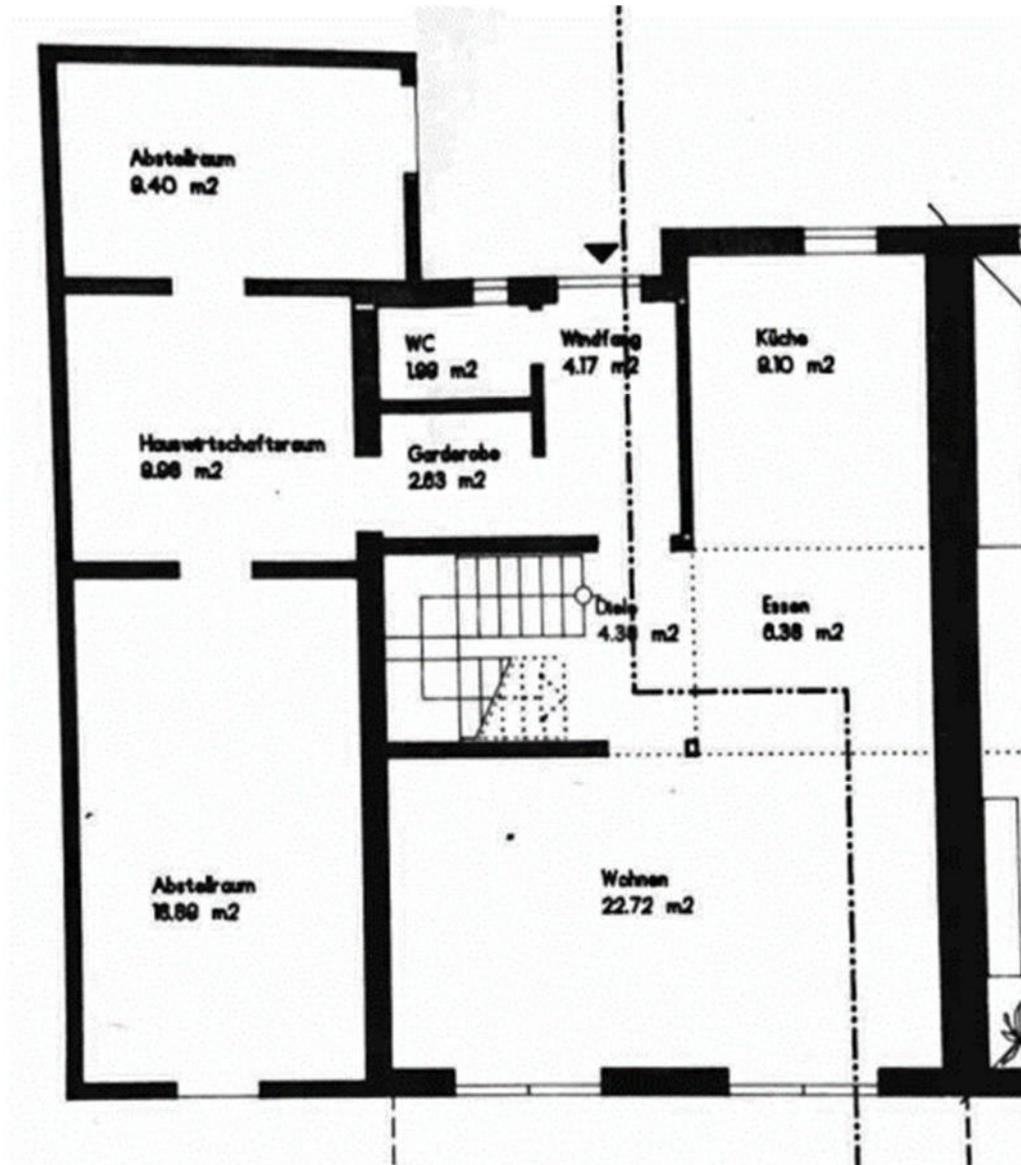


© Geobasisdaten: Land NRW

Bewertungsobjekt	
Straße:	Im Blumenkamp 2
Ort:	59379 Selm

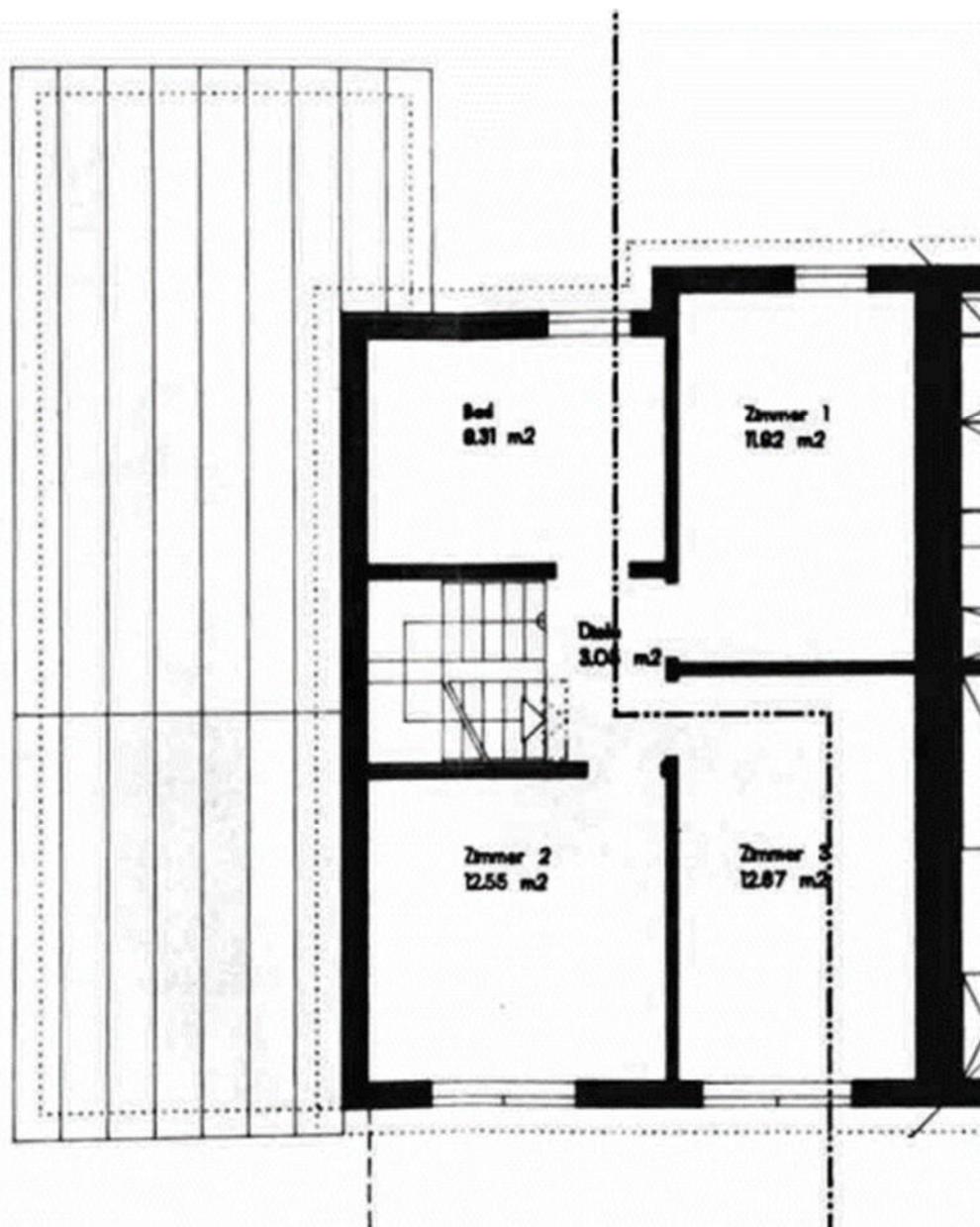
Anlage 19 Grundrisse

Die Grundrissdarstellungen entstammen den Unterlagen des Bauaktenarchivs der Stadt Selm. Sie stimmen im Wesentlichen mit der tatsächlichen Situation zum Stichtag überein.



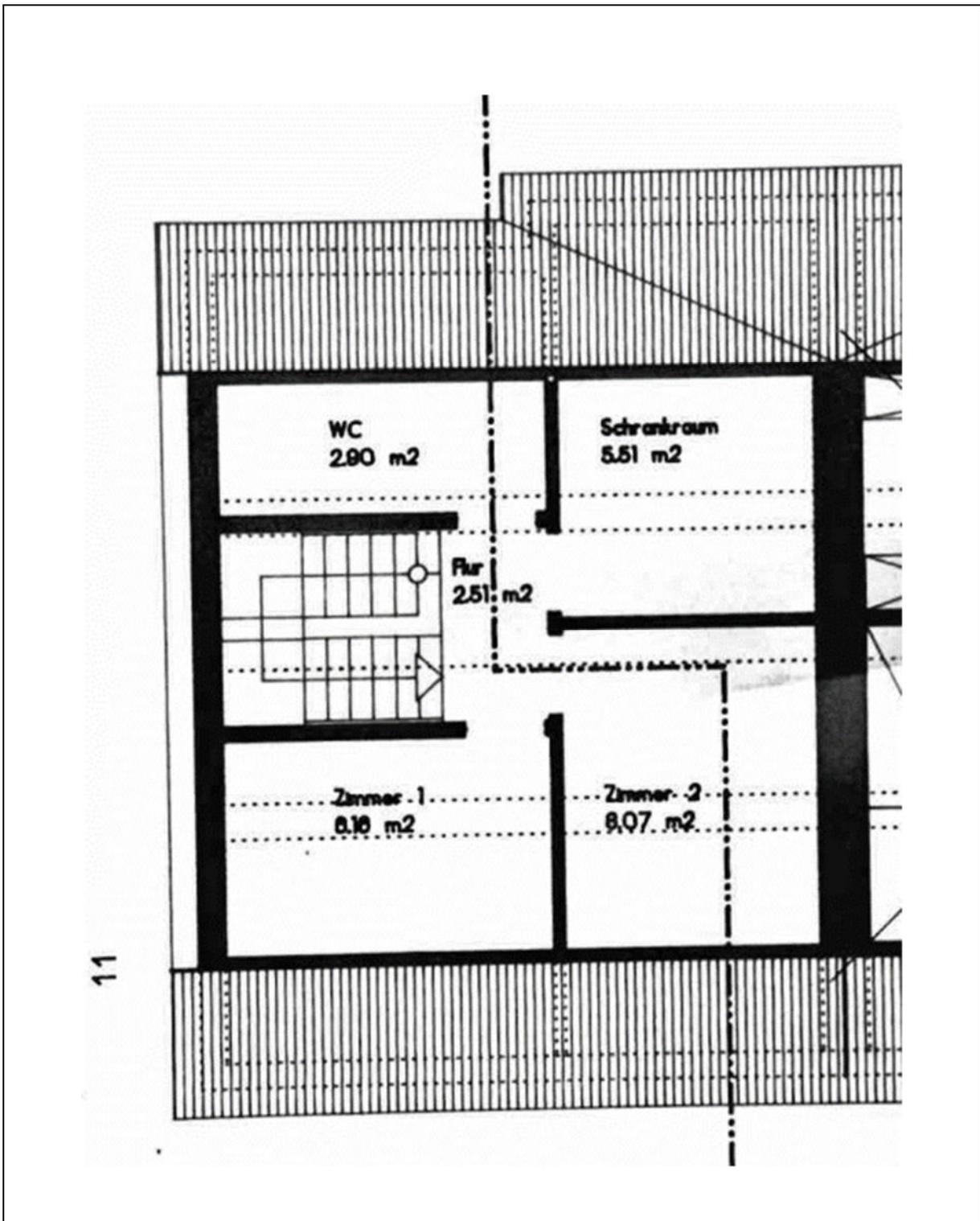
Grundriss

Objekt:	Im Blumenkamp 2
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss

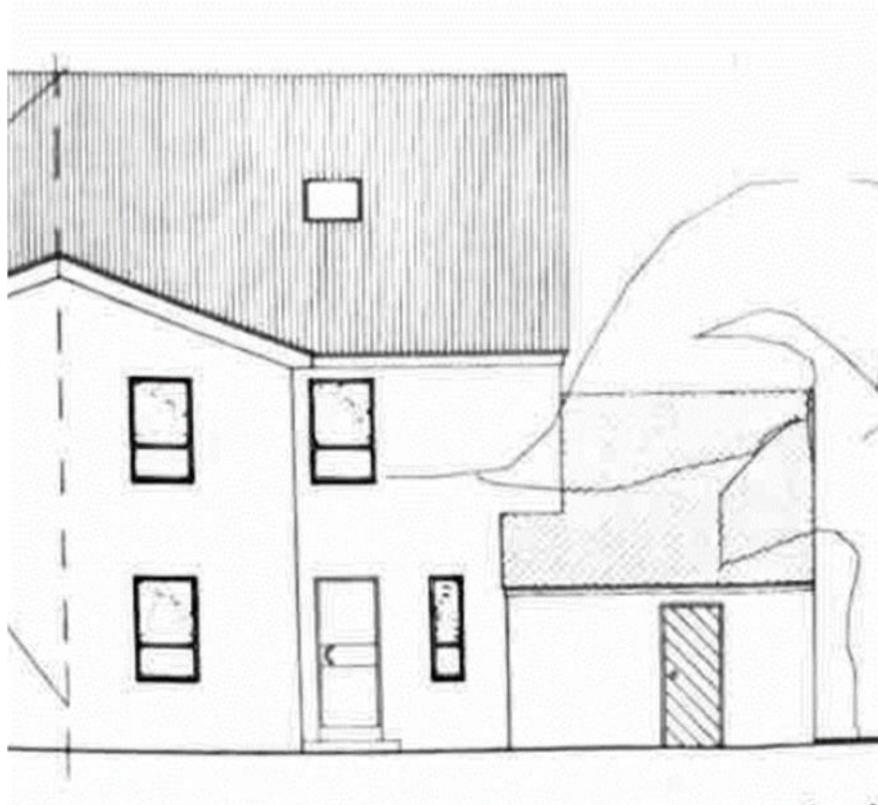
Objekt:	Im Blumenkamp 2
Geschoss:	Obergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	Im Blumenkamp 2
Geschoss:	Dachgeschoss
Maßstab:	ohne

Anlage 20 Ansichten

1. Foto
Gebäudeansicht
Straßenseite



2. Foto
Gebäudeansicht
Gartenseite

