

Wertermittlung Steinmann • Körnerstraße 9 • 41564 Kaarst

Amtsgericht Neuss
Zwangsversteigerungsabteilung
Breite Straße 48
41460 Neuss

02.05.2023

Zwangsversteigerungssache ./ Lauritz Peter Koch
Az.: 032 K 017/2021
Ergänzung zu dem Gutachten 22009 vom 26.09.2022
(Verkehrswert gemäß ZVG / erbbauzinsfreies Erbbaurecht)
Internetversion

Da in der Zwangsversteigerung grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass lastenfrei zugeschlagen wird, ist der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergeht. Hier würde der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung finden und die dingliche Erbbauzinsreallast erlöschen.

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

Das bedeutet für die Bewertung, dass alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwerte im Verkehrswert des Erbbaurechts enthalten sind, **so dass der Verkehrswert nach ZVG folglich höher sein muss, als der Verkehrswert nach BauGB.**

Der Wert gemäß ZVG ergibt sich insofern als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert (also u. a. ohne Berücksichtigung eines Erbbauzinses und des Vertragsinhalts des Erbbaurechts).

Berechnung:

Der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses berechnet sich wie folgt:

gesicherter Erbbauzins		7.765,08 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	29,457
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 54$ Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz ($p = 2,50$ %)		
Barwert	=	228.735,96 €

S. 1/2

Wertermittlung Steinmann - Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Meinolf Steinmann

Hauptniederlassung: Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / www.wertermittlung-steinmann.de
Telefon 0 21 31 - 88 64 51 / Telefax 0 21 31 - 88 64 52 / mail@wertermittlung-steinmann.de

Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld

Sittardsberger Allee 154, 47249 Duisburg / Telefon 02 03 - 7 39 97 37
Johannesstraße 15, 40764 Langenfeld / Telefon 0 21 73 - 2 08 59 01

Bankverbindung: Gladbacher Bank AG / IBAN DE84 3106 0181 0023 6210 10 / BIC GENODED1GBM
St.-Nr.: 122/5285/0979

Für die Ermittlung des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ist der gemäß Gutachten 22009 geschätzte Verkehrswert (540.000 €) um den oben ermittelten Barwert (rd. 229.000 €) zu erhöhen:

$$540.000 \text{ €} + 229.000 \text{ €} = \mathbf{769.000 \text{ €}}$$

Der **Verkehrswert gemäß ZVG (erbbauzinsfreies Erbbaurecht)** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.06.2022 rd.

769.000 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kaarst, den 02.05.2023