

Gutachten

über den jeweiligen Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der Erbbaugrundstücke **Holbeinweg 11 und Elsetalstraße in 58239 Schwerte**



Holbeinweg 11



Elsetalstraße

Grundbuch	Blatt	
Villigst	513	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Villigst	3	717, 771
	Flur	Flurstück
	5	1015

Auftraggeber: Amtsgericht Schwerte
AZ: 66 K 7/22

Wertermittlungstichtag: 07.02.2024
Qualitätstichtag: 07.02.2024

DIRK ERDELMANN GEN. MEERING
Dipl. -Ing. Dipl. -Ing. agr. (FH)

Steiniegge 16
45549 Sprockhövel

Telefon 02324 68 58 000
Mobil 0175 114 83 97

buero@sverdelmann.de
sverdelmann.de



Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die:

- > Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken > Landwirtschaft
- > Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden



Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (WG)



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F) – DIN EN ISO/IEC 17024



Chartered Surveyor (MRICS)



Recognised European Valuer (REV)



Mitglied im HLBS

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Auswertung der Erbbaurechtsverträge	6
2.1	Holbeinweg 11.....	6
2.2	Elsetalstraße.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage	9
3.2	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.3	Privatrechtliche Situation	11
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	15
3.6	Derzeitige Nutzung und sonstige Grundstücksinformationen	15
4	Ermittlung der Verkehrswerte / Allgemeine Ausführungen	17
4.1	Grundsätze zur Wertermittlung	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Erläuterungen zum Verkehrswertbegriff bei einem Erbbaugrundstück.....	18
4.4	Ablaufschema zur Ermittlung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses:	22
4.5	Ausführungen zur Behandlung von Erbbaugrundstücken in der Zwangsversteigerung	23
5	Bewertung des Erbbaugrundstücks Holbeinweg 11.....	24
5.1	Grundstücksdaten.....	24
5.2	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück – Holbeinweg 11	24
5.3	Unbelasteter Gesamtverkehrswert – Holbeinweg 11.....	25
5.4	Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks nach § 194 BauGB – Holbeinweg 11.....	26
5.5	Gesamtverkehrswert nach § 194 BauGB für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück Holbeinweg 11.....	31
5.6	Verkehrswert nach ZVG	32
6	Bewertung des Erbbaugrundstücks Elsetalstraße	37
6.1	Grundstücksdaten.....	37
6.2	Bodenwertermittlung für das unbelastete Grundstück - Elsetalstraße"	37
6.3	Unbelasteter Verkehrswert – Elsetalstraße	39
6.4	Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks nach § 194 BauGB – Elsetalstraße	40
6.5	Verkehrswert nach § 194 BauGB für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück Elsetalstraße	

	44
6.6	Verkehrswert nach ZVG	45
7	Zusammenstellung der Verkehrswerte beider Objekte.....	50
8	Hinweise bezüglich der Erstellung des Gutachtens	51
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	52
10	Verzeichnis der Anlagen.....	53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:

Bei den Bewertungsobjekten Holbeinweg 11 und Elsetalstraße handelt es sich um zwei mit Erbbaurecht belastete Grundstücke (Erbbaugrundstücke). Das Erbbaugrundstück Holbeinweg 11 ist mit einem Wohnhaus und das Erbbaugrundstück Elsetalstraße ist mit einer Tennisanlage bebaut.

Die auf dem Erbbaurecht aufstehende Bebauung ist „wesentlicher Bestandteil“ (§ 93 ff. BGB) des Erbbaurechts, nicht jedoch der hier zu bewertenden Erbbaugrundstücke. Die Bebauung ist rechtlich als „Scheinbestandteil“ (§ 95 BGB) des Erbbaugrundstücks aufzufassen und daher nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Eine Berücksichtigung der im Rahmen der Erstellung des Gutachtens festgestellten Altlastenproblematik ist nicht erfolgt.

Eine sich eventuell ergebende Wertminderung ist zusätzlich zum ermittelten Wert zu berücksichtigen.

Objektadresse:

Holbeinweg 11 u. Elsetalstraße
58239 Schwerte

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Villigst, Blatt 513

Katasterangaben:

Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 717
(591 m²) – Holbeinweg 11;
Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 771
(153 m²) – Holbeinweg 11;

Gemarkung Villigst, Flur 5, Flurstück 1015
(9.491 m²) - Elsetalstraße

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag

Gemäß Schreiben bzw. Beschluss des Amtsgerichts Schwerte vom 07.09.2023 soll zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ein schriftliches Gutachten über die Versteigerungsobjekte erstellt werden. Das Gutachten soll den Wert jedes Flurstückes separat ausweisen.

In diesem Zusammenhang wird auf das Gutachten des Unterzeichners mit AZ: 66 K 7/22 T1 verwiesen, in dem die restlichen Flächen gemäß Beschluss vom 07.09.2023 bewertet werden.

Des Weiteren soll auf das bereits im Jahre 2019 erstellte Gutachten aus dem Vorverfahren 6 K 6/18 hinsichtlich Daten und Erkenntnissen Bezug genommen werden, soweit diese noch aktuell sind.

Auftragsgemäß werden keine Eintragungen aus Abteilung II im Rahmen des Gutachtens berücksichtigt.

Wertermittlungsstichtag:

07.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag ¹ :	07.02.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.02.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 16.01.2024 im Rahmen der Ortsbesichtigung der anderen Objekte fristgerecht eingeladen. Eine Innenbesichtigung der Aufbauten wurde aufgrund der Bewertungsobjekte -Erbbaugrundstücke - nicht vorgenommen, da Gebäude nicht mit in die Begutachtung eingeflossen sind.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Rechtsanwalt, der Sachverständige und Mitarbeiter, keine weiteren Teilnehmer.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2023• Beschluss aus dem die Beschlagnahme der Flurstücke hervorgeht <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. aktualisiert:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:2.000• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Auskunft Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Auskunft aus dem Altlastenkataster• Auskunft zur Bergbausituation• Auskunft bezüglich der Erschließungskosten• sonstige Grundstücksinformationen• Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de) <p>Des Weiteren standen die Gutachten aus dem Jahre 2019 sowie die damals zur Verfügung gestellten Erbbaurechtsverträge und die Schreiben hinsichtlich der Erbbauzinserhöhung zur Verfügung.</p>

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung gemäß § 74a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um Erbbaugrundstücke. Bei einem Erbbaugrundstück handelt es sich um ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück. In Abt. II des Erbbaugrundbuchs wird die Bestellung eines Erbbaurechts als rechtliche Belastung eingetragen. Im Rahmen einer Zwangsversteigerung ist das Grundstück bzw. grundstücksgleiche Recht immer im unbelasteten Zustand zu bewerten. D.h. der „Grundstückswert“ i.S. d. § 74a Abs. 5 ZVG ist für das Zwangsversteigerungsverfahren als Verkehrswert für das erbaurechtsfreie Grundstück, d. h. ohne Berücksichtigung des eingetragenen Erbbaurechts zu ermitteln. Die Wertermittlung bezieht sich daher auf das erbaurechtsfreie Grundstück. Des Weiteren sind im Rahmen einer Zwangsversteigerung jedoch zusätzlich – insbesondere auch alle erbaurechtsbezogenen – Eintragungen aus Abt. II einzeln in ihrem Wert einfluss zu bestimmen. Die Summe aus dem „unbelasteten Verkehrswert“ und den Einzelwerten der Rechte und Belastungen führt sodann zu dem „belasteten Verkehrswert“.

¹ Gemäß § 4 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

2 Auswertung der Erbbaurechtsverträge

2.1 Holbeinweg 11

2.1.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 28.02.1969 (UR Nr. 279 der Urkundenrolle für 1969)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 28.02.1969;
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;
Laufzeit bis: 27.02.2068

2.1.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung: Wohnen;
Industrielle und gewerbliche Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Grundstückseigentümer errichtet werden.

2.1.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen: Berechtigung des Erbbauberechtigten zur Errichtung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 des Erbbaurechtsvertrages);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Erhaltung und Versicherung des Bauwerks (§ 3 Nr. 1 des Erbbaurechtsvertrages);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zum Wiederaufbau oder zur vollständigen Abräumung des Erbbaugrundstücks (§ 3 Nr. des Erbbaurechtsvertrages);
Heimfall (§ 32 der Erbbaurechtsverordnung vom 15.1.1919) bei üblichen Voraussetzungen;
Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 7 Nr. 3 des Erbbaurechtsvertrages unter den Voraussetzungen der Erbbaurechtsverordnung vom 15.1.1919).

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 67 % des gemeinen Werts des Bauwerks

2.1.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 241,74 € / Jahr (Ursprünglich angegebene Flächengröße 591 m², Erbbauzins 0,80 DM/m² = 472,80 DM entspricht 241,74 €/m²; im Jahre 1978 kam eine weitere Fläche von 153 m² hinzu, Erbbauzins 0,80 DM/m² = 595,20 DM/m² entspricht 304,32 €/m²)

derzeit gezahlter Erbbauzins: 560,80 € / Jahr;
Gemäß Angaben im Gutachten 006 K 006/18. Neuere Erkenntnisse liegen dem Unterzeichner hierzu nicht vor, daher wird davon ausgegangen, dass es in den letzten Jahren keine Änderung des Erbbauzinses gegeben hat.

Sicherung: Erbbauzins dinglich gesichert

2.1.5 Wertsicherung

vereinbarter Auslöser für eine Anstieg des Lebenshaltungskostenindex für die gesamte

Neufestsetzung des Erbbauzinses:	Lebenshaltung um mehr als 10 Punkte (Basisjahr 1962 = 100)
vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:	Lebenshaltungskostenindex für die gesamte Lebenshaltung

2.1.6 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen:	Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten an dem Erbbaugrundstück auf die Dauer des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle (§ 8 des Erbbaurechtsvertrages); Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle (§ 8 des Erbbaurechtsvertrages)
------------------------------------	---

2.2 Elsetalstraße

2.2.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom:	29.01.1993 (UR Nr. 4 der Urkundenrolle Jahrgang 1993)
Laufzeit:	Beginn des Erbbaurechts: 29.01.1993; Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre; Laufzeit bis: 28.01.2092

2.2.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts:	gesamtes Grundstück
vereinbarte Nutzung:	Errichtung eines Umkleidegebäudes mit Aufenthaltsraum und Tennisplätzen; Gewerbe

2.2.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:	Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 7 des Erbbaurechtsvertrages vom 29.01.1993); Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 6 des Erbbaurechtsvertrages vom 29.01.1993); Heimfall (§ 9 des Erbbaurechtsvertrages vom 29.01.1993) bei üblichen Voraussetzungen und wenn das Grundstück für Zwecke benötigt wird, für welche die Enteignung zulässig wäre.
besondere Vereinbarungen:	Für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§ 8 des Erbbaurechtsvertrages vom 29.01.1993).
Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts:	Höhe des gemeinen Werts des Bauwerks und der Tennisplätze zur Zeit des Ablaufs bzw. der Übertragung. Von der Entschädigung ausgeschlossen sind diejenigen Bauwerke, die der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers erstellt hat.

2.2.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter	4.601,63 € / Jahr (Ursprünglich angegebene Flächengröße 9.000
---------------------------------	---

Erbbauzins:	m ² , Erbbauzins 1 DM/m ² = 9.000 DM entspricht 4.601,63 €)
derzeit gezahlter Erbbauzins:	4.856,76 € / Jahr (Flächengröße nach Vermessung 9.491 m ² entspricht ca. 1 DM/m ²); Gemäß Angaben im Gutachten 006 K 006/18. Neuere Erkenntnisse liegen dem Unterzeichner hierzu nicht vor, daher wird davon ausgegangen, dass es in den letzten Jahren keine Änderung des Erbbauzinses gegeben hat.
Sicherung:	Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsrealast

2.2.5 Wertsicherung

vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:	Anstieg der Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer) um mehr als 10 % (Basis 1976 = 100)
vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:	Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer)

2.2.6 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen:	Dingliches Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten für alle Verkaufsfälle. Dingliches Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht. (beide § 8 des Erbbaurechtsvertrages vom 29.01.1993)
------------------------------------	---

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Unna
Ort und Einwohnerzahl:	Schwerte (ca. 46.800 Einwohner); Stadtteil Villigst (ca. 3.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund (ca. 16 km); Hagen (ca. 15 km), Wuppertal (ca. 44 km), Lüdenscheid (ca. 40 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 73 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 236 (ca. 1 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 1 und A 45 (jeweils ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Schwerte (ca. 3 km), Hagen (ca. 26 km), Dortmund (ca. 21 km) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 13 km entfernt), Düsseldorf (ca. 77 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Nebenstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Flurstücke Flur 3, Flurstücke 717 und 771, sind im Altlastenkataster nicht als Altlast- oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Flur 5, Flurstück 1015

„Das Flurstück 1015 ist bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/59-2 sowie bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/494 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Die konkreten Abgrenzungen bzw. Ausdehnungen der Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Flurstückes können dem als Anlage beigefügten Lageplan entnommen werden.

„Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/59-2 handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie der Gemeinde Villigst. Im Rahmen einer multitemporalen stereoskopischen Karten- und Luftbildauswertung konnte festgestellt werden, dass die Verfüllung in der Zeit von ca. 1963 bis ca. 1976 stattgefunden hat. Möglicherweise wurde teilweise der Verlauf eines ehemaligen Baches mit verfüllt.

Die Mächtigkeit der Deponie beträgt ca. 3 m. Vermutlich wurden Hausmüll, Bauschutt, umgelagerte Böden, Straßenaufbruch und gegebenenfalls Sperrmüll abgelagert. Auf einem Luftbild aus dem Jahre 1989 ist zusätzlich eine Basisaufschüttung für die Tennisplätze zu erkennen.

Über die Zusammensetzung und die chemische Qualität der abgelagerten Abfälle sowie der Basisaufschüttung liegen dem Kreis Unna bisher keine Erkenntnisse oder Daten vor. Darüber hinaus liegen für den Ablagerungsbereich bislang keine Ergebnisse über Untergrunduntersuchungen oder Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen vor. Für die Altablagerung Nr. 07/59-2 besteht somit derzeit ein begründeter Altlastenverdacht.

Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/494 handelt es sich um eine Basisaufschüttung für die Sportplätze. Die Aufschüttung wurde mit dem Luftbild aus dem Jahre 1976 ermittelt. Die Mächtigkeit der Aufschüttung beträgt bis zu 3 m.

Über die Zusammensetzung und chemische Qualität der Aufschüttungsmaterialien liegen dem Kreis Unna bislang keine repräsentativen Untersuchungsergebnisse oder Daten vor. Für die Altablagerung Nr. 07/494 besteht derzeit ein begründeter Altlastenverdacht.“

Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/59-2 und Nr. 07/494



Diese ausführliche Auskunft stammt aus dem Schreiben der Stadt Schwerte aus dem Jahre 2018. Eine erneute Anfrage wurde mit Schreiben der Stadt Schwerte vom 04.04.2024 dahingehend beantwortet, dass sich für die angefragten Flurstücke keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.

Gefährdungspotenziale des Untergrundes:

Entsprechend der Angaben des Geologischen Dienstes NRW², ist im Gefährdungspotenzialkataster für den Bereich Holbeinweg 11 Gasaustritt in Bohrungen als Gefährdungspotenzial des Untergrundes eingetragen. Für den Bereich Elsetalstraße sind im Gefährdungspotenzialkataster keine Gefährdungspotenziale des Untergrundes eingetragen

Bezüglich der Beurteilung der bergbaulichen Verhältnisse wurde eine Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg mit folgendem Ergebnis eingeholt:

„Die zu bewertenden Flurstücke liegen außerhalb verliehener Bergwerksfelder, Bergbau ist somit in diesem Bereich nicht dokumentiert.“

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Bezüglich der Vorliegenden eventuellen Altlastenverdachtsproblematik ist auszuführen, dass im Rahmen des Gutachtens keine Berücksichtigung einer eventuellen Wertminderung bedingt durch das Vorhandensein von Altlasten in Ansatz gebracht wurde. Diese ist zusätzlich zu diesem Gutachten durch einen entsprechenden Fachgutachter zu ermitteln und die Wertminderung vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstücke 717 und 771:

Ein Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren vom 28. Februar 1969 an gerechnet.

Für den jeweiligen Erbbauberechtigten des im Erbbaugrundbuch von Villigst Blatt 60 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Erbbaurechts ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

Gemarkung Villigst, Flur 5, Flurstück 1015:

Ein Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren vom 29. Januar 1993. Für den jeweiligen Erbbauberechtigten des im Erbbaugrundbuch von Villigst Bl. 1095 unter Nr. 1 des Best.-Verz. eingetragenen

² www.gdu.nrw.de

Erbaurechts ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbaurechts.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.04.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Landesentwicklungsplan³:

Landesentwicklungsplan NRW

Transparenz 

Festlegungen

- Oberzentren
- Mittelzentren
- ▲ Grundzentren
- Landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben
- ✕ Landesbedeutsame Flughäfen
- Landesbedeutsame Häfen
- Gebiete für den Schutz der Natur
- ▨ Überschwemmungsbereiche
- ▤ Gebiete für den Schutz des Wassers
- ▼ Talsperren - geplant

Nachrichtliche Darstellungen

- Siedlungsraum¹ (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen)
- Freiraum¹
- Grünzüge¹
- Oberflächengewässer
- Braunkohleabbau²
- ▭ Landesgrenze
- ▭ Regionale Planungsgebiete
- ▭ Kreisgrenzen
- ▭ Gemeindegrenzen

¹ entsprechend dem Stand der Regionalplanung vom 01.01. 2016

² Die nachrichtlichen dargestellten Abbaugrenzen berücksichtigen noch nicht die Änderungen der Leitentscheidung vom 21.03.2021, die erst mit den anschließend initiierten Braunkohleänderungsverfahren umgesetzt wird.

Flur 3, Flurstücke 717 und 771 (blauer Pfeil)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Landesentwicklungsplan als Siedlungsraum dargestellt.

Flur 5, Flurstück 1015 (roter Pfeil)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist als Freiraum dargestellt.

Beide Bewertungsobjekte liegen in einem ausgewiesenen Gebiet für den Schutz des Wassers.



³ <https://maps.regioplaner.de>

Darstellung im Regionalplan des RVR⁴:


Legende

Zeichnerische Festlegungen des Regionalplans Ruhr

Zeichenerklärung

1. Siedlungsraum

 Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

 ASB für zweckgebundene Nutzungen,
u.a.:

2. Freiraum

 a) Allgemeine Freiraum- und
Agrarbereiche

 dd) Grundwasser- und Gewässerschutz

Flur 3, Flurstücke 717 und 771 (blauer Pfeil)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Regionalplan des RVR, Blatt 23, als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (s. unten) dargestellt.

Flur 5, Flurstück 1015 (roter Pfeil)

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Freiraum „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (s. unten).

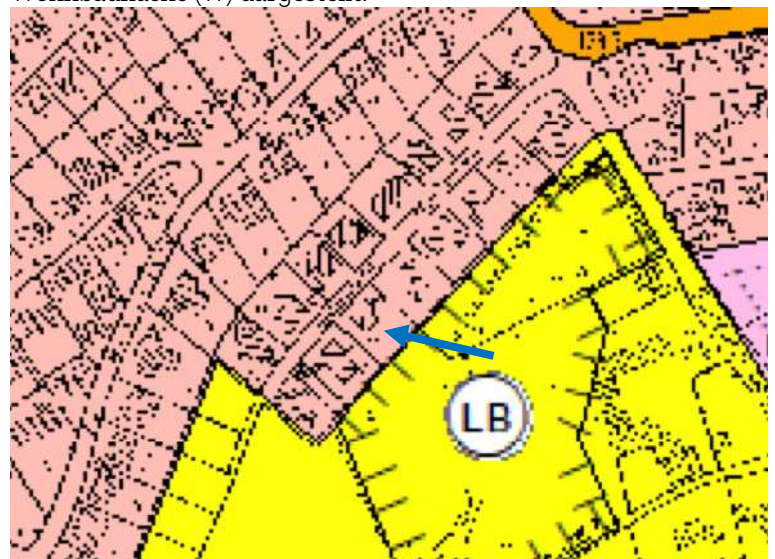
Beide Bewertungsobjekte befinden sich in dem Bereich für „Grundwasser- und Gewässerschutz“.



Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte⁵:

Flur 3, Flurstücke 717 und 771

Laut Schreiben der Stadt Schwerte vom 14.02.2024 ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Flur 5, Flurstück 1015

Laut Schreiben der Stadt Schwerte vom 14.02.2024 ist der Bereich

⁴https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/2024/RP_Ruhr_Zeichnerische_Festlegungen.pdf

⁵ https://www.schwerte.de/fileadmin/RUBRIK/VERWALTUNG/61/61_Publikationen/FNP/FNP_Teil1.pdf

des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan der Stadt Schwerte:

Flur 3, Flurstücke 717 und 771

Die Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Flur 5, Flurstück 1015

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB.

Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im Außenbereich-.

Landschaftsplan Kreis Unna⁶

Im Landschaftsplan des Kreises Unna Nr. 6 für den Raum Schwerte sind diese Bereiche nicht gekennzeichnet.



⁶ https://www.kreis-unna.de/PDF/Landschaftsplan_Nr_6_Raum_Schwerte_Karte_Landschaftsplan_Schwerte.PDF?ObjSvrID=3674&ObjID=1763&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1673252326

3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Flur 3, Flurstücke 717 und 771
baureifes Land

Flur 5, Flurstück 1015
baureifes Land
Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Sonstige Flächen

abgabenrechtlicher Zustand:

Flur 3, Flurstücke 717 und 771

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen gemäß Auskunft der Stadt Schwerte vom 22.07.2024 nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Flur 5, Flurstück 1015

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Schwerte vom 22.07.2024 wurde das Bewertungsgrundstück an das öffentliche Straßennetz angebunden und ist somit erschlossen. Die erschließende öffentliche Straße „Elsetalstraße“ ist endgültig ausgebaut und die Widmung der Straße für den öffentlichen Verkehr ist erfolgt. Erschließungskosten gem. §§ 127 ff. BauGB fallen nicht mehr an.

Bei beiden Objekten wird unterstellt, dass naturschutzrechtliche Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a BauGB nicht zu entrichten sind.

3.6 Derzeitige Nutzung und sonstige Grundstücksinformationen

Nutzung:

Bei den Bewertungsobjekten Holbeinweg 11 und Elsetalstraße handelt es sich um Erbbaugrundstücke.

Ausweisung Gefährdungspotenzialkataster NRW:⁷

Entsprechend der Angaben des Geologischen Dienstes NRW⁸, ist im Gefährdungspotenzialkataster für den Bereich Holbeinweg 11 Gasaustritt in Bohrungen als Gefährdungspotenzial des Untergrundes eingetragen. Für den Bereich Elsetalstraße sind im Gefährdungspotenzialkataster keine Gefährdungspotenziale des Untergrundes eingetragen

Stand der Landschaftsplanung in NRW:⁹

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes LP.-SZ.978-06 Schwerte

Lage im Trinkwasserschutzgebiet:¹⁰

Das Grundstück ist als Trinkwasserschutzgebiet Gebietsnummer 451003 als Schutzzone 3A dargestellt.

Ausweisung Landschaftsraum, Landschaftsschutzgebiet und Naturschutz:¹¹

Gemäß Umweltdatenportal NRW liegen für die Bewertungsobjekte hinsichtlich Landschaftsraum LR-III-113 Ruhrbegleitendes Oberkarbon mit Terrassenresten eine Ausweisung vor. Eine Ausweisung hinsichtlich eines Naturschutzgebiets besteht nicht.

Verzeichnung Biotopenkataster: § 62 Biotope:

Gemäß Umweltdatenportal NRW liegen für die Bewertungsobjekte hinsichtlich Biotopenkataster, § 62 gesetzlich geschützte Biotope, Gebiet für den Schutz der Natur und als Biotopentyp keine Ausweisung vor.

⁷ <http://www.gdu.nrw.de>

⁸ www.gdu.nrw.de

⁹ <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/lp/de/karten>

¹⁰ <http://www.uvo.nrw.de>

¹¹ <http://www.uvo.nrw.de>

Ausweisung Alleenkataster¹²:

Die Grundstücke sind nicht im Alleenkataster aufgeführt.

Verzeichnung Fachinformationssystem Lärm NRW:

Es sind keine Beeinträchtigungen ausgewiesen.

Verzeichnung Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW¹³

Entsprechend den Angaben im Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW stehen keine Bodenproben für die Bewertungsflächen zur Verfügung. Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.2 des Gutachtens verwiesen.

¹² <http://alleen.naturschutzinformationen-nrw.de/nav2/Karte.aspx>

¹³ <http://www.stobo.nrw.de>

4 Ermittlung der Verkehrswerte / Allgemeine Ausführungen

4.1 Grundsätze zur Wertermittlung¹⁴

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungs-Richtlinien - WertR) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile sowie seines Zubehörs.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nach § 2 Abs. (1) ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. (2) und (3) ImmoWertV richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Nach § 2 Abs. (4) und (5) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Bedingt dadurch, dass es sich hier um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft handelt, sind bei dieser Wertermittlung auch die Grundsätze des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Das bedeutet unter anderem, dass Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs nicht mit in den Verkehrswert einfließen. Aus diesem Grunde erfolgt im Rahmen des Gutachtens die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und im Anschluss hieran gesondert nach § 74 a ZVG.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

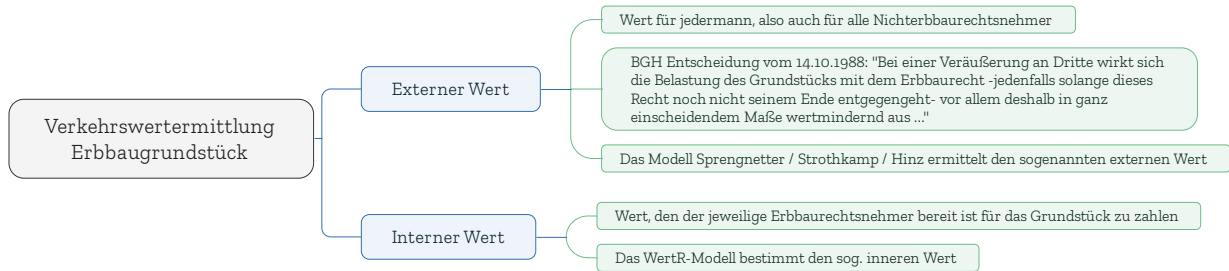
Die Bewertung erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen für das Objekt Holbeinweg 11 bzw. für die Elsetalstraße der in diesem Bereich ausgewiesene Bodenrichtwert für die Nutzungsart „Sondernutzungsfläche“.

¹⁴ Internetpräsenz des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz: www.gesetze-im-internet.de

4.3 Erläuterungen zum Verkehrswertbegriff bei einem Erbbaugrundstück

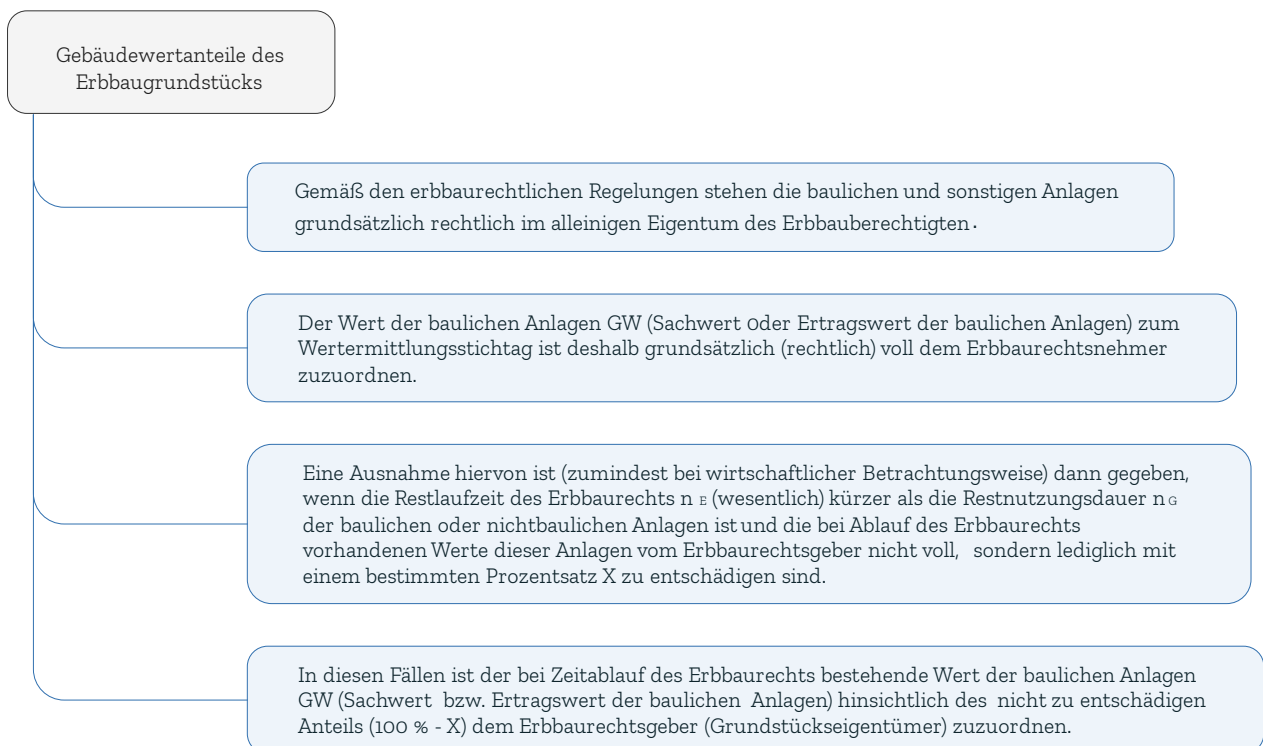
Externer Wert / Interner Wert

Skizze Externer Wert / Interner Wert Erbbaugrundstück



Der externe Wert liegt in der Regel unterhalb der Kaufpreise, die Erbbaurechtsnehmer (interner Wert) für Erbbaurechtsgrundstücke zu zahlen bereit sind. Diese im internen Markt gezahlten Kaufpreise liegen deshalb oberhalb des hier ermittelten Verkehrswerts (externer Wert), weil bei dieser „Wiedervereinigung“ von Erbbaugrundstück und Erbbaurecht quasi wieder Volleigentum geschaffen werden kann und die durch das Erbbaurecht gegebenen Beeinträchtigungen insbesondere beim Erbbaurecht (z.B. Zustimmungsvorbehalte bei Veräußerung, Beleihung und baulichen Veränderungen oder Vorkaufsrecht zugunsten des Erbbaurechtsgebers) wegfallen.

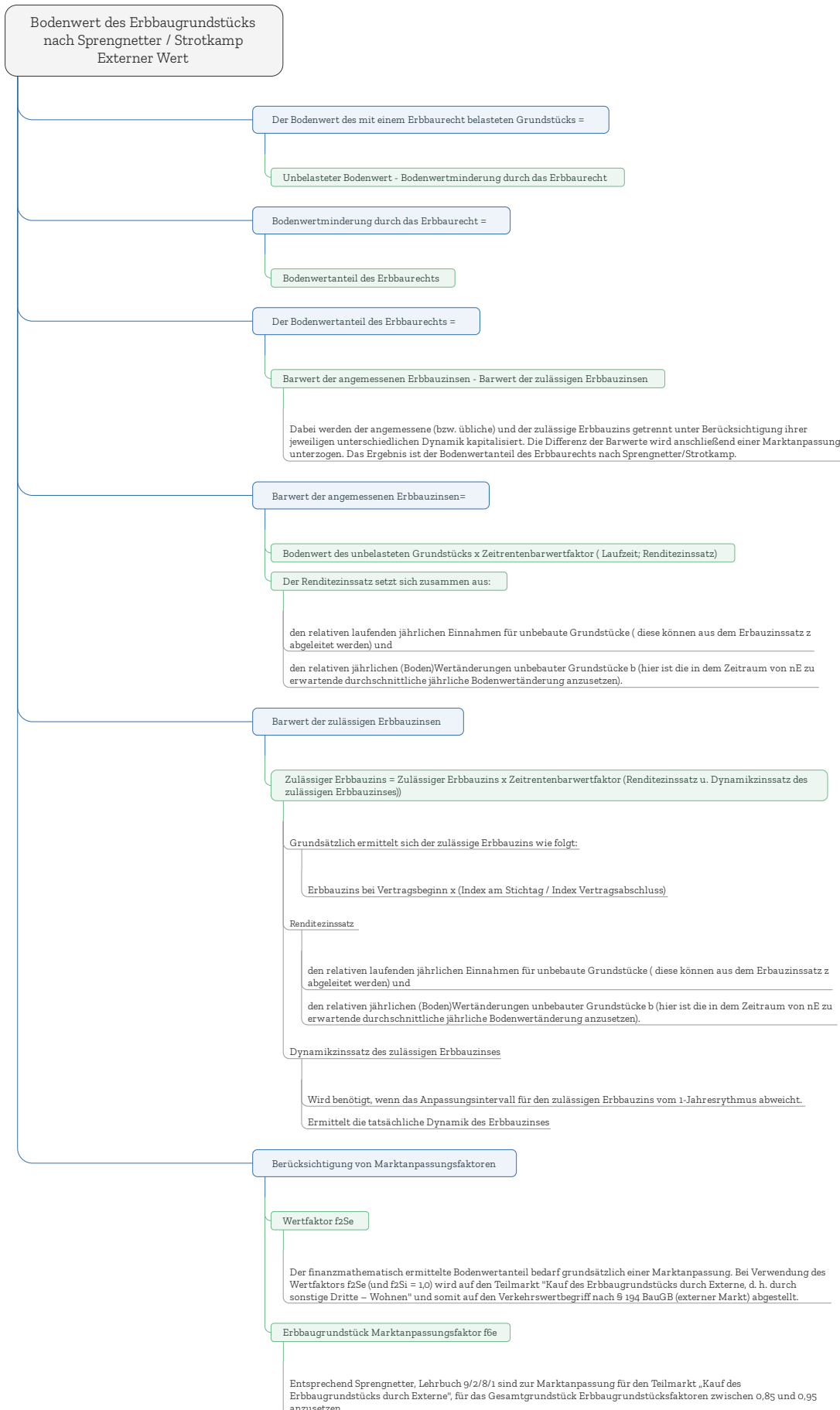
Berücksichtigung von Gebäudewertanteilen des Erbbaugrundstücks:



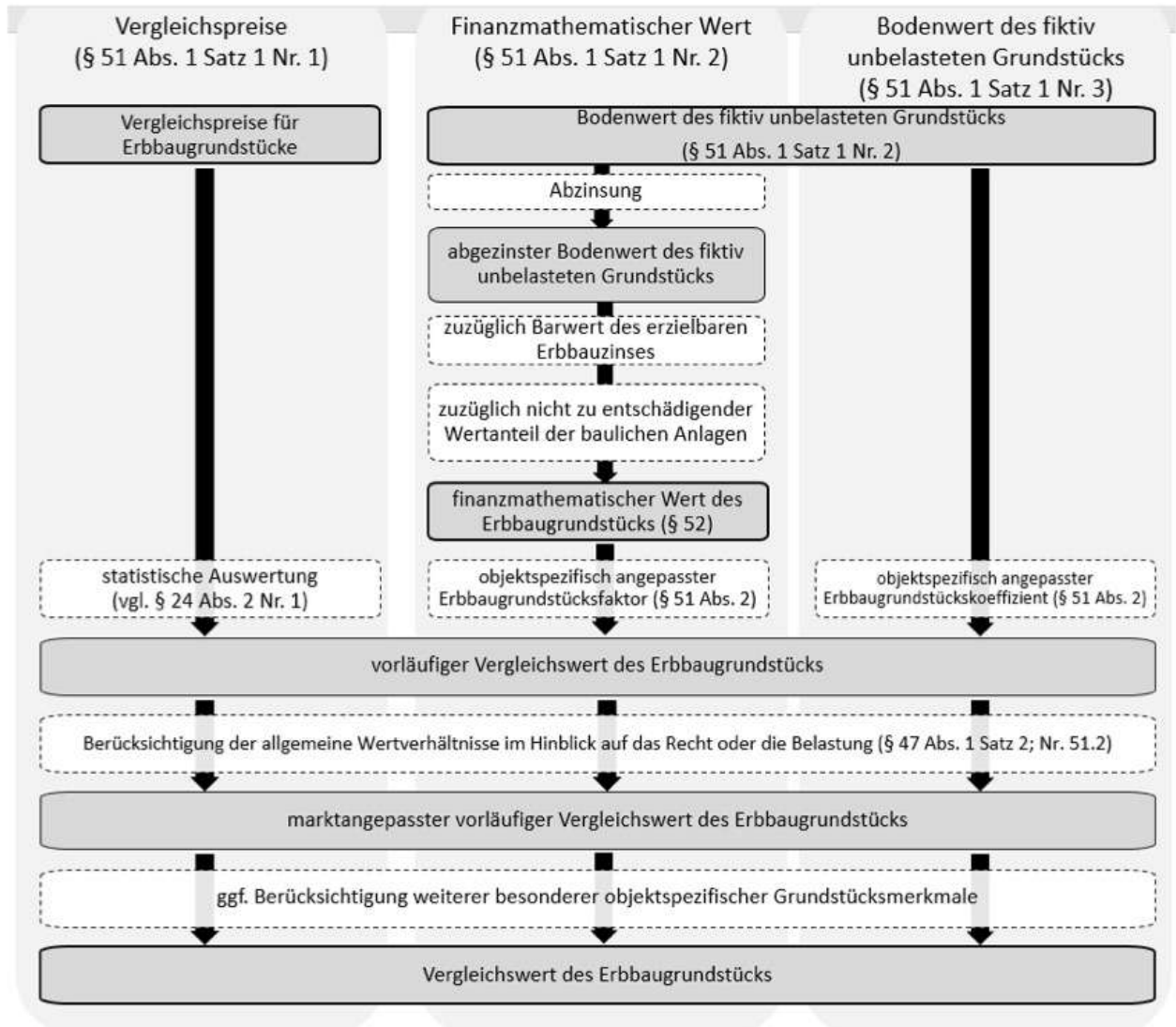
Der Gebäudewertanteil ist entsprechend den oben gemachten Ausführungen nur zu berücksichtigen, wenn die Restlaufzeit des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer des Gebäudes ist und eine vom 100 % Verkehrswert abweichende Entschädigungsregelung vereinbart wurde.

Im vorliegenden Fall ist die Restlaufzeit des jeweiligen Erbbaurechts länger als die Restnutzungsdauer der Anfang der 1970er bzw. 1993er Jahren errichteten Gebäude. Daher wird ein Gebäudewertanteil der Erbbaugrundstücke im Rahmen der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes nach ImmoWertA nicht berücksichtigt.

Ermittlung des Bodenwerts des Erbbaugrundstücks nach Sprengnetter / Strotkamp, Externer Wert:



Wert des Erbbaugrundstücks nach ImmoWertA:



Im Rahmen einer zurückliegenden Bewertung durch den Unterzeichner im Kreis Unna wurde eine Kaufpreisauswertung für Erbbaugrundstücke durchgeführt. Das Ergebnis dieser Auswertung ergab, dass der Kaufpreis von Erbbaugrundstücken relativ gesehen überwiegend unterhalb des Bodenrichtwertes liegt. Bei der Kaufpreisauswertung lagen nur Kaufpreise für Erbbaugrundstücke mit Wohnhäusern vor. Für gewerblich genutzte Erbbaugrundstücke lagen keine Kaufpreise vor.

Die folgende Abbildung wurde dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss im Kreis Unna entnommen¹⁵:

7.2 Erbbaugrundstücke

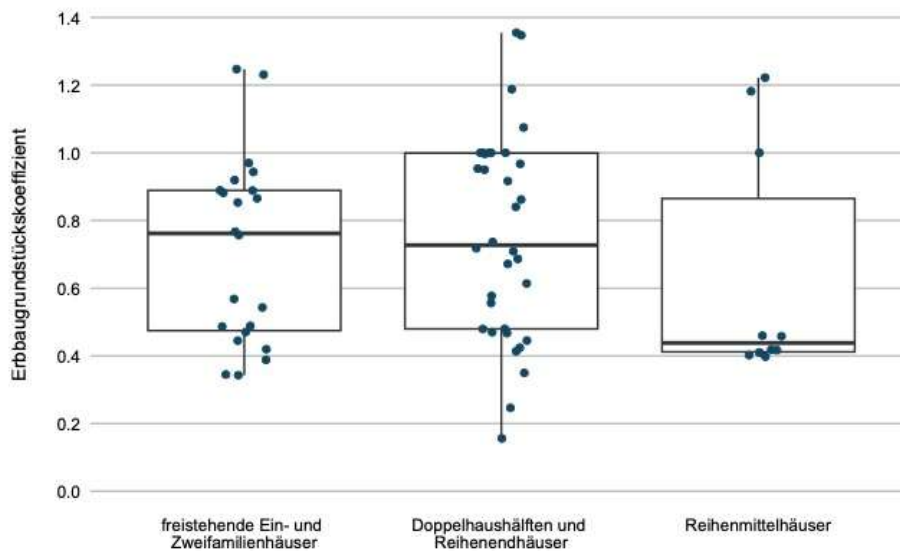
Im Jahr 2023 wurde insgesamt in 54 Fällen das Eigentum am Erbbaugrundstück erworben.

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2024 aus Verkäufen der Jahre 2022 und 2023 Erbbaugrundstückskoeffizienten abgeleitet. Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts (Kaufpreis) des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 an. Um den Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks zu ermitteln wurde der Bodenrichtwert herangezogen.

$$\text{Erbbaugrundstückskoeffizient} = \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) des Erbbaugrundstücks}}{\text{Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks}}$$

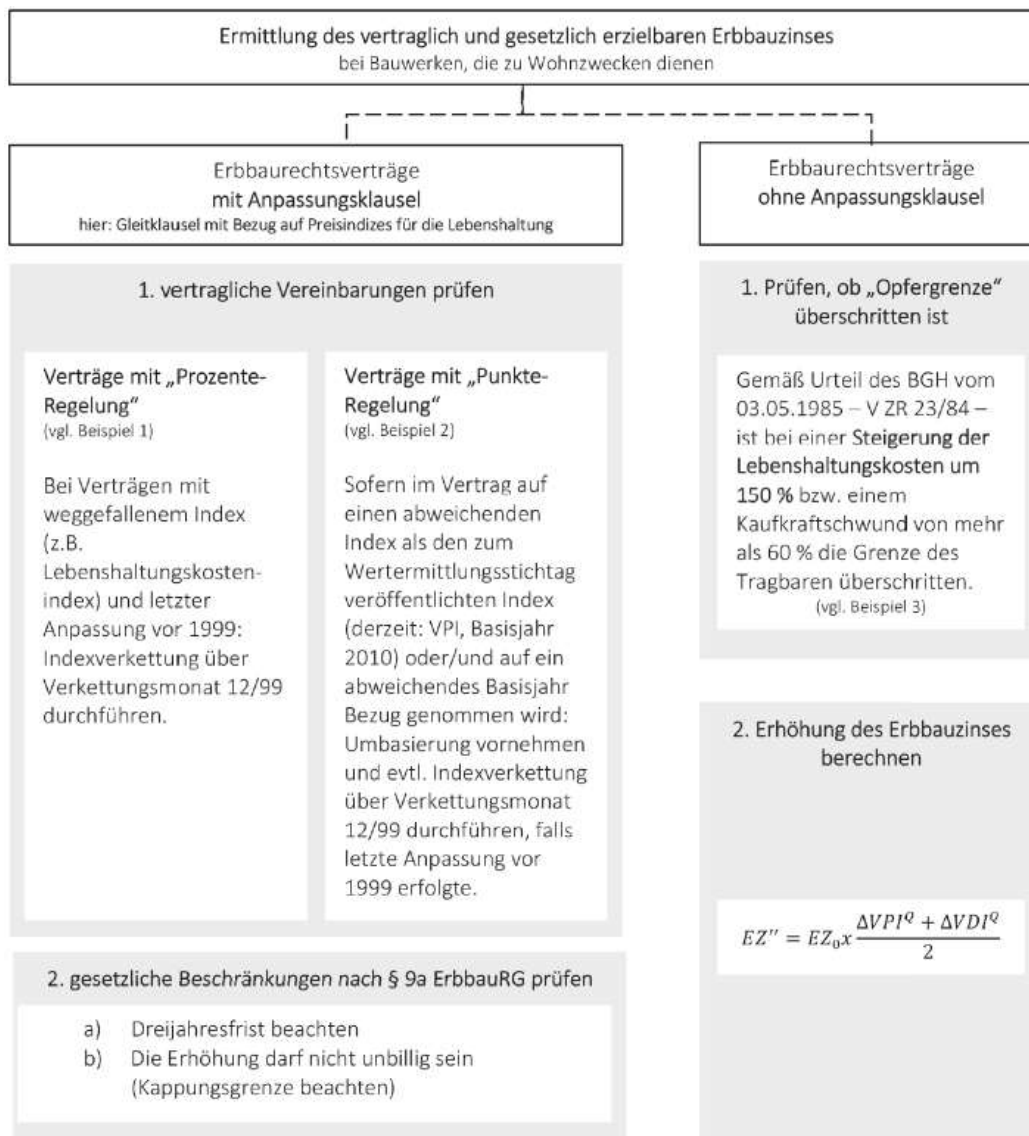
		freistehende EFH/ZFH	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
	Anzahl	22	34	10
Erbbaugrundstückskoeffizient	unteres Quartil	0,47	0,48	0,41
	Median	0,76	0,73	0,44
	oberes Quartil	0,89	1,00	0,86
Restlaufzeit des Erbbaurechts	min	2	0	47
	Median	50	48	50
	max	91	77	53



¹⁵ https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/gmb/2024/GMB_255_2024_pflichtig.pdf

4.4 Ablaufschema zur Ermittlung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses:

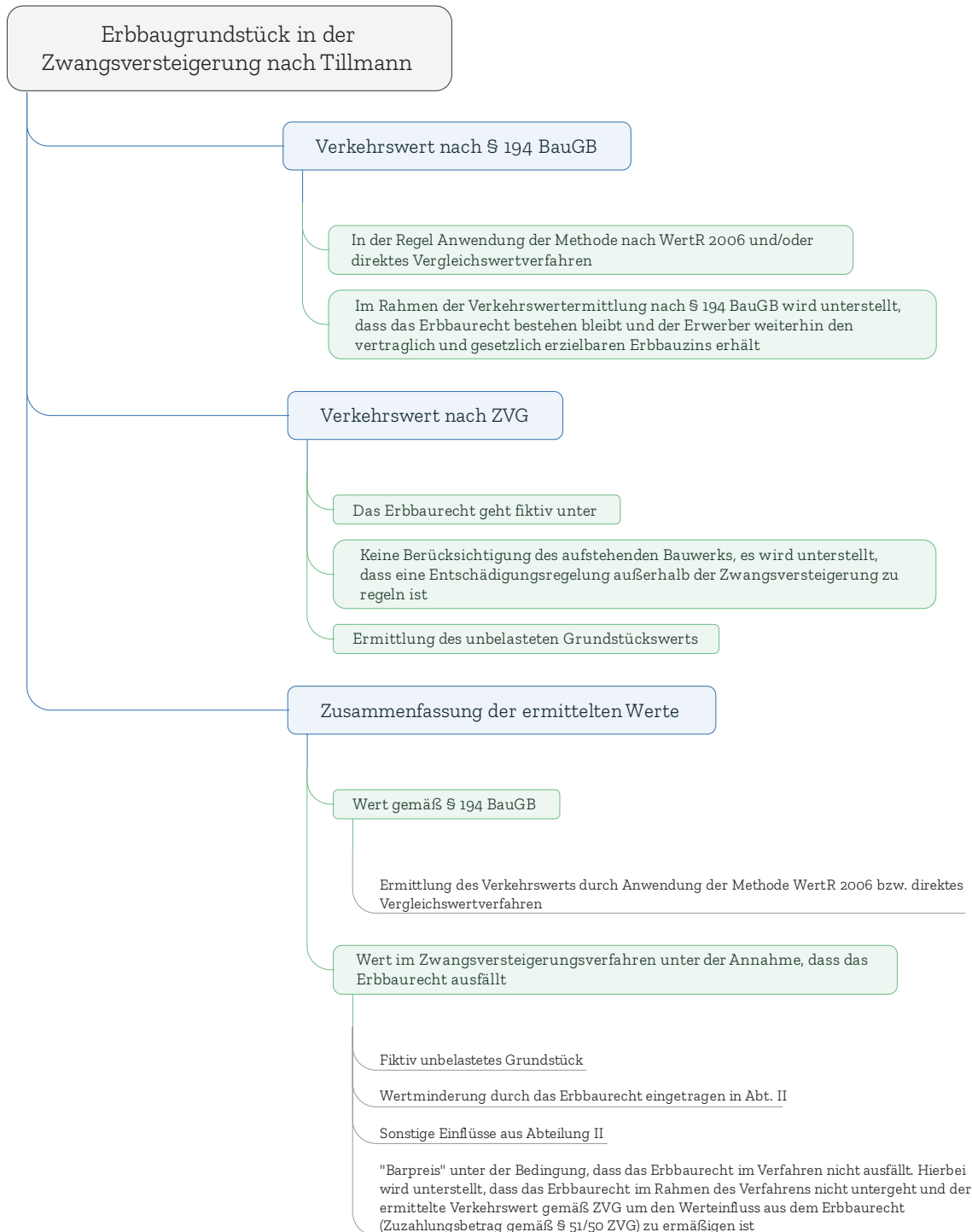
Ablaufschema¹⁶ zur Ermittlung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses für Wohnerbbaurechte (nicht abschließend):



¹⁶ Albert M. Seitz Köln, Abhandlung über die „Fehlerquelle bei Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten“

4.5 Ausführungen zur Behandlung von Erbbaugrundstücken in der Zwangsversteigerung

Ablauf zur Bewertung von Erbbaugrundstücken in der Zwangsversteigerung, schematisch übernommen von Tillmann¹⁷.



Obenstehend ist schematisch der Unterschied zwischen der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB im Rahmen des Zwangsversteigerungsgesetzes dargestellt, hierbei ist bedingt durch die Einführung der ImmoWertV bzw. ImmoWertA im Vergleich zur WertV keine wesentliche Änderung erfolgt und somit sind die Ausführungen weiterhin hinsichtlich der Unterschiede zutreffend.

¹⁷ Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag

5 Bewertung des Erbbaugrundstücks Holbeinweg 11

5.1 Grundstücksdaten

Grundstücksdaten Holbeinweg 11:

Grundbuch von Villigst, Blatt 513, Gemarkung Villigst

Flur	Flurstück	Größe m ²	Wohnbau- fläche m ²
3	717	591	591
3	771	153	153
		744,00	744

5.2 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück – Holbeinweg 11

Bodenrichtwert¹⁸ mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert **280 €/m²**
(Misch-/Mehrgeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Schwerte
Gemarkungsname	Villigst
Ortsteil	Villigst
Bodenrichtwertnummer	1120
Bodenrichtwert	280 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1-V
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	270 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-5
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

¹⁸ <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Bodenwertermittlung	Wert
abgabefreier Bodenrichtwert	280,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum abgabefreien Bodenrichtwert	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster abgabefreier Bodenwert (€/m ²)	280,00 €/m ²
Fläche (m ²)	744,00 m ²
objektspezifisch angepasster abgabefreier Bodenwert	208.320,00 €
Zu-/Abschläge zum objektspezifisch angepassten abgabefreien Bodenwert	0,00 €
abgabefreier Bodenwert	208.320,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 insgesamt **208.320,00 €**.

5.3 Unbelasteter Gesamtverkehrswert – Holbeinweg 11

Der **unbelastete Gesamtverkehrswert**, ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts, für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 58239 Schwerte, Holbeinweg 11

Grundbuch	Blatt	
Villigst	513	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Villigst	3	717, 771

wird zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 mit rd.

208.000,00 €

geschätzt.

5.4 Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks nach § 194 BauGB – Holbeinweg 11

5.4.1 Erbbaurecht und Erbbauzins

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn:	28.02.1969
bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	241,74 € / Jahr (Ursprünglich angegebene Flächengröße 591 m ² , Erbbauzins 0,80 DM/m ² = 472,80 DM entspricht 241,74 €/m ² ; im Jahre 1978 kam eine weitere Fläche von 153 m ² hinzu, Erbbauzins 0,80 DM/m ² = 595,20 DM/m ² entspricht 304,32 €/m ²)
vereinbarte Zahlungsweise:	2 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)
letzte Anpassung vor dem Stichtag:	01.01.2002 im Rahmen der Währungsumstellung gemäß Angaben im Gutachten 006 K 006/18. Neuere Erkenntnisse liegen dem Unterzeichner hierzu nicht vor, daher wird davon ausgegangen, dass es in den letzten Jahren keine Änderung des Erbbauzinses ergeben hat
zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins:	560,80 € / Jahr; Gemäß Angaben im Gutachten 006 K 006/18. Neuere Erkenntnisse liegen dem Unterzeichner hierzu nicht vor, daher wird davon ausgegangen, dass es in den letzten Jahren keine Änderung des Erbbauzinses ergeben hat.
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts:	27.02.2068
Vereinbarte Wertsicherungsklausel	
Art der Nutzung:	Wohnen
Fallgruppe:	wirksame Anpassungsvereinbarung
Auslöserindex:	Lebenshaltungskostenindex für die gesamte Lebenshaltung Basis 1962
Mindestanstieg des „Auslösers“:	Änderung um mehr als 10 Punkte
Anpassungsmaßstab:	Anpassung gemäß Änderung des Indexes
Basis der Anpassung:	zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins
Umfang der Anpassung:	100,00 %
Kappungsgrenze:	gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a ErbbauRG
vereinbartes Mindestintervall:	Nicht vereinbart
gesetzliches Mindestintervall:	3 Jahre gemäß § 9a ErbbauRG

Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Gebäudeentschädigungsvereinbarung: gemeiner Wert / Verkehrswert (x %)

Gebäudeentschädigung: 67,00 %

5.4.2 Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- bei einem Mindestanstieg des „Auslösers“ (d) von mehr als 2,3 Punkte (ursprünglich 10 Pkt.)
- frühestens jedoch 3,00 Jahre nach der letzten Anpassung (vereinbartes bzw. gesetzliches Mindestintervall).

Der Mindestanstieg des Auslösers in Höhe von 2,3 Punkten ergibt sich, da im Erbbaurechtsvertrag vom 28.02.1969 der Auslöser (Basis 1962 = 100) mit 10 Punkten angegeben ist. Da der als Grundlage herangezogene Lebenshaltungskostenindex für die gesamte Lebenshaltung weggefallen und an dessen Stelle der Verbraucherindex getreten ist, müssen diese beiden Indices auf einen Basispunkt gebracht werden. Als Basispunkt bzw. Verkettungsmonat wurde vom Statistischen Bundesamt Dezember 1999 gewählt. Die folgende Umrechnung führt zu dem neuen Auslöser:

Basis	Index Dezember 1999
2020 = 100	74,9
1962 = 100	319,7

Umrechnung der 10 Punkte auf den heutigen Stichtag

$$10 \text{ Punkte} * (74,9 / 319,7) = 2,3 \text{ Punkte}$$

Die letzte Anpassung vor dem Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 erfolgte im Rahmen der Währungsumstellung am 01.01.2002, d. h. rd. 22 Jahre zuvor.

Die seit der letzten Anpassung eingetretene Veränderung des Auslöserindex wurde anhand des Wertsicherungsrechners¹⁹, unter Berücksichtigung, dass sich der Auslöser lt. Erbbaurechtsvertrag auf Punkte bezieht, mit 36,4 % ermittelt.

Demnach ist von einer Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses am Wertermittlungsstichtag auszugehen.

In der Wertermittlung wird daher als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins der zum Stichtag 07.02.2024 angepasste Erbbauzins angehalten.

¹⁹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html>

Berechnung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses am Wertermittlungsstichtag

Letzte Erbbauzinserhöhung am 01.01.2002

Erbbauzins 560,80 €

Erhöhung des Erbbauzins zum Wertermittlungsstichtag möglich. Da zwischenzeitlich keine Erhöhungen durchgeführt wurden, kann er um die zuvor angegebene Steigerung von 36,4 % angepasst werden.

Erbbauzinserhöhung zum Stichtag 07.02.2024

Berechnung möglicher Erbbauzins

	560,80 €
zuzgl. 36,4 %	<u>204,13 €</u>
möglicher Erbbauzins	764,93 €

5.4.3 Bodenwertermittlung des Erbbaugrundstücks Holbeinweg 11 nach ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		=	208.320,00 €
Zinssatz	1,50%		
Restlaufzeit	44 Jahre		
Abzinsungsfaktor		x	0,5194
			<hr/>
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag		=	108.201,41 €
erzielbarer Erbbauzins pro Jahr			764,93 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x		32,0406
			<hr/>
Barwert des gezahlten Erbbauzins	=		24.508,83 €
nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen		+	0,00 €
RLZ = 44 Jahre > RND 26 Jahre			
			<hr/>
finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks		=	132.710,24 €
objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor (§ 51 Abs. 2 Satz Nr. 2)	x		0,9
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks		=	119.439,22 €
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht für das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 Satz 2; s. auch Nr. 51.2)	±		0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks		=	119.439,22 €
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±		0,00 €
Vergleichswert des Erbbaugrundstücks		=	119.439,22 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks		rd.	119.000,00 €

Erläuterungen:Unbelasteter Bodenwert:

Der unbelastete Bodenwert wurde unter Punkt 5.2 ermittelt.

Erbbauzins:

Der seit 2002 unverändert gezahlte Erbbauzins liegt bei jährlich 560,80 €. Eine Überprüfung des möglichen Erbbauzinses anhand des Wertsicherungsrechners des statistischen Bundesamtes²⁰ ergab einen möglichen Erbbauzins von 764,93 €, somit ist eine Anpassung des Erbbauzinses möglich. Zur Berechnung des Vergleichswertes des Erbbaugrundstücks wird der mögliche Erbbauzins in Höhe von 764,93 € in Ansatz gebracht.

Kapitalisierungszinssatz:

Im vorliegenden Fall wird ein Kapitalisierungszinssatz, ausgehend vom Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser unter Berücksichtigung der angegebenen Standardabweichung von 1,5 % in Ansatz gebracht, da ein Liegenschaftszinssatz für Erbbaugrundstücke im Grundstücksmarktbericht nicht ausgewiesen wird.

Restlaufzeit:

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts wurde mit ca. 44 Jahren ermittelt.

objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstückskoeffizient:

Im Grundstücksmarktbericht²¹ 2024 für den Kreis Unna, Berichtszeitraum 1.1. – 31.12.2023, sind Erbbaugrundstückskoeffizienten für Erbbaurechtsgrundstücke veröffentlicht (Abb. Seite 21 im Gutachten). Sowohl diese Erbbaugrundstückskoeffizienten als auch die Kaufpreisauswertungen für Erbbaugrundstücke in anderen Verfahren haben ergeben, dass der Kaufpreis von Erbbaugrundstücke überwiegend unterhalb des Bodenrichtwertes liegt. Der finanzmathematisch errechnete Wert des Erbbaugrundstücks wird daher noch einmal angepasst. Unterzeichner sieht den in Ansatz gebrachten Erbbaugrundstückskoeffizient von 0,9 als sachgerecht an.

²⁰ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html>

²¹ <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

5.5 Gesamtverkehrswert nach § 194 BauGB für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück Holbeinweg 11

Der **Gesamtverkehrswert** für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück in 58239 Schwerte, Holbeinweg 11

Grundbuch	Blatt	
Villigst	513	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Villigst	3	717, 771

wird zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 mit rd.

119.000,00 €

geschätzt.

Dieser Wert dient im Zwangsversteigerungsverfahren ausschließlich als Zwischenwert.

Nachfolgend wird der Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) abgeleitet, der auf die hier ermittelten Wertbestandteile zurückgreift und diese in die Anforderungen des ZVG umsetzt.

Abschließend werden die Verkehrswerte nach ZVG und nach BauGB gegenübergestellt und es wird der für die Zwangsversteigerung relevante „Barpreis“ abgeleitet.

5.6 Verkehrswert nach ZVG

5.6.1 Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	208.320,00 €
übliche Bodenwertverzinsung	
1,50% von 208.320,00 €	3.124,80 €
dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	241,74 €
schuldrechtliche Erhöhung jährlich um rd.	523,19 €
gesetzlicher und vertraglicher Erbbauzins jährlich	764,93 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	44 Jahre
Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils (s. 5.4.3)	-75.611,65 €
Werteinfluss aus	
- Baulasten	0,00 €
- Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs) außer Erbbaurecht, dieses ist nicht mehr vorhanden	0,00 €
sonstige Werteinflüsse	
objektsp. angepasster Erbbaugrundstücksfaktor	
- (s. 5.4.3)	13.271,02 €
- vertragliche Einflüsse	0,00 €

5.6.2 Barwerte zum Erbbauzins

5.6.2.1 Barwert der Erbbauzinsrealast

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird gesondert und zusätzlich der Ansatz für den Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses berechnet.

Dinglich gesicherter Erbbauzins

(Erbbauzins aus Eintragung in Abt. II des Erbbau-Grundbuchs)

jährlich	241,74 €/Jahr
Restlaufzeit	44 Jahre
Zinssatz	1,50%
Vervielfältiger	32,0406
somit	241,74 €/Jahr x 32,041 = 7.745,49 €

Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses 7.745,49 €

5.6.2.2 Barwert der (Vormerkung zur) Erbbauzinserhöhung

Berechnung zum Barwert, Erbbauzinserhöhung

Zunächst wird der Barwert der möglichen Erhöhung berechnet, alsdann wird die Entscheidung der Art der Einbeziehung für die Zwangsversteigerung betrachtet.

Erbbauzinserhöhung siehe Erhöhungsbetrag			
(bis zum Stichtag) um			
jährlich	523,19 €/Jahr		
Restlaufzeit	44 Jahre		
Zinssatz	1,50%		
Vervielfältiger	32,0406		
somit	523,19 €/Jahr	x	32,041 = 16.763,32 €

Barwert des Erbbauzins-Erhöhungsbetrages **16.763,32 €**

Aus Abteilung II des Grundbuchs ergeben sich keine weiteren Erhöhungen, da Erhöhungsvormerkungen für weitere Erbbauzinsen nicht eingetragen sind.

5.6.2.2.1 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der	
-Erbbauzinsreallast	rd. 7.745,49 €
-Erbbauzinserhöhung nur schuldrechtlich	<u>rd. 16.763,32 €</u>
Barwert der vereinbarten Erbbauzinsen	rd. 24.508,82 €

Demzufolge beträgt der Barwert aus dem Vertrag aufgrund der rein schuldrechtlichen Vereinbarung 24.508,82 €.

5.6.3 Ermittlung des Wertansatzes für das Erbbaurecht gemäß Abt. II des Grundbuchs:

1.) Ausfall der üblichen Bodenwertverzinsung / des ortsüblichen Erbbauzinses

Wenn das Erbbaurecht nicht mehr besteht, fällt der Erbbauzins ebenfalls weg.

Bodenwert (lastenfrei) 208.320,00 €

vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins 764,93 €/Jahr

Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von 764,93 €/Jahr

Bei einem Zinssatz von 1,5 % und einer Restlaufzeit von 44 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 32,0406

Barwert des ausfallenden Erbbauzinses
 $32,0406 \cdot 764,93 \text{ €/Jahr} = 24.508,82 \text{ €}$

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils (s. 5.4.3) 75.611,65 €
 ausfallende Bodenwertverzinsung, insgesamt - 100.120,47 €

Die übliche Bodenwertverzinsung ist negativ anzurechnen, jedoch steht ihr der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins positiv gegenüber.

2.) Einfluss aus vertraglichem Erbbauzins

Erbbauzinsreallast 7.745,49 €

Erbbauzins-Erhöhungsbetrag 16.763,32 €

positiver Einfluss aus vertraglichem Erbbauzins gesamt 24.508,82 €

ausfallende Bodenwertverzinsung gesamt -100.120,47 €

positiver Einfluss aus vertraglichem Erbbauzins gesamt 24.508,82 €

Dieser Wert entspricht dem Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils, der auf dem Wert des Erbbaurecht belasteten Grundstücks ruht. -75.611,65 €

Weiterhin sind zu beachten:

3) Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbauRG (wg. Zustimmung) (Beim Erbbaugrundstück nicht zu berücksichtigen.)	0,00 €
4) mit dem Erbbaugrundstück verbundene Marktanpassung	-13.271,02 €
5) Anpassung wg. vertraglicher Vereinbarungen	<u>0,00 €</u>
	-88.882,67 €
sonstige Werteeinflüsse aus Abt. II des Grundbuchs	<u>0,00 €</u>
Werteinfluss gesamt	-88.882,67 €
Wert des lastenfremen Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einfluss aus ggf. vorhandener Baulasten	rd. 208.320,00 €
abzüglich Summe der Werteeinflüsse	<u>-88.882,67 €</u>
Barpreis	119.437,33 €
Barpreis	rd. <u>119.000,00 €</u>

Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert im ZVG gemäß § 74a		Wert gemäß § 194 BauGB	
wenn das Erbbaurecht wegfällt			
Fiktiv unbelastetes Grundstück		Erbbaugrundstück	
Bodenwert rechtlich unbelastet	208.320,00 €	Verkehrswert (unbelastet)	119.000,00 €
Zwischenwert I	208.320,00 €		
Einfluss aus		Einfluss aus	
- Baulasten (falls vorhanden)	0,00 €	- Baulasten (falls vorhanden)	0,00 €
	208.320,00 €		
Verkehrswert gemäß § 74a	rd. 208.000,00 €	Zwischensumme	119.000,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteinfluss aus Erbbaurecht			
-ausfallende Bodenwertverzinsung	-100.118,59 €		
-Erbbauzinsreallast	7.745,49 €		
-Erbbauzinserhöhung	16.763,32 €		
Zwischenwert II	-75.609,78 €		
-Einfluss gemäß §§ 50/51 ZVG	0,00 €		
-Marktanpassung	-13.271,02 €		
-vertragl. Einflüsse	0,00 €		
	-88.880,80 €		
Wertminderung durch das Erbbaurecht	88.880,80 €		
b) sonstige Werteeinflüsse aus Abt. II		sonstige Werteeinflüsse aus	
Rechte und Belastungen gesamt	88.880,80 €	Abt. II	0,00 €
			119.000,00 €
unbelasteter Bodenwert	208.320,00 €		
abzgl. Rechte und Belastungen			
(hier nur Erbbaurecht)	-88.880,80 €		
	119.439,20 €		
"Barpreis"	rd. 119.000,00 €	Verkehrswert (belastet)	
		gemäß § 194 BauGB	119.000,00 €

Plausibilisierung des Verkehrswertes des Erbbaugrundstücks

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks:	119.000,00 €
unbelasteter Bodenwert:	208.320,00 €
Erbbaugrundstückskoeffizient	0,57

Im Grundstücksmarktbericht²² 2024 für den Kreis Unna, Berichtszeitraum 1.1. – 31.12.2023, wird die Spanne des Erbbaugrundstückskoeffizienten für freistehende Einfamilienhäuser wie folgt angegeben:

unteres Quartil	0,47
Median	0,76
oberes Quartil	0,89

Der oben errechnete Grundstückskoeffizient für das Bewertungsobjekt liegt bei 0,57 und somit plausibel im Bereich der angegebenen Spanne.

²² www.boris.nrw.de

6 Bewertung des Erbbaugrundstücks Elsetalstraße

6.1 Grundstücksdaten

Grundstücksdaten Elsetalstraße:

Grundbuch von Villigst, Blatt 513, Gemarkung Villigst

Flur	Flurstück	Größe	Ackerland	FN-Fläche	Wasserfläche	Sport, Freizeit u. Erholung, Tennisplatz
5	1015	9.491,00 m ²	32,00 m ²	2.431,00 m ²	94,00 m ²	6.934,00 m ²
Ergebnis		9.491,00 m²	32,00 m²	2.431,00 m²	94,00 m²	6.934,00 m²

6.2 Bodenwertermittlung für das unbelastete Grundstück - Elsetalstraße

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

📅 2024 🔍 📄 ↩

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Bodenrichtwert **25 €/m²**
(Sonstige Fläche)

Lage und Wert ^

Gemeinde	Schwerte
Gemarkungsname	Schwerte
Ortsteil	Schwerte
Bodenrichtwertnummer	1340
Bodenrichtwert	25 €/m ² (Sonstige Fläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale ^

Entwicklungszustand	Sonstige Fläche
Nutzungsart	Sondernutzungsfläche
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	25 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Bodenwertermittlung	Wert
abgabefreier Bodenrichtwert	25,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum abgabefreien Bodenrichtwert	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster abgabefreier Bodenwert (€/m ²)	25,00 €/m ²
Fläche (m ²)	9.491,00 m ²
objektspezifisch angepasster abgabefreier Bodenwert	237.275,00 €
Zu-/Abschläge zum objektspezifisch angepassten abgabefreien Bodenwert	0,00 €
abgabefreier Bodenwert	237.275,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 insgesamt **237.275,00 €**.

6.3 Unbelasteter Verkehrswert – Elsetalstraße

Der **unbelastete Verkehrswert**, ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts, für das mit einer Tennisanlage bebaute Grundstück in 58239 Schwerte, Elsetalstraße

Grundbuch	Blatt	
Villigst	513	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Villigst	5	1015

wird zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 mit rd.

237.000,00 €

geschätzt.

6.4 Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks nach § 194 BauGB – Elsetalstraße

6.4.1 Erbbaurecht und Erbbauzins

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn:	29.01.1993
bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	4.601,63 € / Jahr (Ursprünglich angegebene Flächengröße 9.000 m ² , Erbbauzins 1 DM/m ² = 9.000 DM entspricht 4.601,63 €)
vereinbarte Zahlungsweise:	1 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)
letzte Anpassung vor dem Stichtag:	29.01.1993
zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins:	4.856,76 € / Jahr (Flächengröße nach Vermessung 9.491 m ² entspricht ca. 1 DM/m ²); Gemäß Angaben im Gutachten 006 K 006/18. Neuere Erkenntnisse liegen dem Unterzeichner hierzu nicht vor, daher wird davon ausgegangen, dass es in den letzten Jahren keine Änderung des Erbbauzinses ergeben hat.
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts:	28.01.2092

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Gewerbe
Fallgruppe:	wirksame Anpassungsvereinbarung
Auslöserindex:	Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)
Mindestanstieg des „Auslösers“:	10,00 % (Null, wenn nicht vereinbart)
Anpassungsmaßstab:	Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)
Basis der Anpassung:	zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins
Umfang der Anpassung:	100,00 %
Kappungsgrenze:	keine

Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Gebäudeentschädigungsvereinbarung:	gemeiner Wert / Verkehrswert (100%)
------------------------------------	-------------------------------------

6.4.2 Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- bei einem Mindestanstieg des „Auslösers“ (d) von mehr als 10 %

Laut vorliegenden Unterlagen wurde bis zum Wertermittlungstichtag noch keine Anpassung des Erbbauzinses vorgenommen.

Die seit Beginn des Erbbaurechtsvertrages eingetretene Veränderung des Auslösers wurde anhand des Wertsicherungsrechners²³ mit 76,3 % ermittelt.

Demnach ist von einer Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses am Wertermittlungstichtag auszugehen.

In der Wertermittlung wird als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins der zum Stichtag 07.02.2024 angepasste Erbbauzins angehalten.

Berechnung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses am Wertermittlungstichtag

Gezahlt wird noch der ursprüngliche Erbbauzins

Erbbauzins 4.856,76 €

Erhöhung des Erbbauzins zum Wertermittlungstichtag möglich, da zwischenzeitlich keine Erhöhungen durchgeführt wurden, kann er um die gesamte Steigerung angepasst werden.

Erbbauzinserrhöhung zum Stichtag 07.02.2024

Berechnung möglicher Erbbauzins

	4.856,76 €
zuzgl. 76,3 %	<u>3.705,71 €</u>

möglicher Erbbauzins 8.562,47 €

²³ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html>

6.4.3 Bodenwertermittlung des Erbbaugrundstücks Elsetalstraße nach ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		=	237.275,00 €
Zinssatz	4,00%		
Restlaufzeit	68 Jahre		
Abzinsungsfaktor		x	0,0695
<hr/>			
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag		=	16.490,61 €
erzielbarer Erbbauzins pro Jahr			8.562,47 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x		23,2635
<hr/>			
Barwert des gezahlten Erbbauzins	=		199.193,08 €
nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen			0,00 €
RLZ = 68 Jahre > RND 29 Jahre	+		
<hr/>			
finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks		=	215.683,70 €
objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor (§ 51 Abs. 2 Satz Nr. 2)	x		0,9
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks		=	194.115,33 €
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht für das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 Satz 2; s. auch Nr. 51.2)	±		0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks		=	194.115,33 €
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±		0,00 €
Vergleichswert des Erbbaugrundstücks		=	194.115,33 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks		rd.	194.000,00 €

Erläuterungen:Unbelasteter Bodenwert:

Der unbelastete Bodenwert wurde unter Kapitel 6.2 ermittelt.

Erbbauzins:

Der seit 1993 unverändert gezahlte Anfangserbbauzins liegt bei jährlich 4.856,76 €. Eine Überprüfung des möglichen Erbbauzinses anhand des Wertsicherungsrechners des statistischen Bundesamtes²⁴ ergab einen möglichen Erbbauzins von 8.562,47 €, somit ist eine Anpassung des Erbbauzinses möglich. Zur Berechnung des Vergleichswertes des Erbbaugrundstücks wird der mögliche Erbbauzins in Höhe von 8.562,47 € in Ansatz gebracht.

Kapitalisierungszinssatz:

Im vorliegenden Fall wird ein Kapitalisierungszinssatz ausgehend vom Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil über 20 % entsprechend Grundstücksmarktbericht²⁵ 2024 für den Kreis Unna, Berichtszeitraum 1.1. – 31.12.2023, mit 4 % in Ansatz gebracht, da ein Liegenschaftszinssatz für Gewerbe und Industriegebäude im Rahmen des Grundstücksmarktberichts nicht ausgewiesen wird. Der Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % wird mit 3,4 % angegeben, wobei eine Standardabweichung mit 1,81 % angegeben wird.

Restlaufzeit:

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts wurde mit ca. 68 Jahren ermittelt.

objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstückskoeffizient:

Im Grundstücksmarktbericht²⁶ 2024 für den Kreis Unna, Berichtszeitraum 1.1. – 31.12.2023, sind keine Erbbaugrundstückskoeffizienten für Erbbaurechtsgrundstücke mit einer gewerblichen Nutzung veröffentlicht. Kaufpreisauswertungen für Erbbaugrundstücke in anderen Verfahren haben ergeben, dass der Kaufpreis von Erbbaugrundstücken überwiegend unterhalb des Bodenrichtwertes liegt. Überwiegend betrifft diese Feststellung Erbbaugrundstücke die mit einem Wohnobjekt bebaut sind. Im vorliegenden Fall befindet sich eine Tennisanlage auf dem Erbbaugrundstück. Der finanzmathematisch errechnete Wert des Erbbaugrundstücks wird daher noch einmal angepasst. Unterzeichner sieht den in Ansatz gebrachten Erbbaugrundstückskoeffizient von 0,9 als sachgerecht an.

²⁴ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html>

²⁵ www.boris.nrw.de

²⁶ www.boris.nrw.de

6.5 Verkehrswert nach § 194 BauGB für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück Elsetalstraße

Der **Verkehrswert** für das mit einer Tennisanlage bebaute Erbbaugrundstück in 58239 Schwerte, Elsetalstraße

Grundbuch	Blatt	
Villigst	513	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Villigst	5	1015

wird zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 mit rd.

194.000,00 €

geschätzt.

Dieser Wert dient im Zwangsversteigerungsverfahren ausschließlich als Zwischenwert.

Nachfolgend wird der Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) abgeleitet, der auf die hier ermittelten Wertbestandteile zurückgreift und diese in die Anforderungen des ZVG umsetzt.

Abschließend werden die Verkehrswerte nach ZVG und nach BauGB gegenübergestellt und es wird der für die Zwangsversteigerung relevante „Barpreis“ abgeleitet.

6.6 Verkehrswert nach ZVG

6.6.1 Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaugrundstücks

Bodenwert des Grundstücks (fiktives Volleigentum)	237.275,00 €
übliche Bodenwertverzinsung 4,00% von 237.275,00 €	9.491,00 €
dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	4.856,76 €
schuldrechtliche Erhöhung jährlich um rd.	3.705,71 €
gesetzlicher und vertraglicher Erbbauzins jährlich	8.562,47 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	68 Jahre
Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils (s. 5.4.3)	-21.600,91 €
Werteinfluss aus	
- Baulasten	0,00 €
- Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs) außer Erbbaurecht, dieses ist nicht mehr vorhanden	0,00 €
sonstige Werteinflüsse	
objektsp. angepasster Erbbaugrundstücksfaktor - (s. 5.4.3)	21.568,37 €
- vertragliche Einflüsse	0,00 €

6.6.2 Barwerte zum Erbbauzins

6.6.2.1 Barwert der Erbbauzinsreallast

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird gesondert und zusätzlich der Ansatz für den Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses berechnet.

Dinglich gesicherter Erbbauzins

(Erbbauzins aus Eintragung in Abt. II des Erbbau-Grundbuchs)

jährlich	4.856,76 €/Jahr
Restlaufzeit	68 Jahre
Zinssatz	4,00%
Vervielfältiger	23,2635
somit	4.856,76 €/Jahr x 23,264 = 112.985,24 €

Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses 112.985,24 €

6.6.2.2 Barwert der (Vormerkung zur) Erbbauzinserhöhung

Berechnung zum Barwert, Erbbauzinserhöhung

Zunächst wird der Barwert der möglichen Erhöhung berechnet, alsdann wird die Entscheidung der Art der Einbeziehung für die Zwangsversteigerung betrachtet.

Erbbauzinserhöhung siehe Erhöhungsbetrag

(bis zum Stichtag) um

jährlich	3.705,71 €/Jahr			
Restlaufzeit	68 Jahre			
Zinssatz	4,00%			
Vervielfältiger	23,2635			
somit	$3.705,71 \text{ €/Jahr} \times 23,264 =$			86.207,78 €

Barwert des Erbbauzins-Erhöhungsbetrages **86.207,78 €**

Aus Abteilung II des Grundbuchs ergeben sich keine weiteren Erhöhungen, da Erhöhungsvormerkungen für weitere Erbbauzinsen nicht eingetragen sind.

6.6.2.2.1 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der

-Erbbauzinsreallast	rd. 112.985,24 €
-Erbbauzinserhöhung nur schuldrechtlich	<u>rd. 86.207,78 €</u>
Barwert der vereinbarten Erbbauzinsen	rd. 199.193,02 €

Demzufolge beträgt der Barwert aus dem Vertrag aufgrund der rein schuldrechtlichen Vereinbarung 199.193,02 €.

6.6.3 Ermittlung des Wertansatzes für das Erbbaurecht gemäß Abt. II des Grundbuchs:**1.) Ausfall der üblichen Bodenwertverzinsung / des ortsüblichen Erbbauzinses**

Wenn das Erbbaurecht nicht mehr besteht, fällt der Erbbauzins ebenfalls weg.

Bodenwert (lastenfrei)	237.275,00 €
------------------------	--------------

vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	8.562,47 €/Jahr
---	-----------------

Wenn der ortsübliche Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von	8.562,47 €/Jahr
--	-----------------

Bei einem Zinssatz von 5,5 % und einer Restlaufzeit von 68 Jahren ergibt sich ein Vielfältiger von 17,705

Barwert des ausfallenden Erbbauzinses	
23,2635 * 8.562,47 €/Jahr	199.193,02 €

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils (s. 5.4.3)	<u>21.600,91 €</u>
ausfallende Bodenwertverzinsung, insgesamt	- 220.793,93 €

Die übliche Bodenwertverzinsung ist negativ anzurechnen, jedoch steht ihr der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins positiv gegenüber.

2.) Einfluss aus vertraglichem Erbbauzins

Erbbauzinsreallast	112.985,24 €
--------------------	--------------

Erbbauzins-Erhöhungsbetrag	<u>86.207,78 €</u>
----------------------------	--------------------

positiver Einfluss aus vertraglichem Erbbauzins gesamt	199.193,02 €
--	--------------

ausfallende Bodenwertverzinsung gesamt	-220.793,93 €
--	---------------

positiver Einfluss aus vertraglichem Erbbauzins gesamt	<u>199.193,02 €</u>
--	---------------------

Dieser Wert entspricht dem Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils, der auf dem Wert des Erbbaurecht belasteten Grundstücks ruht.	-21.600,91 €
---	--------------

Weiterhin sind zu beachten:

3) Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbauRG (wg. Zustimmung) (Beim Erbbaugrundstück nicht zu berücksichtigen.)	0,00 €
4) mit dem Erbbaugrundstück verbundene Marktanpassung	-21.568,37 €
5) Anpassung wg. vertraglicher Vereinbarungen	<u>0,00 €</u>
	-43.169,28 €
sonstige Werteeinflüsse aus Abt. II des Grundbuchs	<u>0,00 €</u>
Werteinfluss gesamt	-43.169,28 €
Wert des lastenfreien Grundstücks nach ZVG nach Berücksichtigung des Einfluss aus ggf. vorhandener Baulasten	rd. 237.275,00 €
abzüglich Summe der Werteeinflüsse	<u>-43.169,28 €</u>
Barpreis	194.105,72 €
Barpreis	rd. <u>194.000,00 €</u>

Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert im ZVG gemäß § 74a		Wert gemäß § 194 BauGB	
wenn das Erbbaurecht wegfällt			
Fiktiv unbelastetes Grundstück		Erbbaugrundstück	
Bodenwert rechtlich unbelastet	237.275,00 €	Verkehrswert (unbelastet)	194.000,00 €
Zwischenwert I	237.275,00 €		
Einfluss aus		Einfluss aus	
- Baulasten (falls vorhanden)	0,00 €	- Baulasten (falls vorhanden)	0,00 €
	<u>237.275,00 €</u>		
Verkehrswert gemäß § 74a	rd. 237.000,00 €	Zwischensumme	194.000,00 €
Rechte und Belastungen			
a) Werteinfluss aus Erbbaurecht			
- ausfallende Bodenwertverzinsung	-220.784,39 €		
- Erbbauzinsreallast	112.985,24 €		
- Erbbauzinserhöhung	<u>86.207,78 €</u>		
Zwischenwert II	-21.591,37 €		
- Einfluss gemäß §§ 50/51 ZVG	0,00 €		
- Marktanpassung	-21.568,37 €		
- vertragl. Einflüsse	<u>0,00 €</u>		
	-43.159,74 €		
Wertminderung durch das Erbbaurecht	43.159,74 €		
b) sonstige Werteinflüsse aus Abt. II		sonstige Werteinflüsse aus	
Rechte und Belastungen gesamt	43.159,74 €	Abt. II	<u>0,00 €</u>
			194.000,00 €
unbelasteter Bodenwert	237.275,00 €		
abzgl. Rechte und Belastungen			
(hier nur Erbbaurecht)	<u>-43.159,74 €</u>		
	194.115,26 €		
"Barpreis"	rd. 194.000,00 €	Verkehrswert (belastet)	
		gemäß § 194 BauGB	194.000,00 €

7 Zusammenstellung der Verkehrswerte beider Objekte

Die Verkehrswerte der Objekte **Holbeinweg 11**

Grundbuch	Blatt	
Villigst	513	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Villigst	3	717, 771

und **Elsetalstraße**

Grundbuch	Blatt	
Villigst	513	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Villigst	5	1015

werden zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 wie folgt geschätzt:

	Unbelasteter Verkehrswert gemäß § 74 ZVG	Verkehrswert nach § 194 BauGB	Barpreis
Holbeinweg 11 gesamt	208.000,00 €	119.000,00 €	119.000,00 €
Holbeinweg Flurstück 717	rd. 165.230,00 €	rd. 94.530,00 €	rd. 94.530,00 €
Holbeinweg 11 Flurstück 771	rd. 42.770,00 €	rd. 24.470,00 €	rd. 24.470,00 €
Elsetalstraße	237.000,00 €	194.000,00 €	194.000,00 €

Die Flurstücke 717 und 771 des Erbbaugrundstücks Holbeinweg 11 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Die Aufteilung des jeweiligen Verkehrswertes bzw. des Barpreises der wirtschaftlichen Einheit Holbeinweg 11, erfolgt anhand der Flurstücksgrößen.

**Ich versichere, dieses Gutachten
nach bestem Wissen und Gewissen
erstellt zu haben.**

Dirk Erdelmann gen. Meering

8 Hinweise bezüglich der Erstellung des Gutachtens

Der Sachverständige hat an dieser Ausarbeitung einschließlich Fotografien ein Urheberrecht. Die Bewertung wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen die Bewertung nicht verwenden.

Die Bewertung begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen, auch auszugsweise oder sinngemäß bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Beschreibungen der Grundstücke, der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und des Zubehörs stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Bewertung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogrammes ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Soweit Flächengrößen ermittelt wurden, erfolgte dies planimetrisch. Bei den Größenangaben handelt es sich daher um ca.-Werte.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in der Bewertung enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus der Bewertung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung im Internet ist ohne vorherige Zustimmung nicht erlaubt.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07. Juli 2023

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44) in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA:

Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz – Entwurf (Stand 22.12.2021)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. I S. Nr. 72) geändert worden ist

ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (BGBl. S. 72, 122), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Luftbild in Übersicht

Anlage 2: Grundbuchauszüge Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer

Anlage 3: Erbbaurechtsverträge

Anlage 4: Auszug bzgl. der bergbaulichen Situation

Anlage 5: Auskunft bzgl. Erschließungskosten

Anlage 6: Auskunft Bauplanungsrecht

Anlage 7: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Anlage 8: Auskunft bzgl. Baulasten