



KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergegesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

Auftraggeber:

Amtsgericht Duisburg
Kardinal Galen Str. 124-132
47058 Duisburg

Datum: 04.02.2025
Gutachten Nr. 472392430
Gericht AZ: 654 K 56/24

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute **Erbbaurecht Düsseldorfer Str. 66 b, 47239 Duisburg, Flur 14, Flurstück 2227**

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)** wurde zum Wertermittlungstichtag **09.01.2025** ermittelt mit



249.700 €

(in Worten: zweihundertneunundvierzigtausendsiebenhundert EURO)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigefügt sind.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg einsehen.

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 61 Seiten. Hierin sind 50 Seiten Schriftteil und 6 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten und 2 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Reihenhaus bebaute Erbbaurecht Düsseldorfer Str. 66 b 47239 Duisburg
Gutachten Nr. 472392430

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte	- 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag	- 7 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 8 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 8 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	- 9 -
2.3 Verwendete Unterlagen	- 9 -
2.4 Grundbuchangaben (Erbbaugrundbuch)	- 9 -
2.4.1 Bestandsverzeichnis	- 10 -
2.4.2 Abteilung I	- 10 -
2.4.3 Abteilung II	- 10 -
2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages inkl. Änderungsvereinbarungen	- 11 -
3 Beschreibungen	- 17 -
3.1.Grundstücksmerkmale	- 17 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 17 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 20 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 20 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 24 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 24 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 24 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr	- 25 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung.....	- 25 -

3.2.4 Gebäudetechnik	- 25 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 25 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung	- 26 -
3.4 Zubehör	- 26 -
3.5 Mietverhältnis	- 26 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 26 -
4 Wertermittlung.....	- 27 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 27 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 28 -
4.2.1 Erbbaurecht und erbbaurechtsbelastetes Grundstück (Grundsätze nach WertR)	- 29 -
4.2.2 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren	- 30 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV.....	- 32 -
4.3.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück	- 33 -
4.3.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006.....	- 34 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 35 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	- 36 -
4.4.2 Sachwertberechnung des Erbbaurechts	- 42 -
4.5 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren	- 44 -
4.5.1 Barwert der Erbbauzinsreallast	- 45 -
4.5.2 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags (mit Sicherung durch Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs).....	- 45 -
4.5.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	- 46 -
4.5.4 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus.....	- 46 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 09.01.2025	- 49 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 50 -
6.1 Fotos	- 51 -
6.2 Flurkarte.....	- 53 -
6.3 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 55 -
6.4 Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis	- 57 -
6.5 Anliegerbescheinigung.....	- 60 -
6.6 Auskunft über Sozialbindungen	- 61 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	654 K 56/24
	Bewertungsobjekt	Erbbaurecht Reiheneinfamilienhaus Erdgeschoss, Obergeschoss, vermutlich ausgebautes Dachgeschoss, nebst einer Doppelgarage
	Adresse	Düsseldorfer Str. 66 b, 47239 Duisburg
	Besonderheit	Innenbesichtigung nicht möglich Bauaktenunterlagen existieren nicht

Auftrag	Datum des Auftrags	05.11.2024
	Ortstermin	09.01.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	09.01.2025

Gebäude	Baujahr	Vermutlich Ende 1980er Jahre
	Wohnfläche	unbekannt
	Grundstücksgröße	Flurstück 2227 318 m ²

Rechtlches		
	Baurecht	Beurteilung nach § 30 BauGB
	Baulast	Vorhanden – Nicht wertrelevant
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwert unbelastet	Flurstück 2227	62.010,00 €
	Bodenwertanteil des Erbbaurechts		3.900,00 €
	Vertraglich + gesetzlich angemessener Erbbauzins		2.307,84 €/jährlich
	Dinglich gesicherter Erbbauzins		1.567,22 €/jährlich
	Derzeit gezahlter Erbbauzins		2.307,84 €/jährlich
	Erbbauzinssatz		4,00 %
	Restlaufzeit des Erbbaurechts		60 Jahre
	Restnutzungsdauer des Gebäudes		42 Jahre
	Sachwert gemäß § 194 BauGB	rd.	201.500 €
	Sachwert gemäß § 74a ZVG (erbbauzinsfrei)	rd.	249.700 €
	„Barpreis“	rd.	197.500 €
	Barwerte aus Erbbauzinsreallast und Vormerkung	rd.	52.200 €
Verkehrswert des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)		249.700 €	

1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftraggeber zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber mittelbar übergebenen, vorgelegten Unterlagen bzw. der eingeholten Auskünften und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftraggeber mittelbar gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchtauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftraggeber haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftraggeber haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftraggeber nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftraggeber möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten

urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Duisburg am 05.11.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 15.11.2025).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

In der Wertschätzung ist auch separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§97,98 BGB) einzubeziehen.

Darüber hinaus wird gebeten, bei den zuständigen Stellen Auskünfte über eventuell vorhandene Baulisten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen und weiterhin festzustellen, ob eine Wohnungsbinding nach dem Wohnungsbindegesetz besteht. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Im Rahmen der Begutachtung ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters.

Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- 1) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art),
- 2) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- 3) ggf. bei Wohnungs- und/bzw. Teileigentum den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermitteln
- 4) eine Kopie des Ergebnisses der Baulastenanfrage ist beizufügen
- 5) ob das Versteigerungsobjekt im Altlastenverdachtskataster verzeichnet ist und ob aufgrund der Gegebenheiten Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen

Zu den Fragen des Gerichts:

- 1) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind augenscheinlich nicht vorhanden
- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Bescheinigung ist in der Anlage beigelegt
- 5) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigelegt

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.3 Bewertungsobjekt

Gemäß Auskunft der Bauaufsichtsbehörden der Stadt Duisburg vom 21.11.2024 existiert keine Bauakte. Das Erbbaurecht bezieht sich auf ein Reihenhaus, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, vermutlich ausgebautem Dachgeschoss, welches Ende der 1980er Jahre auf einem rd. 318 m² großen Grundstück in Massivbauweise errichtet wurde. Gemäß Luftbildaufnahme, Flurkarte und Erbbaurechtsvertrag bezieht sich das Erbbaurecht auch auf einem im hinteren Grundstücksbereich gelegene Doppelgarage.

Weitere verbindliche Aussagen können nicht getroffen werden.

1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Augenscheinlich Eigennutzung

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag: Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **09.01.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:

Zu dem zunächst angesetzten Ortstermin am 11.12.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 25.11.2024 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben/Rückschein) fristgerecht geladen. Dieser wurde auf Wunsch des Eigentümers verschoben. Zu dem zweiten Ortstermin am 09.01.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 12.12.2024 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben/Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Innenbesichtigung nicht möglich. Auftragsgemäß erfolgt somit die Bewertung ausschließlich nach dem äußereren Eindruck und den vorhanden behördlichen Unterlagen.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige und Ihr Kollege

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGB I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBI.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01.11.2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBI. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 und 19.07.2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)

AGVGA-NW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser

SW-RL Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhaltet die NHK 2010)

VW-RL Vergleichswertverordnung vom 20.03.2014

EW-RL Ertragswertverordnung vom 15.11.2015

DIN 277 DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005

DIN 287 Wohn,- und Nutzflächenberechnung

WoFIV Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346)

II.BV Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBI I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8.
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 09.01.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 für die Stadt Duisburg
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Duisburg
- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 10.09.2024

2.4 Grundbuchangaben (Erbbaugrundbuch)

Anmerkungen zum Erbbaurecht:

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden. Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) stellt dem Erbbaurechtsnehmer (Erbbauberechtigten) für einen fest bestimmten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) sein Grundstück zur Verfügung. Hierzu wird das Grundstück mit einem veräußerlichen und vererblichen Recht (Erbbaurecht) belastet.

Für das Erbbaurecht wird ein eigenständiges Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt. Das aufgrund des Erbbaurechts erstellte Bauwerk steht im Eigentum des Erbbauberechtigten und gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Das belastete Grundstück selbst bleibt Eigentum des

Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgebers bzw. Erbbauverpflichteten); auch für dieses bleibt ein eigenes Grundbuchblatt bestehen. Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer in der Regel eine regelmäßig wiederkehrende Leistung, den Erbbauzins.

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg, Grundbuch von Kaldenhausen, Blatt 557A

2.4.1 Bestandsverzeichnis

Erbbaurecht auf 99 Jahre seit dem Tage der Eintragung an den Grundstücken

Gemarkung Kaldenhausen Flur 14, Flurstück 2227 Hof. Düsseldorfer Str. 66 b Grundstücksgröße 318 m²

Eingetragen im Grundbuch von Kaldenhausen Blatt 0541 in Abtl. II Nr. 12.

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zu einer Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten und Dauerwohnrechten.

Als Eigentümer ist die XX eingetragen.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. Juli 1986 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 14. Oktober 1986

2.4.2 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

2.4.3 Abteilung II

lfd. Nr. 1

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. Juli 1986 eingetragen am 14. Oktober 1986

lfd. Nr. 2:

Erbbauzins in Höhe von 3.065,52 DM (dreitausendfünfundsechzig 52/100 Deutsche Mark) jährlich für den jeweiligen Eigentümer der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. Juli 1986 eingetragen am 14. Oktober 1986

lfd. Nr. 3:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Zahlung eines erhöhten Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. Juli 1986 eingetragen am 14. Oktober 1986

lfd. Nr. 4:

Grunddienstbarkeit (Geh und Fahrrecht sowie ein Ver- und Entsorgungsleitungsmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kaldenhausen Flur 14 Flurstück 2996 (eingetragen in Kaldenhausen Blätter 4185 bis 4194 BV. Nr. 1) Bezug: Bewilligung vom 11.03.2013 (Ur-Nr. 363/2013, Notar XX, Moers) in Verbindung mit den Erklärungen vom 14.06.2012 (Ur-Nr. 896/2012, Notar XX, Moers) Eingetragen am 04.04.2013

lfd. Nr. 5:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), lösbar bei Nachweis des Todes für XX. Bezug: Bewilligung vom 19.06.2016 (Ur-Nr. 2234/2016, Notar XX, Duisburg) Eingetragen am 10.03.2017

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 56/2024), Eingetragen am 06.09.2024

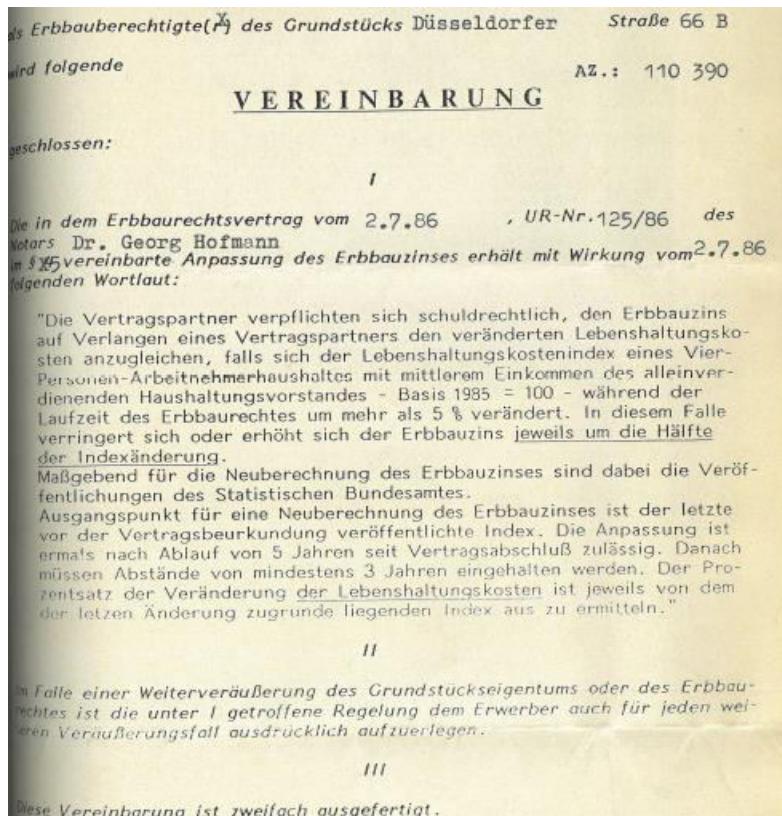
2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages inkl. Änderungsvereinbarungen

Das Erbbaurecht wurde begründet durch den Vertrag über die Begründung eines Erbbaurechts Urkunde Nr. 125/1986 vom 02.07.1986 sowie einer Vereinbarung hinsichtlich der Reduzierung des Erbbauzinses vom 02.07.1986

In dem vorbezeichneten Erbbaurechtsvertrag sind u.a. folgende Regelungen enthalten:

1. § 1
Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren. Das Erbbaurecht beginnt mit seiner Eintragung im Grundbuch

2. § 4
Der Erbbauberechtigte hat einen Erbbauzins von jährlich 3.065,52 DM zu zahlen. Der Erbbauzins ist in $\frac{1}{4}$ jährlichen Raten am 15.1, 15.4, 15.7 und 15.10 eines jeden Jahres im voraus an die XX zu entrichten.



3. § 5

Die Vertragspartner verpflichten sich schuldrechtlich, den Erbbauzins auf Verlangen eines Vertragspartners den veränderten Lebenshaltungskosten anzugeleichen, falls sich der Lebenshaltungskostenindex eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltungsvorstandes Basis 1980 = 100 – während der Laufzeit des Erbbauvertrags um mehr als 5% verändert. In diesem Falle verringert sich oder erhöht sich der Erbbauzins entsprechend. Maßgebend für die Neuberechnung des Erbbauzinses sind dabei die Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes. Ausgangspunkt für eine Neuberechnung des Erbbauzinses ist der letzte vor der Vertragsbeurkundung veröffentlichte Index. Die Anpassung ist erstmals nach Ablauf von fünf Jahren seit Vertragsabschluss zulässig. Danach müssen Abstände von mindestens drei Jahren eingehalten werden. Der Prozentsatz der Veränderung ist jeweils von der letzten Änderung zugrunde liegenden Index aus zu ermitteln.

4. § 11

11

Heimfall

Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, der Stadt Duisburg oder einem von ihr benannten Dritten das Erbbaurecht zu übertragen, wenn

- die Erbbauberechtigten in Vermögensfall geraten, namentlich, wenn über ihr Vermögen ein Konkursverfahren eröffnet oder wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet ist;
- die Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins in Höhe von mindestens 2 Jahresbeträgen nach schriftlicher Mahnung im Rückstand sind,
- die Erbbauberechtigten die Gebäude nicht innerhalb der im § 2 vereinbarten Frist ordnungsgemäß errichten,
- die Erbbauberechtigten die Gebäude nicht ordnungsgemäß unterhalten oder nicht ordnungsgemäß gegen Feuergefahr versichern,
- die Erbbauberechtigten die Gebäude, nachdem sie durch Brand zerstört worden sind, nicht innerhalb von zwei Jahren wiederherstellen,
- die Erbbauberechtigten ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Duisburg Nutzungsänderungen durchführen oder so grob gegen das Vertragsverhältnis verstößen, daß der Stadt Duisburg die Aufrechterhaltung des Vertrages nicht zugemutet werden kann,
- das Erbbaugrundstück ganz oder teilweise für öffentliche Zwecke benötigt wird.

5. § 12

§ 12

Entschädigung bei Ablauf und Heimfall

- (1) Erlöscht das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gehen die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Bauwerke, Anpflanzungen und Anlagen in das Eigentum der Stadt Duisburg über.
- (2) Die Stadt Duisburg hat den Erbbauberechtigten im Falle des Erlöschens durch Zeitablauf und beim Heimfall gemäß § 11 Buchstaben a) bis f) eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Erlöschens bzw. des Heimfalles zu zahlen.
- (3) Im Falle des § 11 Buchstabe g) hat die Stadt Duisburg für das Erbbaurecht eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Heimfalles zu zahlen.
- (4) Der Verkehrswert (Abs. 2 und 3) wird für beide Vertragspartner verbindlich vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Duisburg festgestellt. Bei der Bemessung der Entschädigung bleibt eine etwaige Differenz zwischen dem angemessenen und dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins außer Betracht.

6. § 13

§ 13

Verlängerung des Erbbaurechtes

Auf Antrag der Erbbauberechtigten verpflichtet sich die Stadt Duisburg, ab 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes zu entscheiden, ob das Erbbaurecht auslaufen oder zu den bisherigen Vertragsbedingungen für die Restnutzungsdauer der Bauwerke verlängert werden soll.

7. § 14

§ 14

Veräußerung und Belastung

- (1) Die Erbbauberechtigten bedürfen zur Veräußerung und dinglichen Belastung des Erbbaurechtes der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers, soweit es sich um die Eintragung von Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten handelt.
- (2) Für den Fall, daß eine Veräußerung des Erbbaurechtes durch die Gläubiger entweder im Konkursverfahren oder im Wege der Zwangsvollstreckung betrieben wird, ist die Stadt Duisburg bereit, diesen die erforderliche Zustimmung zur Veräußerung an einen Dritten, der die obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrages übernimmt, zu erteilen. Voraussetzung hierfür ist, daß die Stadt Duisburg auch vor einer Veräußerung im Konkursverfahren oder im Wege der Zwangsvollstreckung vom dinglich gesicherten Gelägeber die Gelegenheit erhält, das Heimfallrecht auszuüben.
- (3) Die Erbbauberechtigten bedürfen über die Bestimmungen im Abs. 1 hinaus auch zu allen weiteren dinglichen Belastungen des Erbbaurechtes (Nießbrauch, Dienstbarkeiten und dgl.) der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Stadt Duisburg.

8. § 15

§ 15

Vorkaufsrecht

- (1) Dem jeweiligen Grundstückseigentümer steht bei jedem Verkauf des Erbbaurechtes das Vorkaufsrecht zu.
- (2) Dem jeweiligen Erbbauberechtigten steht bei jedem Verkauf des Grundstückes das Vorkaufsrecht zu.

Anmerkung: Die obige Kurzaufstellung ist als generalisierte Kurzaufstellung zu sehen. Einzelheiten und Gesamtumfang des Erbbaurechts sind dem Erbbaurechtsvertrag bzw. den weiteren Regelungen zu entnehmen.

Zusammenfassende Vertragsdaten des Erbbaurechts

Beginn des Erbbaurechts	14.10.1986 (Tag der Eintragung)
Ende des Erbbaurechts	13.10.2085
Restlaufzeit des Erbbaurechts	
Zum Wertermittlungsstichtag	60 Jahre
Anfänglicher Erbbauzins	1.567,22 € jährlich (entspricht 3.065,52 DM jährlich)
Derzeit gezahlter Erbbauzins	2.307,84 € jährlich seit dem 30.10.2024*
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	2.307,84 €*
Zahlungsweise	vierteljährlich, im Voraus
Neufestsetzung	Veränderung des Verbraucherpreisindexes jeweils nach Ablauf von 3 Jahren

*

Bisheriger Erbbauzins		2.143,64	EUR
Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100 Punkte)	September 2024 alter Wert	119,700 103,800	Punkte Punkte
Erbbauzins		2.472,04	EUR
Entspricht einer Änderung von Reduzierte Anpassung gemäß Vereinbarung		15,32 7,66	% %
Neuer Erbbauzins ab	30.10.2024	2.307,84	EUR
Erhöhung um		164,20	EUR
Vierteljährliche Zahlung ab	15.01.2025	576,96	EUR
Nachzahlung	30.10.2024 - 31.12.2024	28,11	EUR

Erläuterung:

Jede Vertragspartei ist berechtigt, eine Änderung des Erbbauzinses zu verlangen, wenn sich der vertraglich vereinbarte Index fünf Jahre nach Vertragsabschluß um mehr als 5% verändert hat. Danach kann eine Anpassung frühestens alle drei Jahre verlangt werden.

Maßgebender Index ist aktuell der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" (Verbraucherpreisindex). In der Vergangenheit war maßgebend der "Lebenshaltungskostenindex", der inzwischen vom Statistischen Bundesamt durch den Verbraucherpreisindex ersetzt wurde.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	kreisfreie Stadt Duisburg
Stadtbezirk	Rheinhaugen
Stadtteil	Duisburg
Makrolage	Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein liegt. Sie liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr mit insgesamt rund zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt gehört sowohl der Region Niederrhein als auch dem Ruhrgebiet an und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit einer Einwohnerzahl von rund 503.000 Einwohnern ist sie nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Oberzentrum nimmt auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. Duisburg war 2010 als Teil des Ballungsraums Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas.

Im 19. Jahrhundert wuchs Duisburg dank seiner günstigen Flusslage mit den Häfen und der Nähe zu den Kohlelagerstätten im Ruhrgebiet auf der Basis der Eisen und Stahl erzeugenden Industrie zu einem bedeutenden Industriestandort. Städtebaulich ist Duisburg stark durch Industrieanlagen dieser Zeit geprägt, die heute teils noch genutzt und teils in Parkanlagen eingebunden sind, oder wie im Innenhafen durch Unternehmen und Kulturbetriebe genutzt werden. Der Hafen mit seinem Zentrum im Stadtteil Ruhrort gilt als größter Binnenhafen der Welt. Er prägt die Wirtschaft der Stadt genauso wie die Eisen- und Stahlindustrie. Die traditionelle Stahlproduktion und Metallverarbeitung in Duisburg konzentriert sich zunehmend auf die Erzeugung von Hightech-Produkten.

Durch die Neugestaltung des Innenhafens, das Einkaufszentrum „Forum Duisburg“ und das „City Palais“ mit Mercatorhalle und Spielcasino sind neue Anziehungspunkte in der Stadtmitte geschaffen worden. In Duisburg sind neben Museen verschiedener Ausrichtungen auch das „Theater Duisburg“ und weitere kleinere Theaterhäuser

beheimatet. Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen wie „Duisburger Stadtwald“, „Revierpark Mattlerbusch“ mit Niederrhein-Therme, zwei botanische Gärten, „Landschaftspark Duisburg-Nord“ auf einem ehemaligen Hüttengelände, „Sechs-Seen-Platte“ und Zoo, um nur einige Angebote zu nennen. Die Stadt verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen und hat auch durch die Universität Duisburg-Essen als Wissenschafts- und High-Tech-Standort gewonnen.

Mikrolage

Rheinhausen, bis 1974 eine kreisangehörige Stadt des Kreises Moers, ist heute ein Bezirk der Stadt Duisburg mit 78.203 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2020) und einer Fläche von 38,68 km². Rheinhausen liegt auf der linken Rheinseite zwischen 23 m und 36 m Höhe in der mittleren Niederrheinebene westlich des Rheindeiches, vor dem nördlich ein mehrere 100 m breites Vorland liegt. Rheinhausen besitzt 10,5 km Rheinfront (von Stromkilometer 767 bis 777,5). Nachbarstädte sind Moers und Krefeld.

Zum Stadtbezirk gehören die Stadtteile Rheinhausen-Mitte mit den Ortsteilen Atrop und Schwarzenberg, Hochmerich mit den Ortsteilen Asterlagen und Werthausen, Bergheim mit den Ortsteilen Oestrum, Trompet und Winkelhausen, Friemersheim mit den Ortsteilen Bliersheim, Hohenbudberg und Mühlenberg sowie die ehemals eigenständige Gemeinde Rumeln-Kaldenhausen.

Rumeln-Kaldenhausen ist der westlichste Stadtteil von Duisburg. Rumeln-Kaldenhausen hat 17.010 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2023) und gehört zum linksrheinischen Duisburger Stadtbezirk Rheinhausen. Rumeln-Kaldenhausen liegt im Südwesten von Duisburg, an den Stadtgrenzen zur Stadt Moers im Kreis Wesel (Stadtteile Schwafheim und Kapellen) und der Stadt Krefeld (Uerdingen).

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Kaldenhausen
Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die

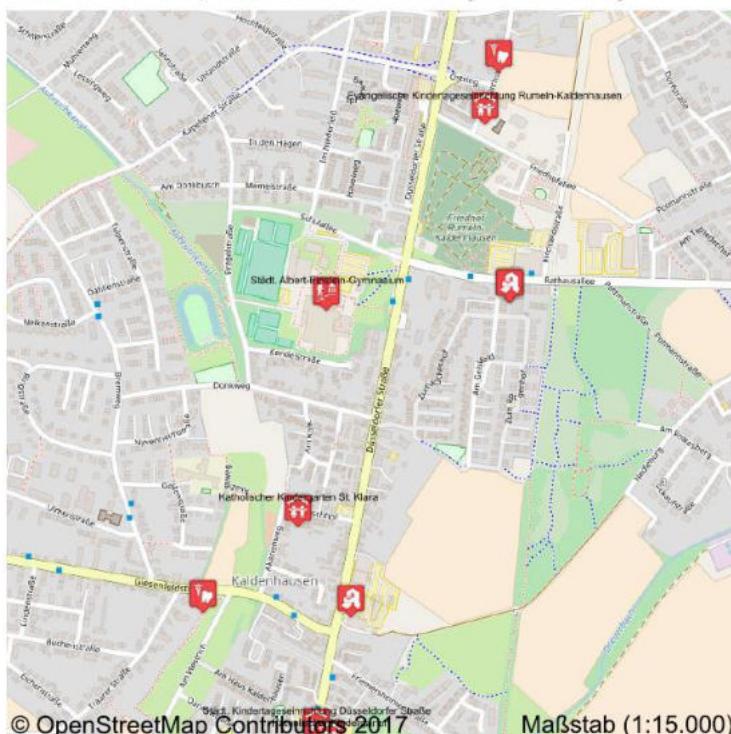
KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergegesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig vorhanden.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(2,3 km)
Apotheke	(0,3 km)
EKZ	(8,5 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(2,7 km)
Realschule	(1,1 km)
Hauptschule	(6,4 km)
Gesamtschule	(3,4 km)
Gymnasium	(0,2 km)
Hochschule	(10,4 km)
DB_Bahnhof	(1,3 km)
Flughafen	(15,1 km)
DB_Bahnhof_ICE	(8,9 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Krefeld-Gartenstadt (3,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Duisburg-Rumeln (1,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (8,9 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (15,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Stapelmann (0,1 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2024

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Die Lage des Grundstücks ist weitgehend eben.
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Friedenstraße ist eine öffentliche Straße als Fahrbahn mit Schwarzdecke, beidseitig Gehwege.
Grundstücksgröße	<u>Flur 14, Flurstück 2227 Grundstück 318 m²,</u> ca. 53,00 m Tiefe ca. 6,00 m Breite
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine außergewöhnlichen und untypischen Immissionen festgestellt werden.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in nicht homogenen bebautem Straßenabschnitt
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 25.11.2024 wird bescheinigt, dass für das Grundstück keine Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalbaubeuräge zur Abrechnung anstehen oder abgerechnete Beträge noch nicht gezahlt worden sind.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom Amtsgericht Duisburg vor. (siehe Punkt 2.4)
-----------	--

**Nicht eingetragene
Lasten und Rechte**

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 26.11.2024 besteht für das Bewertungsgrundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 20.11.2024 liegt für das zu bewertende Grundstück eine Baulasteintragung vor.

Baulastenblatt Nr. 12.526

Übernahme d. im Lageplan dargestellten Verkehrsfläche

Übernahme eines Geh- und Fahrrechtes zur Erschiebung des Nachbargrundstücks

Baulasterverzeichnis von Duisburg		Baulastenblatt Nr. 12.526	Seite 1
Grundstück Düsseldorfer Straße 66 b			
Gemarkung	Kaldenhausen	Flur	Flurstück
		14	2227
Lfd. Nr.		Inhalt der Eintragung	
1	bebistes Grundstück: Straße und Hausnummer: Düsseldorfer Straße 66 b Genarkung Flur Kallenhausen 14 Flurstück 2227		
	begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Düsseldorfer Straße 68 Genarkung Flur Kallenhausen 14 Flurstück 2996		
	<u>Bezeichnung der Baulast</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks eine Fläche zum Befahren mit Personenkraftwagen und zum Begehen zur Verfügung zu stellen. Die Fläche ist von Einfriedungen freizuhalten. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 26.06.2012 ist die belastete Fläche kreuzweise grün schraffiert gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.		



Anmerkung: Die Baulast stellt ein eigenständiges öffentlich-rechtliches Instrument dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll. Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulistenverzeichnis geführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht gelöscht wird und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Da sich die Baulast die Verkehrsfläche vor den Garagen bezieht, wird dieser für das Sondereigentum keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Denkmalschutz

Lt. Auskunft der Stadt Duisburg vom 19.11.2024 wird das Bewertungsobjekt nicht durch Denkmalschutzbelange berührt.

Wohnungsbindung

Gemäß Schreiben der Stadt Duisburg vom 18.11.2024 gilt folgendes:

das Objekt Düsseldorfer Str. 66 b in 47239 Duisburg unterliegt nicht mehr den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Die Zweckbindung endete am 30.06.1999.

Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß Einsichtnahme in das Geoportal Duisburg existiert ein rechtkräftiger Bebauungsplan Nr. 15 Rumeln Kaldenhausen Allgemeines Wohngebiet Höchstens II geschossig Geschlossene Bauweise GRZ/GFZ 0,4/0,8 Dachneigung 35

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe

baureifes Land

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung Einfamilienhaus mit Vorgarten, Gartenbereich, im hinteren Garten 1 Doppelgarage

Energetische Eigenschaften ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Aufgrund des Baualters des Gebäudes muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundriss situation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

3.2.2 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes Einfamilienhaus nebst Doppelgarage

Baujahr 1987 lt. telefonischer Auskunft der Grundstückseigentümerin. Die Doppelgarage war zu diesem Zeitpunkt noch nicht errichtet.

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Ziegelmauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk (angenommen)
Geschoßdecken	Stahlbetondecken (angenommen)
Fassade	Klinkerverblendung
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegeleideckung
Treppenhaus	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Fenster	2- fach Verglasung
Türen	unbekannt

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	unbekannt
Strom	unbekannt
Warmwasser	unbekannt
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Vorgarten, eingefriedeter Garten, im hinteren Bereich Doppelgarage
Instandhaltung	Das Gebäude weist einen durchschnittlichen sauberen Unterhaltungszustand in bauzeitlicher Qualität und Ausführung auf.
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut (angenommen)
Grundrissgestaltung	aufgrund fehlender Pläne keine Aussage möglich
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand kann als weitestgehend baujahrs-, objekt- und nutzungstypisch eingestuft werden.

Nennenswerte Schäden und Mängel konnten aufgrund der reinen Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird als gut eingestuft.

3.4 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.5 Mietverhältnis

Augenscheinlich Eigennutzung

3.6 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4).

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Vorkaufsrecht“

Analog zu der überwiegenden Einschätzung in der Bewertungsliteratur wird im vorliegenden Fall das Bestehen eines Vorkaufsrechts ohne Wertefluss angesehen.

Lfd. Nummer der Eintragung 2+3:

„Erbbauzins mit Wertsicherungsklausel“

Die Auswirkung dieser Eintragung wird unter Punkt 4.5.1 bewertet.

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

„Geh und Fahrrecht“

Da es sich um die Verkehrsfläche zur Erschließung der Garage im hinteren Bereich des Grundstücks handelt, werden diesen Belastungen keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Lfd. Nummer der Eintragung 5:

„Wohnungsrecht“

Auftragsgemäß bleibt diese Belastung in der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Lfd. Nummer der Eintragung 6:

„Zwangsvorsteigerung“

Dem Vermerk der Zwangsvorsteigerung wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 Abs. 2 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der

jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

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 Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.2.1 Erbbaurecht und erbbaurechtsbelastetes Grundstück (Grundsätze nach WertR)

Das Erbbaurecht und das erbbaurechtsbelastete Grundstück sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung. Bei der Ermittlung Ihrer Verkehrswerte sind die Grundsätze des Ersten Teils zu beachten.

Für die Bemessung des Verkehrswerts eines Erbbaurechts und den Verkehrswert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks ist zunächst der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Belastung mit dem Erbbaurecht und ggf. zusätzlich der Verkehrswertanteil der Gebäude, der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen insbesondere der Höhe des Erbbauzinses, der Dauer des Erbbaurechts, einer bei Zeitablauf zuzahlenden Entschädigung sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln.

Die Anpassungsklausel beim Wohnungsbau ist im Allgemeinen begrenzt auf die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und schließt die Berücksichtigung von Änderungen der Bodenwertverhältnisse in der Regel aus.

Wenn der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte oder durch eine Anpassungsklausel in gesetzlich zulässiger Weise anpassbare Erbbauzins der nachhaltig marktgerechten Verzinsung des Bodenwerts entspricht, ergibt sich in der Regel kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts. „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ im Sinne dieser Richtlinien ist der sich ohne Berücksichtigung der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen ergebene Wertanteil des Erbbaurechts. Liegt der Erbbauzins unter oder über der marktüblichen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist hierdurch ein Bodenwertanteil (positiv oder negativ) des Erbbaurechts und eine Wertminderung des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks gegenüber einem unbelasteten Grundstück begründet.

Neben den sich aus der Höhe des Erbbauzinses ergebenden Vor- oder Nachteilen sind die sich aus dem Erbbauvertrag ergebenden sonstigen Einwirkungen insbesondere Bindungen des Erbbauberechtigten bei einer Veräußerung der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen von Einfluss. Das Gleiche gilt für die marktbeeinflussenden Möglichkeiten einer Änderung der rechtlichen oder wirtschaftlichen Voraussetzungen.

Die Summe der Verkehrswerte des Erbbaurechts und des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks wird in der Regel den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks einschließlich des Verkehrswertanteils vorhandener Gebäude, Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen nicht überschreiten.

Bodenwertaufteilung (Bodenwertanteil des Erbbaurechts)

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils für das Erbbaurecht wird das in der WertR diesbezüglich mitgeteilte Bewertungsmodell angewendet.

4.2.2 Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren

Die zu ermittelnden Verkehrswerte gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 a (5) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) weichen in der Bedeutung voneinander ab. Sie finden einerseits in unterschiedlichem Zusammenhang Verwendung und umfassen andererseits unterschiedliche Inhalte.

Verkehrswert gemäß BauGB (Baugesetzbuch)

Gemäß der o.g. Definition des Verkehrswerts nach BauGB (siehe Kapitel Verfahrenswahl mit Begründung) bezeichnet der stichtagsbezogene Wert des Erbbaurechts einen Betrag, der auf den freien Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre.

A) Erbbauzins

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr geht davon aus, dass der Erwerber die zukünftig weiterhin bestehende (dinglich und schuldrechtliche) Erbbauzinszahlung übernimmt, also bis zum Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags den vereinbarten Erbbauzins zahlen wird.

Folglich ist der Barwert der zukünftigen Erbbauzinszahlungen nicht in dem Verkehrswert nach § 19\$ BauGB enthalten, sondern von einem Käufer zukünftig gesondert weiterhin gemäß vertraglich vereinbarten Bedingungen zu zahlen.

B) Vertragsinhalt

Für die Bewertung sind zudem die gesamten Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags dahingehend auszulegen, ob und ggf. inwieweit sich für den Erbbauberechtigten bzw. dem Erbbauverpflichteten aus den Bestimmungen der einzelnen Vertragsklauseln ein Vor- oder Nachteil ergibt. Die vertraglichen Besonderheiten sind bei der Verkehrswertermittlung ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

Im Zwangsversteigerungsverfahren sind die Ausgangsbedingungen, unter denen zu bewerten ist, abweichend.

A) Erbbauzins

In der **Zwangsversteigerung** wird **grundsätzlich lastenfrei** zugeschlagen, d.h. es ist der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergeht, was bedeutet, dass der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung findet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt.

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

Das bedeutet für die Bewertung gemäß ZVG, dass alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwert 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).

Sofern der Erbbauzins untergeht, kann der Erbbaurechtsgeber eine Wiedereinsetzung des Erbbauzinses nicht dadurch verlangt, dass er notwendige Zustimmung gem. § 5 ErbbauRG (z.B. Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden) versagt. Der Erbbauberechtigte kann hingegen gemäß § 7 ErbbauRG verlangen, dass notwendige Zustimmungen gerichtlich ersetzt werden.

Die mit §§ 5 und 7 ErbbauRG einhergehenden Erschwernisse sind in der Wertermittlung zu würdigen. Dazu wird für den im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG entstehenden Aufwand (hier Kosten und Mühsal zur Erlangung der Zustimmungserklärungen) ein Abschlag vorgenommen, der rund 2% des Wertes des Erbbaurechts, mindestens jedoch 500 € und höchstens 25% des Wertes der Reallast beträgt.

B) Vertragsinhalt

Kalkulatorisch sind jedoch auch in der Zwangsversteigerung die Werteinflüsse aus der Würdigung des Erbbaurechtsvertrages, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich vom gleichen Markt- und Wertverhältnissen ausgeht, wie die Wertermittlung nach BauGB. Demzufolge ist bei der

Ableitung des Verkehrswertes nach ZVG einerseits der Einfluss aus dem Erbbaurechtsvertrag (ausgedrückt über den Anpassungsfaktor) ebenso zu beachten, wie andererseits die Einflüsse aus den §§ 5 und 7 ErbbauRG, also die vertraglichen und gesetzlichen Werteinflüsse.

C) Zuzahlungsbetrag/Barpreis

Für den besonderen Fall, dass die Erbbauzinsreallast nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert nach ZVG um den Barwert der Erbbauzinsreallast (Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 51/50 ZVG) zu mindern, so dass sich daraus der Barpreis des Erbbaurechts ergibt. Der Barpreis berücksichtigt zudem die übrigen Werteinflüsse gemäß Abt. II des Grundbuchs.

4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses vom 03.02.2025 vor.

Gemeinde
PLZ

Duisburg
47239

Bodenrichtwertnummer	60521
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	195,00 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-IV
Geschossflächenzahl	0,8
Tiefe	30 m

4.3.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Nutzungsart	Mischgebiet	Analog
Geschosszahl	I-IV	II
Tiefe	30	53 m

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken evlt. Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Im konkreten sind aufgrund fehlender Unterlagen und reiner Außenbesichtigung keine rechnerischen Anpassungsfaktoren ableitbar.

Der **abgabenfreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.01.2025

$318 \text{ m}^2 \times 195,-- \text{ €/m}^2$	=	62.010,00 €
---	---	--------------------

¹ Quellennachweis GBM Duisburg 2024 und Boris.nrw vom 03.02.2025

4.3.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006

Beschreibung des Bewertungsmodells (finanzmathematische Methode)

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbbarre Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird. Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z. B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v. g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert). Das Bewertungsmodell der WertR bezieht in die Bodenwertermittlung bereits den vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ein. Hier entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (nur) dem wirtschaftlichen Vorteil, dem der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks zahlen muss (vgl. WertR, Abschnitt 4.3.2.2.1). D. h., im Bewertungsmodell der WertR erfolgt die Bodenwertermittlung im Hinblick auf das erbbauzinspflichtige Erbbaurecht. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei bestimmt durch Kapitalisierung der Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins bzw. Bodenverzinsungsbetrag und dem am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich) erzielbarem Erbbauzins. Ggf. bestehende vertragliche Besonderheiten, die wertbeeinflussend sind, sollen nach dem Wortlaut der WertR gesondert berücksichtigt werden.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch BGB ist klar festgelegt, dass ein Grundstück und die darauf errichteten Gebäude eine unteilbare Einheit bilden. Der Marktwert eines Erbbaurechts kann deshalb nur auf der Grundlage von Verkehrswerten für Volleigentum abgeleitet werden. Anschließend sind die Belastungen aus dem Erbbaurecht angemessen zu berücksichtigen. Auch wenn bei einem Erbbaurecht der Boden dem Grundstückseigentümer gehört, ist zunächst der Bodenwert des Grundstücks zu ermitteln, den es als Volleigentum hätte. Dieser Bodenwert dient dann als Grundlage der Berechnung des angemessenen Erbbauzinses und der Berechnung der anteiligen Gebäudewerte.

Zusammenstellung der wesentlichen Daten für die Bewertung des Erbbaurechts:

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag: 62.010,00 €

Übliche Bodenwertverzinsung 4,00 %

Restlaufzeit des Erbbaurechts Zum Wertermittlungsstichtag 60 Jahre

Dinglich gesicherter Erbbauzins	1.567,22 €
Derzeit gezahlter Erbbauzins	2.307,84 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	2.307,84 €

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag (hier durch eine Vormerkung verdinglicht)	740,62 €
--	----------

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	62.010 €
Liegenschaftszinssatz p x	4,00 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungsstichtag =	2.480,40 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins ./.	<u>2.307,84 €</u>
	172,56 €

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	
* Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 60 Jahre) x	22,62
* Kapitalisierungzinssatz (p = 4,00%)	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts =	3.903,31 €
(nach WertR 2006) rd	3.900,00 €

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktansatzfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m²) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. zum ausgebautem Kellergeschoss – oder Dachgeschoss)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes (BPI) am Wertermittlungsstichtag zu dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Da die beiden Basisjahre voneinander abweichen, muss der Baupreisindex an das Jahr 2010 angepasst werden. Als Baupreisindex (2010=100) zum Wertermittlungsstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes

möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Hierbei erfolgt die Alterswertminderung linear.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation)

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Immobilie stets in Stand gehalten wurde und Renovierungsmaßnahmen im üblichen Umfang stattgefunden haben. Daher wird die Standardstufe 3 der Normalherstellungskosten angesetzt. Die Klassifikation erfolgt in der Kategorie Reihenendhaus, Erdgeschoss. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss. Ob zusätzlich ein Kellergeschoss bzw. Teilunterkellerung vorhanden ist, ist aufgrund fehlender Bauakte und reiner Außenbesichtigung nicht eindeutig nachweisbar, daher bleibt dies in der Einklassifizierung unberücksichtigt.

Objekt : Düsseldorfer Str. 66 b 47239 Duisburg

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1987

Restnutzungsdauer: 42 Jahre

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

lineare Alterswertminderung: 48,0 %

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6

Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.31	675	750	865	1040	1300	
Gebäudestandardkennzahl						3,00

Außenwände	1 x 23% x 865	199 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 865	130 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 865	95 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 865	95 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 865	95 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 865	43 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 865	78 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 865	78 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 865	52 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		865 €/m² BGF

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.

In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach Modellkonformität des Gutachterausschusses 80 Jahre.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt vorrangig von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ab.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

In Abhängigkeit von:

- Der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und
- Dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1987 = 38$ Jahre) ergibt sich eine („vorläufige rechnerische“) Restnutzungsdauer von $(80 \text{ J.} - 38 \text{ J.}) = 42$ Jahren
- Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine verbindlichen Aussagen zu

Modernisierungen, die die Restnutzungsdauer eventuell verlängern könnten, getroffen werden. Daher ergibt sich keine modifizierte Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.

Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen (i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

Marktanpassungsfaktor/Erbbaurechtsfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmakrt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Im Jahr 2023 wurde eine Erbbaurechtsbestellung registriert. In der Vergangenheit wurde dieser Teilmarkt größtenteils von der Stadt Duisburg geprägt; der vereinbarte Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke betrug hier 4 % und für Gewerbegrundstücke 6 % des beitrags- und abgabefreien Bodenwertes.

Für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – ein durchschnittlicher Erbbaurechtskoeffizient von 0,83. Aufgrund der vorgeschriebenen Modellkonformität ist dies jedoch nicht ohne weiteres anwendbar. In Anpassung an die Örtlichkeit, dem Immobilientyp und dem vorläufigen Sachwert beträgt dieser 1,31 in Anlehnung an die veröffentlichten Sachwertfaktoren.

4.4.2 Sachwertberechnung des Erbbaurechts

Einfamilienhaus

Wertermittlungsstichtag (WEST):	9. Januar 2025
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	184,7 IX 2024
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	184,7
Baujahr:	1987
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	42 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Reihenendhaus, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	869 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe einfach/mittel	869 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

EG	10,000	x	6,000	60,00 m ²
OG	10,000	x	6,000	60,00 m ²
DG	10,000	x	6,000	60,00 m ²
Brutto-Grundfläche				180,00 m ²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	180,00 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	184,7

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1987	869	€/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		869	€/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungssichttag			
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.605	€/m ² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	288.900,00 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	288.900,00 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 48,00%	(linear)	-138.672,00 €
Gebäudewert zum WEST		150.228,00 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

Doppelgarage	12.000,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	12.000,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	162.228,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	4.866,84 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	3.900,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	170.994,84 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	1,31	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		224.003,24 €

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können.

Daher wird in diesem konkreten Fall eine Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von minus 10% vom ermittelten Gebäudewert in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sicherheitsabschlag 10% fehlende Innenbesichtigung und fehlende Pläne	-22.500 €

Sachwert des Grundstücks **201.503,24 €**
Sachwert des Grundstücks gerundet **201.500,00 €**

Der Verkehrswert gemäß BauGB (ohne Berücksichtigung der Zwangsversteigerungsbesonderheiten) für das Erbbaurecht beträgt am Wertermittlungsstichtag 09.01.2025
201.500 €

4.5 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

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

Eingangswerte

(abgeleitet aus der Ertragswertberechnung, teilweise gerundet)

Gebäudewert	162.200 €
Abzgl. BoG	./. 22.500 €
Gebäudewerte bereinigt	139.700 €
Außenanlagen	4.900 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	3.900 €
Nicht marktangepasster Sachwert .	148.500 €
Marktanpassung	53.000 €
Anangepasster Sachwert	201.500 €
Verkehrswert nach WertR 2006	201.500 €

Ableitung kalkulatorischer Wert

Nicht marktangepasster Sachwert rd.	148.500 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	./. 3.900 €
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen	144.600 €

Gemäß den hier ermittelten Wertbestandteilen werden anschließend der Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz), sowie der „Barpreis“ abgeleitet.

Zusammenfassung der Ausgangsdaten zur Berechnung des Erbbaurechtswerts in der Zwangsversteigerung

Nicht marktangepasster Sachwert rd.	148.500,00 €
Unbelasteter Bodenwert	62.010,00 €
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen	144.600,00 €
Angemessener Verzinsungsbetrag (4% von 62.010 €)	2.480,40 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	1.567,22 €
Vertraglich u. gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins jährlich	2.307,84 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum Vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) jährlich	740,62 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	60 Jahre
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	3.900,00 €
Marktanpassung	53.000,00 €

4.5.1 Barwert der Erbbauzinsreallast

Für die Zwangsversteigerung wird der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses berechnet:

Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich	1.567,22 €
Barwertfaktor bei 60 Jahren und 4%	22,62
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	35.450,52 €
Gerundet	35.450,00 €

4.5.2 Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags (mit Sicherung durch Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs)

Der durch die Vormerkung **zur Erbbauzinserhöhung schuldrechtlich** gesicherte Erbbauzins, welcher bis zum Stichtag bereits vertraglich angefallen ist, **steht einer dinglichen Eintragung gleich** und ist für die Zwecke der Zwangsversteigerung als gesonderter Wert auszuweisen.

Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins	740,62 €
Barwertfaktor bei 60 Jahren und 4%	22,62
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhungsbetrags	16.752,82 €
Gerundet	16.750,00 €

4.5.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der

- Erbbauzinsreallast rd.	35.450,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung rd.	16.750,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	52.200,00 €

4.5.4 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

In Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung ist der Fall zu untersuchen, dass der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins ausfällt.

Barwert des erzielbaren Erbbauzinses	52.200,00 €
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen	144.600,00 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	3.900,00 €
Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	200.700,00 €

Weiterhin zu berücksichtigen:

Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bzw. aus ErbauRG in Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbauRG:

Im vorliegenden Fall wurde eine schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts vereinbart.

Abschlag wegen §§ 5 und 7 ErbauRG wegen Zustimmungserfordernis:

Der Abschlag wird pauschal mit 2% des Ausgangswerts des erbbauzinsfreien Erbbaurechts gewählt (mind. 500 € und max. 25% von dem Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzins)

Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	200.700,00 €
Abschlag 2% wären	4.014,00 €
Minimal	500,00 €
Jedoch maximal 25% von 52.200,00 €	13.050,00 €

Abschlag somit wegen Zustimmungserfordernis rd.	./.	4.000,00 €
Marktanpassung		53.000,00 €
Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG		249.700,00 €

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG für das Erbbaurecht beträgt am Wertermittlungsstichtag 09.01.2025

249.700 €

4.5.5 „Barpreis“

Für den besonderen Fall, dass die Erbbauzinsreallast nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert nach ZVG um den Barwert der Erbbauzinsreallast (Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 51/50 ZBG) zu mindern, so dass sich daraus der Barpreis des Erbbaurechts ergibt:

Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	249.700,00 €
Barwert der	
- Erbbauzinsreallast rd.	./. 35.450,00 €
- Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	./. 16.750,00 €
„Barpreis“	197.500,00 €
Barpreis gerundet	197.500,00 €

Der „Barpreis“ weicht von dem Verkehrswert gemäß BauGB um den Betrag ab, der sich aus dem Wertansatz für die Erschwerisse ergibt, welche im Zusammenhang mit der Ersetzung von Zustimmungen (§§5 und 7 ErbbauRG) angesetzt wurde.

Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts gemäß BauGB	201.500,00 €
„Barpreis“	197.500,00 €
Differenz	4.000,00 €

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

4.5.6 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

Wert gemäß 74a ZVG		Wert gemäß §194 BauGB	
Ausgangswert zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht	200.700,00 €	Verkehrswert unbelastet	201.500,00 €
Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag: Einfluss wg. Zustimmung) aus			
- §§5/7 ErbbauRG	-4.000,00 €		
Zwischenwert I	196.700,00 €		
- rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung	0,00 €		
- konj. Einflüsse (Markt)	53.000,00 €		
- vertragliche Einflüsse	0,00 €		
Zwischenwert II	249.700,00 €		
Einfluss aus -Baulisten	0,00 €		0,00 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG gerundet	249.700,00 €	Zwischensumme	201.500,00 €
"Zuzahlungsbetrag gem. §§50/51 Barwert der - Erbbauzinsreallast	-35.450,00 €		
- Erhöhungsvormerkung	-16.750,00 €		
- sonstige Lasten gem. Abt. II Grundbuch	0,00 €		0,00 €
somit	197.500,00 €		
"Barpreis" gerundet	197.500,00 €	Verkehrswert belastet gem. § 194 BauGB	201.500,00 €

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 09.01.2025

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung stehen Renditegesichtspunkte somit im Vordergrund.

Der **erbbauzinsfreie Verkehrswert des Erbbaurechts, Düsseldorfer Str. 66b, 47239 Duisburg, Flur 14, Flurstück 2227** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

249.700 €

(in Worten: **zweihundertneunundvierzigtausendsiebenhundert EURO**)

ermittelt.

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 04. Februar 2025

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Fotos	51
6.2 Flurkarte	53
Die Anlagen 6.3 bis 6.6 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.3 Auskunft aus dem Altlastenkataster	55
6.4 Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis	57
6.5 Anliegerbescheinigung	60
6.6 Auskunft über Sozialbindungen	61

KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergegesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

6.1 Fotos



KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergegesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476



KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

6.2 Flurkarte



**Stadt Duisburg
Katasteramt**

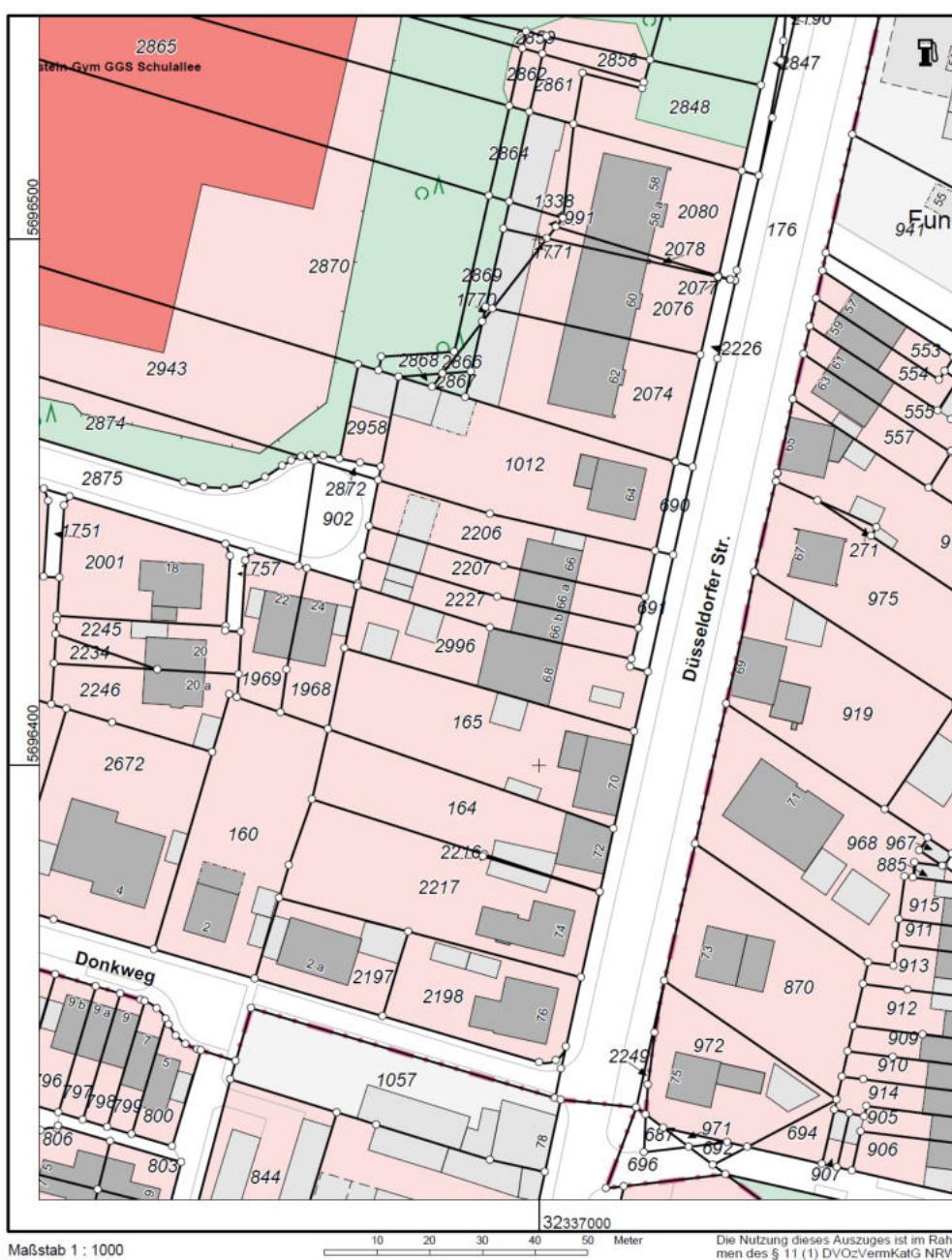
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Flurstück: 2227
Flur: 14
Gemarkung: Kaldenhausen
Düsseldorfer Str. 66 b, Duisburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 18.11.2024
Zeichen: 2024-EI-2198



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVÖ:VermKatG NRW zulässig. Zuwidderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.