



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 041-22-ZV

über das Erbbaurecht an dem mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus
einschließlich Garage bebauten Grundstück

Am Hang 78 in 44267 Dortmund

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 272 K 001/21



Vorderansicht



Rückansicht

Wertermittlungsstichtag: 08. September 2022

Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß § 194 BauGB (unbelastet): **330.000 €**

Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß ZVG: **349.900 €**

Dieses Gutachten besteht aus 79 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	6
1.4	Literaturverzeichnis	7
1.5	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	12
4.	Lagebeschreibung	13
5.	Grundstücksbeschreibung	16
6.	Objektbeschreibung	25
6.1	Gebäudebeschreibung	25
6.1.1	Allgemeine Gebäudeangaben	25
6.1.2	Rohbaubeschreibung	26
6.1.3	Ausbaubeschreibung	27
6.1.4	Haustechnik	28
6.1.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	29
6.2	Außenanlagen	29
6.3	Mängel und Schäden/Reparaturstau	30
6.4	Allgemeinbeurteilung	32
6.5	Restnutzungsdauer	33
6.6	Hinweis	34
7.	Technische Berechnungen	35
7.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche	35
7.2	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	35
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	36
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	36
8.2	Wahl des Verfahrens	38
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	38
8.4	Wertermittlungsverfahren für Erbbaurechte	39
9.	Ermittlung des Bodenwerts	42
9.1	Vorbemerkung	42
9.2	Allgemeines	42
9.3	Grundstücks- und Entwicklungszustand	43
9.4	Vergleichspreise	44
9.4.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	44
9.5	Bodenrichtwert	44
9.6	Bodenwert (fiktiv unbelastet)	46



9.7	Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts	48
9.7.1	Angaben zum Erbbaurechtsvertrag	48
9.7.2	Jährlich erzielbarer Erbbauzins	52
9.7.3	Prüfung der Anpassungsvoraussetzung	52
9.7.4	Angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils	52
9.7.5	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	54
10.	Ermittlung des Sachwerts	55
10.1	Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen	58
10.2	Zeitwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	59
10.3	Bodenwertanteil (Erbbaurecht)	59
10.4	Vorläufiger Sachwert	59
10.5	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes	60
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	61
10.7	Sachwert am Wertermittlungstichtag	61
11.	Ermittlung des Vergleichswerts	62
11.1	Vorbemerkung	62
11.2	Vergleichswert auf der Grundlage von Immobilienrichtwerten	62
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts	64
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	64
11.5	Vergleichswert am Wertermittlungstichtag	64
12.	Zusammenstellung der Werte	64
13.	Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß § 194 BauGB (unbelastet)	65
14.	Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts gemäß Zwangsversteigerungsgesetz	67
14.1	Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG	67
14.2	Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts	70
14.3	Barwerte zum Erbbauzins	71
14.3.1	Barwert der Erbbauzinsreallast	71
14.3.2	Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	71
14.3.3	Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	74
14.3.4	Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus	74
14.4	Gegenüberstellung der Werte: gem. ZVG und BauGB	78
15.	Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß ZVG	79

- Anlage 1: Bauzeichnungen
Anlage 2: Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 3: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
Anlage 4: Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 17.03.2022

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren

Ortsbesichtigung: 1. Termin: 02.06.2022 (nur Außenbesichtigung)
2. Termin: 08.09.2022

Teilnehmer: 1. Termin
Sohn des Eigentümers,
Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne,
Dipl.-Ing. Rainer Blinne

2. Termin
Eigentümerfamilie,
Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne,
Dipl.-Ing. F. Martel Cardenas (Büro Blinne)

Qualitäts- und
Wertermittlungsstichtag: 08. September 2022

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte im Maßstab 1 : 1000

Erbbaugrundbuchauszug unbeglaubigt (ohne Datum) mit Auftragschreiben vom 17.03.2022 vom Amtsgericht Dortmund erhalten



Ursprünglicher Erbbaurechtsvertrag vom 23.07.1970 (UR-Nr. 1004/70) mit ergänzenden Bewilligungen vom 26.04.1971 (UR-Nr. 577/1971) und vom 25.01.1996 (UR-Nr. 50/96)

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 01.04.2022

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 25.03.2022

Baulastauskunft der Stadt Dortmund -Vermessungs-/Katasteramt- vom 25.03.2022

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund -Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde- vom 08.04.2022

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 30.03.2022

Bergbaubescheinigung der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH vom 31.03.2022

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 24.03.2022

Auskunft des Grundstückseigentümers vom 08.07.2022 zum aktuellen Erbbauzins und zu den letzten Erbbauzinserhöhungen

Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Immobilienrichtwert 2022 für Reihen- und Doppelhäuser in Dortmund (Stand 01.01.2022)

Bodenrichtwert 2022 (Stand: 01.01.2022) über Bodenwerte in Dortmund

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung



1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR 2006

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, Berichtigung vom 01. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, 713) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht

Erbbaurechtsgesetz vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, R122 BGBl. III 403-6) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung



WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277 - Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005

KAG NRW

Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW S. 712) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten -8. Auflage-
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Werts baulicher Anlagen -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -9. Auflage 2020-



Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2021-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Tillmann, Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbau- grundstücken -1. Auflage 2020-
Winkler/Schlögel	Erbbaurecht -7. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -24. Auflage 2020/21-
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermitt- lung von Grundstücken -5. Auflage 2015-

1.5 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Eventuell in die Wertfindung mit eingeflossene Besonderheiten, die ausschließlich auf den v.g. Zweck abgestimmt wurden, können dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen, auch auszugsweise, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.



2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Erbbaugrundbuchauszug (ohne Datum) mit Auftragsschreiben vom 17.03.2022 vom Amtsgeschäftsstelle Dortmund erhalten

Amtsgeschäftsstelle	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	43154
Erbbaugrundbuch	

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Holzen Blatt 490 unter Nr. 43 des Bestandsverzeichnisses aufgeführten Grundstücks

Gemarkung	Holzen
Flur	1
Flurstück	1134
Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Am Hang 78
Größe	384 m ²

in Abt. II Nr. 113 für die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung an gerechnet. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Belastung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist [...] eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.04.1971 bei der Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 01.06.1971

zu 1: Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist am 04. Juli 1974 [...] eingetragen worden. Hier vermerkt am 16. Juli 1974.

zu 1: Nach Umschreibung wird das belastete Grundstück im Grundbuch von Dortmund Blatt 43271 geführt. Hier vermerkt am 04. Dezember 1975.



Bewertung

Werteinfluss lfd.-Nr. 1 und 7

Der Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs lfd.-Nr. 1 (Erbbauzins) und lfd.-Nr. 7 (Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer weiteren Reallast) werden im Rahmen der Wertermittlung bzw. am Ende des Gutachtens gesondert ermittelt.

Werteinfluss lfd.-Nr. 2

Ein Vorkaufsrecht stellt nach vorherrschender Meinung für sich allein genommen keinen Wert dar, solange es "ruht", d.h. solange es nicht in Anspruch genommen wird. Ein in Anspruch genommenes Vorkaufsrecht kann wertsteigernd sein, da unter Umständen zumindest ein potentieller Käufer (der Vorkaufsberechtigte) vorhanden ist. Es kann ggfs. auch wertmindernd sein, weil ein potentieller Interessent durch das eingetragene Recht abgeschreckt werden könnte.

Der Wert des Vorkaufsrechts gemäß der v. g. Eintragung in Abteilung II kann ausschließlich im Rahmen des weiteren Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Sachverhalten bestimmt werden, die dem Sachverständigen nicht bekannt sein können und die beim derzeitigen Verfahrensstand auch noch nicht zu übersehen sind.

Aus diesen Gründen unterbleibt eine Wertbestimmung an dieser Stelle und es wird bezüglich der Wertfeststellung auf den Zwangsversteigerungstermin verwiesen.

Werteinfluss lfd.-Nr. 8

Der Eintragung in Abt. II des Grundbuchs lfd.-Nr. 8 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.



3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.03.2022

Flurstück:	1134
Flur:	1
Gemarkung:	Holzen
Lage:	Am Hang 78
Fläche:	384 m ²
Tatsächliche Nutzung:	384 m ² Wohnbaufläche

Hinweis:

Im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine beschreibende Angabe des Flurstücks geführt. Die darin beschriebene tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks bspw. über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.

4. Lagebeschreibung (siehe www.geoportal.nrw)

- Ort und Einwohnerzahl:** Das Grundstück liegt im Bereich des Stadtbezirks Dortmund-Hörde im Ortsteil Dortmund-Holzen im Unterbezirk Sommerberg. Der Stadtbezirk hat etwa 56.500 Einwohner und dient überwiegend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Der Ortsteil Dortmund-Holzen hat etwa 8.900 Einwohner und dient vorrangig den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.
- Ausbau der Straße:** Das Wertermittlungsobjekt grenzt im Norden an die Straße Am Hang und im Süden an einen öffentlichen Fußweg entlang dem benachbarten Krinkelweg.
- Die Straße Am Hang ist in dem betreffenden Bereich zweispurig, einseitig mit Bürgersteig, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient als ausgewiesene 30er Zone ausschließlich dem Anliegerkehr.
- Der südlich gelegene Fußweg ist in dem betreffenden Bereich ca. 1,5 m breit, einseitig mit Gehwegbeleuchtung und dient den Anrainern z.T. als rückwärtige Erschließung bzw. als Zuwegung zum südwestlich gelegenen Spiel- und Bolzplatz.
- Bebauung der Umgebung:** Die unmittelbare Bebauung in der Nachbarschaft wird vorwiegend geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von Flachdach-Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften und vereinzelt freistehenden Häusern (z.T. auch als kleinere Mehrfamilienhäuser).



Südlich des Wertermittlungsobjekts in ca. 50 m Entfernung befinden sich Flächen der Landwirtschaft und nordöstlich in etwa 500 m Entfernung das Naherholungsgebiet -Schwerter Wald-.

Infrastruktur:

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, befinden sich in den Ortskernen von Dortmund-Höchsten (ca. 1,5 km entfernt) und Dortmund-Holzen (ca. 2,5 km entfernt) sowie im Stadtkern von Schwerte (ca. 4 km entfernt).

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt südlich der Höchstener Straße (im weiteren Verlauf nach Osten als Bergstraße weitergeführt) und nördlich der Autobahn A1. Die Höchstener Straße bzw. Bergstraße gilt als stark befahrene Straße. Sie verbindet das Stadtgebiet von Schwerte mit den Ortsteilen Dortmund-Holzen, Dortmund-Höchsten und Dortmund-Berghofer Mark.

Der etwa 14 km entfernte Stadtkern von Dortmund ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in etwa 25 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus-haltestelle u.a. in ca. 450 m Entfernung an der nördlich gelegenen Waldstraße vorhanden) in etwa 45 Minuten zu erreichen.

Der Stadtkern von Schwerte ist mit dem Kraftfahrzeug in ca. 10 Minuten erreichbar. Über die Höchstener Straße bzw. Bergstraße ist die Autobahn A1 (Anschlussstelle Schwerte) sowie die Bundesstraße B236 jeweils in ca. 1,5 bis 2,0 km Entfernung gut erreichbar.



Die Verkehrslage des Grundstücks kann bezogen auf den öffentlichen Nahverkehr als noch befriedigend und in Bezug auf die Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz als gut bezeichnet werden.

Umweltzone:

Das Grundstück liegt nicht in der Dortmunder Umweltzone.

Lärmschutz:

Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück im Ballungsraum Dortmund in einem Bereich mit nachfolgenden Umgebungslärmwerten:

Straßenverkehr (24-h-Pegel)

Gesamtes Grundstück: > 55 bis \leq 60 dB(A)

Straßenverkehr (Nachtpegel)

Südlicher Grundstücksteil

(südlicher Gartenbereich): > 50 bis \leq 55 dB(A)

Wohnlage:

Es handelt sich um eine gute Vorortwohnlage in einer bevorzugten Wohngegend mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. In der Nähe befindet sich das Naherholungsgebiet Schwerter Wald. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 1,5 km vorhanden.

Durch die nahegelegene Autobahn A1 sind bei bestimmten Witterungsbedingungen Lärmeinflüsse nicht auszuschließen.

5. Grundstücksbeschreibung (siehe www.geoportal.nrw)

- Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit zusätzlicher Erschließung über einen öffentlichen Gehweg an der Grundstücksrückseite.
- Der Grundstückszuschnitt ist leicht trapezförmig. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 8,5 m und die mittlere Grundstückstiefe ca. 44,5 m. Der Gartenbereich des Grundstücks ist nach Süden ausgerichtet.
- Art der Bebauung: Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Flachdach bebaut. Im vorderen Bereich zur Straße ist eine unterkellerte Garage angeordnet, deren Zugang im Kellerbereich über das Wohngebäude erfolgt.
- Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück weist eine Hanglage auf. Im nördlichen Grundstücksbereich ist das Grundstück noch nahezu eben und fällt im weiteren Verlauf nach Süden hin stark ab. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze verläuft eine Stützmauer zur Geländeabfangung mit kleiner Treppenanlage zum rückwärtigen Gehweg.
- Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund:
- A. Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde*
- 1. Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung*
- Das o.a. Auskunftsgrundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht erfasst.*



Somit besteht nach der derzeitigen Aktenlage kein Altlastverdacht für die betreffende Fläche.

2. *Bereiche oberflächennaher Bergbau (0,0 bis 100 m unter Tagesoberfläche)*

Der Grundstücksbereich gehört nicht zu den Gebieten, unter denen möglicherweise oberflächennaher Bergbau betrieben worden ist.

3. *Freie, natürliche Methangasaustritte an der Tagesoberfläche*

Der Auskunftsbereich gehört lt. Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) zu den Gebieten, die zur Zone 0 oder 1 zählen; daher sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

B. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

1. *Tankanlagen*

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

2. *Abwasserbehandlungsanlagen*

Es sind keine Unterlagen vorhanden aus denen hervorgeht, dass sich auf dem Flurstück eine Abwasserbehandlungsanlage befindet.

3. *Lagerung wassergefährdender Stoffe*

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

4. *Wasserschutzzone*

Das Auskunftsgrundstück liegt in der Wasserschutzzone III b.



C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

1. Klärschlammaufbringungsflächen

Nach dem Kenntnisstand der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind im Betrachtungszeitraum (1994 bis 2008) keine Klärschlämme auf dem Grundstück aufgebracht worden.

2. Einbau von RC-Material und industriellen Nebenprodukten

Informationen zum Einbau von RC-Material oder industriellen Nebenprodukten auf dem Grundstück liegen der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nicht vor.

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

1. Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet

Das Grundstück liegt außerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes.

2. Ausgleichszahlungen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB

Es wurden keine Ausgleichsbeträge nach §§ 135a bis 135c BauGB gezahlt noch stehen welche aus.

Diese Umweltauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Weitere Erkenntnisse zu den oben genannten Themenbereichen liegen uns für das Grundstück zzt. nicht vor.

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Bezüglich der Lage in der Wasserschutzzone (Verbotene und Genehmigungspflichtige Handlungen und Maßnahmen) wird auf die Wasser-



schutzgebietsverordnung DEW vom 28. Februar 1998 verwiesen.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg:**

Das angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bergerhoff II“ (Eigentümerin der Bergbauberechtigung: Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH) sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Es wird mitgeteilt, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Auskunft der **Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH:**

Das Grundstück liegt zum Großteil über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldeigentum der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH. Es handelt sich um einen Stillstandsbereich, die bergbaulichen Aktivitäten wurden bereits vor Jahrzehnten eingestellt.

Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen.

Gemäß dem vorliegenden Grubenbild hat im Bereich des Grundstücks ein von unserer Gesellschaft zu vertretender Abbau von Steinkohle nicht stattgefunden. Im



Zusammenhang mit dem von unserer Gesellschaft zu vertretenden Bergbau wären für zukünftige Bauvorhaben daher auch keine Anpassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich und wurden auch in der Vergangenheit nicht empfohlen.

Ob ein Abbau Dritter, der von uns nicht zu vertreten ist, stattgefunden hat, ist uns unbekannt.

Hinsichtlich der Frage zu Hebungen an der Tagesoberfläche durch Grubenwasseranstieg weisen wir darauf hin, dass sich das Grundstück außerhalb aktiver Grubenwasserhaltungsmaßnahmen befindet.

Ausweislich unserer Unterlagen sind uns an der Besichtigung keine Bergschäden bekannt.

Für etwaige Bergschadensersatzansprüche gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden sind uns nicht bekannt.

Für die weitere Bewertung werden keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt. Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Denkmalschutz:

Gemäß Übersicht der Baudenkmäler im geoportal (über die Internetseite der Stadt Dortmund einsehbar) sowie nach Einsicht der von der Stadt Dortmund veröffentlichten Denkmalliste (Stand 06.04.2018) ist das Wertermitt-



lungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.

Baulasten:

Nach Auskunft des Vermessungs- und Katasteramts der Stadt Dortmund *sind für das Grundstück zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*

Erschließungsbeiträge:

Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund:

Das Flurstück wird von der Anlage Am Hang erschlossen.

Hiermit wird bescheinigt, dass für die Anlage Am Hang in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) nicht mehr zu zahlen ist.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch diese Bescheinigung eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) nicht ausgeschlossen wird.

Bindung durch öffentliche Mittel:

Nach Auskunft der Stadt Dortmund *wurde das Objekt seitens des Amtes für Wohnen gefördert. Die Darlehen sind in der Vergangenheit bereits vollständig abgelöst worden. Die Zweckbindung endete mit Ablauf des 31.12.1987.*



Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind nicht mehr anzuwenden.

Planungsrechtliche

Ausweisung:

Das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 in einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Holzen 7 mit Namen "BPL -Holzen Nr. 7-", rechtskräftig seit dem 13.11.1970.

Der Bebauungsplan führt für das Wertermittlungsobjekt u.a. Folgendes (auszugsweise) aus:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = II
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8
- Flachdach (FD)
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenzen/Baulinien

Es besteht zudem ein Aufstellungsbeschluss (vom 17.06.2009) für den Bebauungsplan Hö 271 mit Namen Wohnbebauung Am Hang.

Auszug aus dem Aufstellungsbeschluss:

Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Holzen Nr. 7 ist seit dem 28.10.1970 rechtsverbindlich. Er beinhaltet eine Gestal-



tungsfestsetzung nach § 103 der seinerzeitigen Bauordnung für das Land NRW, wonach für sämtliche Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich die Dachform Flachdach zulässig ist.

Gestaltungsfestsetzungen, wie die vorgenannte, bedurften bis 1988 eines separaten Satzungsbeschlusses und einer separaten Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde. Da die Gestaltungsfestsetzung Flachdach im Bebauungsplan Holzen Nr. 7 nicht separat als Satzung beschlossen worden ist, hat sie keine Gültigkeit.

In jüngster Zeit ist von Grundstückseigentümern vereinzelt der Wunsch geäußert worden, Satteldächer auf vorhandene Flachdachgebäude aufzubringen. Da es sich bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Holzen Nr. 7 um ein Gelände handelt, das von Norden stark nach Süden zum Krinkelweg hin abfällt, dürfte die Aufbringung von Satteldächern nicht nur zu erheblichen Verschattungen, sondern auch zu einer negativen Veränderung der städtebaulich homogenen Dachlandschaft führen. Ferner würde der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Grundgedanke unterlaufen. Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit, die ungültige Gestaltungsvorschrift durch eine gültige zu ersetzen. Hierzu soll eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wonach für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich die Dachform „Flachdach“ zulässig ist.

Ferner sollen für den gesamten Bereich Traufhöhenfestsetzungen vorgenommen werden, um in dem nach Süden relativ stark abfallenden Bereich die vorhandenen Sichtbeziehungen auf Dauer zu erhalten.



Ohne Festsetzung dieser Gebäudehöhen mittels Traufhöhenfestsetzungen bestünde die Möglichkeit, dass weitere Geschosse auf vorhandene Flachdachgebäude aufgebracht werden könnten, die rein rechnerisch kein Vollgeschoss nach den Vorschriften der Landesbauordnung darstellen, gleichwohl aber geeignet sind, die Sichtbeziehungen zu stören und das homogene städtebauliche Erscheinungsbild zum Negativen zu verändern. Im weiteren Verfahren ist dezidiert zu prüfen, welche Gebäudehöhen in den jeweiligen Bereichen zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzung in dem topographisch bewegten Gelände festzusetzen sind.

Neben der Vornahme der Gestaltungsfestsetzungen verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand auf Dauer festzuschreiben und ein lesbares Planwerk für den bisher bestehenden und bereits sechsmal geänderten Bebauungsplan zu schaffen.

Da der Bebauungsplan Holzen Nr. 7 aus dem Jahr 1970 datiert und auch schon sechs Änderungen erfahren hat, empfiehlt es sich, anstelle einer Änderung eine Neuaufstellung vorzunehmen.



6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Gebäudebeschreibung

6.1.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:	1973	Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Nachtragsgenehmigung Grundriss- und Ansichtsänderung sowie Einbau eines Balkons
	1975	Rohbau-Abnahmeschein „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ Baugenehmigung für den Einbau einer Ölheizung Schluss-Abnahmeschein „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (ohne Heizung)“
	1976	Schluss-Abnahmeschein „Einbau einer Ölheizung“

Gebäudeart: Einfamilien-Reihenmittelhaus

Aufbau: Untergeschoss, Erdgeschoss, Flachdach

Hinweis

Das Wohngebäude ist im Untergeschoss aufgrund des Geländenniveaununterschieds z.T. in den Hang gebaut.

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 1-)

Untergeschoss: Flur mit Treppe, Bad/WC, Kind, Schlafen;
separate Abstellkammer (nur von außen zugänglich);



	Kellerbereich: Kellerraum, Heizungsraum, Wasch- und Trockenkeller, Vorräte; Hobbyraum (wohnnähnlich ausgebaut)
Erdgeschoss:	Diele mit Garderobe und Treppe, Gast, G-WC, Küche, Wohnen, Essen, Balkon
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig; Kind und Eltern (UG) jeweils mit Ausgang zum Garten; Wohnen (EG) mit Zugang zum Balkon; innenliegendes Bad/WC (UG)
Belichtung/Belüftung:	Querlüftung überwiegend möglich; Sanitärräume z.T. ohne Fenster

6.1.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Mauerwerk
Dachform/-konstruktion:	Flachdach als Kaltdach mit Holzbalkenlage (gem. Baubeschreibung)
Dacheindeckung:	bituminöse Dachbahnen
Dachentwässerung:	innenliegend
Fassade:	Klinkerriemchen; Übergang zur Attika mit Faserzementplatten

Besondere Bauteile:

- Balkon mit Treppe in den Garten
- Hauseingangsüberdachung
- Kellerlichtschächte

6.1.3 Ausbaubeschreibung

Hauseingangstür: Leichtmetalltür mit Metalleinsatz als Zierelement, feststehendes Seitenteil mit Isolierverglasung und integriertem Briefkasteneinwurfschlitz

Treppe: UG - EG: Stahlunterkonstruktion mit Holztrittstufen, z.T. Holzvierkanthandlauf (wandseitig)/z.T. Harfengeländer

Wandflächen: Kellerbereich im UG: z.T. mit Holzpaneelen bekleidet, z.T. Putz/Sperrputz mit Anstrich, z.T. Wandfliesen; Sonst: z.T. Putz/Strukturputz mit Anstrich, z.T. Tapete (tlw. mit Anstrich); Küche: ca. halb hoch gefliest; Sanitärräume: deckenhoch gefliest

Deckenflächen: Kellerbereich im UG: z.T. mit Styroporplatten bekleidet, z.T. Putz mit Anstrich; Sonst: z.T. Putz mit Anstrich, z.T. Gipskarton mit Anstrich/Tapete mit Anstrich, z.T. mit Holzpaneelen bekleidet; Küche im Deckenbereich mit Dachlichtkuppel

Fußböden: UG: überwiegend Bodenfliesen, z.T. Textilbelag, vereinzelt nur Estrich; Bad/WC: Bodenfliesen
EG: z.T. Bodenfliesen, z.T. Textilbelag, z.T. Parkett; Küche: Bodenfliesen; G-WC: Bodenfliesen

Fenster/-türen: überwiegend Kunststofffenster/-türen mit Isolierverglasung und innenliegender Sprossenteilung, Kunststoff-



rollläden; Kellerbereich im UG z.T. mit Stahlgitterfenstern

Innentüren: UG: überwiegend Holztüren in Holzzargen,
FH-Tür zum Heizungsraum, eine Zinkaltür
EG: Holztüren in Holzzargen

Sanitärausstattung: G-WC (EG): Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Bad/WC (UG): Einbauwanne (wg. Schadenfall ausgebaut), Einbaudusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken

Balkon: Stahlbetonkragplatte, unterseitig bekleidet mit Holzpaneelen; Fußboden: Bodenfliesen; Brüstung: Leichtmetallkonstruktion mit Glasbrüstungselementen; Wendeltreppe (vom Balkon in den Garten) in Stahlkonstruktion mit Riffelblechtrittstufen

6.1.4 Haustechnik

Hausanschlüsse: - Gas-, Wasser-, Stromanschluss
- Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Heizung: Gaszentralheizung (im Kellerbereich des Untergeschosses angeordnet)

Heizkörper: Stahlflachheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserbereitung: über Elektrodurchlauferhitzer

Elektroinstallation: durchschnittliche wohnungstypische Ausstattung

6.1.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab dem 1. November 2020 gilt für Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

6.2 Außenanlagen

Garage:

Die Garage konnte mangels Zugänglichkeit nicht von innen besichtigt werden.

Bauweise: massiv, konventionell; unterkellert (Kellerbereich nur vom Wohngebäude aus zugänglich)

Dach: Flachdach mit bituminösen Dachbahnen

Fassade: Klinkerriemchen

Tor: Stahlschwingtor

Vorgarten:

Busch- und Strauchwerk;
abgeböschter Bereich zum Fenster seitlich neben der Hauseingangstür u.a. auch mit kleinen befestigten Stufen (in Form von Betonpflastersteinen und Randsteinen)



Befestigungen:	Garagenzufahrt/Hauszuwegung: Betonpflastersteine; Terrasse: Betonpflastersteine
Hauseingangsbereich:	Eingangspodest mit Betonpflastersteinen, Absturzsicherung seitlich zur Abböschung (Mauersockel mit Stahlgitter)
Garten:	Rasen, z.T. Busch- und Strauchwerk, z.T. Heckenbewuchs, z.T. Baum- bzw. Tannenbewuchs; Terrasse
Außentreppenanlage:	im rückwärtigen Gartenbereich zum Gartentor hin; Kopfsteinpflaster-Stufen, seitliche Wangen als Natursteinmauer
Stützmauer:	zum rückwärtigen Gehweg als Natursteinmauer mit kleinem Gartentor (Stahlgittertor)

6.3 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst.

Untergeschoss:	<ul style="list-style-type: none">- Decke im Heizungsraum z.T. mit abgetrocknetem Feuchtigkeitsschaden/Farbabblätterung- Türblatt Waschen-/Trockenraum in der Aufhängung defekt- Infolge eines Leitungsschadens im Bad wurde die Badewanne ausgebaut und z.T. der Estrich entfernt; N.A. soll der Schaden behoben worden sein, Wiederaufbauarbeiten und Schönheitsrenovierungen noch ausstehend- Decke über dem Duschbereich mit Schimmelercheinungen
----------------	--



- Innentüren mit Gebrauchsspuren und tlw. Beschädigungen (u.a. Kind im Schließblechbereich beschädigt)
- Feuchtigkeitsschäden/z.T. Putzabplatzungen im Sockelbereich der Flurwände und angrenzenden Räume, n.A. infolge Schaden im Bad
- Senkrechte Rissbildung im Wandbereich seitlich neben der Tür vom Kinderzimmer
- Kinderzimmer ohne Fußbodenoberbelag (nur Estrich mit Beschichtung)
- N.A. schließt die Fenstertür (Schlafzimmer) nicht mehr richtig

Erdgeschoss:

- Allgemeiner baujahrs- und gebrauchsbewingter Renovierungsbedarf an den Schönheitsgewerken (Tapete/Anstrich, Fußböden)
- Türgriff an der Hauseingangstür fehlt/abmontiert
- Innentüren mit Gebrauchsspuren und tlw. Beschädigungen (u.a. G-WC im Schließblechbereich beschädigt und provisorisch mit Metallband verstärkt)

Balkon:

- Holzpaneele an der Balkonunterseite im Holz angegriffen und sanierungsbedürftig

Garage:

- Garagentor im Sockelbereich z.T. mit Farbabblätterung



6.4 Allgemeinbeurteilung

- Gebäudezustand:** Das Wohngebäude weist im Untergeschoss einen starken Renovierungs- und Sanierungsbedarf auf. Ansonsten macht das Objekt einen dem Baujahr entsprechenden noch befriedigenden Gesamteindruck mit tlw. baujahrs- und gebrauchsbedingtem Renovierungsbedarf.
- Energetischer Zustand:** Der energetische Zustand des Gebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als noch befriedigend bis ausreichend mit baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf zu bezeichnen.
- Zustand der Außenanlagen:** Die Außenanlagen sind als befriedigend zu bezeichnen.
- Vermiet-/Verwertbarkeit:** Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags wurde das Objekt eigengenutzt. Ein derartiges Objekt dient in der Regel der Eigennutzung.
- Die Verwertungsmöglichkeit wird unter Berücksichtigung der Marktlage, der Objektgröße, der vorhandenen Ausstattung sowie der guten Wohnlage als gut bis durchschnittlich eingestuft.

6.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer¹ ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr 1975

Alter zum Wertermittlungsstichtag ca. 47 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
Doppelhäuser, Reihenhäuser (hier nur informativ) 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter
i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2022
für die Ableitung des Sachwertfaktors 80 Jahre

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2022 abgeleitet.

Der Modernisierungsgrad ist aufgrund des Bauzustands sowie der tlw. durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen überwiegend in die Kategorie "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" einzustufen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, der Konstruktion sowie des vorgefundenen Bauzustands wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) auf **rd. 35 Jahre** geschätzt.

¹ Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.



6.6 Hinweis

Die Gebäude und die Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten bei der Wertermittlung notwendig ist.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die vorstehenden Feststellungen wurden **ohne** bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Untersuchungen auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen (Holz oder Mauerwerk), soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und weiterreichenden Untersuchungen wie z.B. auf Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung **nicht** durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maßangaben sind den Grundrissen aus der Bauakte entnommen und z.T. durch ein örtliches Aufmaß ermittelt worden; die Ergebnisse der Berechnung sind u.a. mit der vorliegenden Wohnflächenberechnung aus der Bauakte auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 2) gemäß Berechnung **rd. 215 m²**

7.2 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche (siehe Anlage 3) gemäß Berechnung **rd. 127 m^{2*}**

* Anmerkung

ohne Flächenanteil der Terrasse (ca. 3,5 m x 6,8 m);
Die Terrassenfläche wird aus Kompatibilitätsgründen zum Grundstücksmarktbericht als Zeitwert mit einem Zuschlag unter Außenanlagen berücksichtigt und ist nicht mit in der Wohnfläche enthalten.

Nutzfläche (siehe Anlage 3) gemäß Berechnung **rd. 36 m²**



8. Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV, § 194 BauGB)

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Erbbaurecht einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Vergleichspreise) herangezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.



Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzu beziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das **Sachwertverfahren** - Ermittlung von Boden- und Gebäudewert - ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete bzw. eigengenutzte bebaute Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Erbbaurecht an dem mit einem Reihenmittelhaus inklusive Garage bebauten Grundstück. Das Objekt dient vorrangig der Eigennutzung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur ist der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Erbbaurechts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Zur Plausibilisierung wird hier das Vergleichswertverfahren auf Grundlage des Immobilienrichtwerts mit herangezogen.

8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in der Regel in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

8.4 Wertermittlungsverfahren für Erbbaurechte

Gemäß § 48 ImmoWertV ist der Verkehrswert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht (§ 49 ImmoWertV)

- (1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden
1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
 2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
 3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

- (2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden
1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,
 2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder
 3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ist das nach dem § 22 oder § 23 ImmoWertV ermittelte Datum auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht (nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV) dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts.
- (4) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§ 50 ImmoWertV)

- (1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2.
- (2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus
 1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
 2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

- (3) Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.



- (4) Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Im **Zwangsversteigerungsverfahren** sind bei der Bewertung von Erbbaurechten weitere Besonderheiten zu beachten. Diese resultieren daraus, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens stets ein "unbelasteter Verkehrswert" ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs zu ermitteln ist. Darüber hinaus sind für das Verfahren die Werteeinflüsse aller Eintragungen aus Abteilung II des Grundbuchs - insbesondere der erbbaurechtsbezogenen - einzeln zu bestimmen und auszuweisen.

Aufgrund der Notwendigkeit für das Zwangsversteigerungsverfahren einen "lastenfreien Verkehrswert" zu ermitteln, weicht der "Verkehrswert für das Erbbaurecht nach Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)" von dem "Verkehrswert des Erbbaurechts nach Baugesetzbuch (BauGB)", der alle Eintragungen in Abteilung II berücksichtigt, ab.

Der potenzielle Erwerber/Bieter benötigt für seine Kaufentscheidung jedoch den für ihn nachvollziehbaren, am Markt erzielbaren Wert im Sinne des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB. Von daher wird nachfolgend sowohl der Verkehrswert gem. § 194 BauGB als auch der Verkehrswert gem. § 74 a ZVG ermittelt und abschließend gegenübergestellt.

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Vorbemerkung

Das Grundstück ist ein Erbbaugrundstück. Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben; Erbbaurecht (§ 1 ErbbauRG).

Für die Ausübung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) über die Laufzeit des Erbbaurechts einen im Voraus bestimmten Erbbauzins zu zahlen. Laufzeit des Erbbaurechts und Höhe des Erbbauzinses sind im Erbbaurechtsvertrag vereinbart.

Zunächst ist der Bodenwert in unbelastetem Zustand zu ermitteln (fiktiv unbelastet ohne Erbbaurecht). Anschließend ist der sich aus dem Erbbaurecht für den Erbbaurechtsnehmer ergebenden Vor- bzw. Nachteil zu ermitteln, der sich aus dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt.

Bei der Bodenwertermittlung sind daher die durch die besonderen vertraglichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags bewirkten Wertvor- bzw. -nachteile zu berücksichtigen.

9.2 Allgemeines

Nach § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach ImmoWertV § 40 (2) auch geeignete Bodenrichtwerte (objektspezifisch angepasst) herangezogen werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 (3) ImmoWertV deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

9.3 Grundstücks- und Entwicklungszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Bei der Bestimmung des Entwicklungszustands ist zunächst zu prüfen, welcher Entwicklungszustand [Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen (Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen)] dem Wertermittlungsobjekt beizumessen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Ausweisung (siehe Kapitel 5) der Entwicklungsstufe **"baureifes Land"** zugeordnet.

9.4 Vergleichspreise

9.4.1 Vergleichspreise für **"baureifes Land"**

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

9.5 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die m²-Fläche bzw.



Tiefe eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.boris.nrw.de verzeichnet.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Maßgebend für die Wertermittlung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück in vollem Umfang verwirklicht werden kann.

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2022 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2022) ein Bodenrichtwert von **530 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 51078) ersichtlich.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 200 bis 600 m² großes Bodenrichtwertgrundstück, welches in einer Wohnbaufläche (W) liegt, mit einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung (freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus 600 m², Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhäuser 300 m², Reihenmittelhäuser 200 m²) baulich genutzt werden kann und für welches Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten sind.

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

9.6 Bodenwert (fiktiv unbelastet)

Ich leite den Bodenwert aus dem in Ziffer 9.5 angegebenen Bodenrichtwert ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsgrundstück vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu bewertenden Objekts denen des Bodenrichtwertgrundstücks (bis auf die Grundstücksgröße und Hanglage) entsprechen und somit der Bodenrichtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden kann.

Lage

Die Makrolage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagermerkmalen innerhalb der Bodenrichtwertzone ab. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung entspricht der dem Bodenrichtwertgrundstück zugrunde liegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Das Grundstück weicht in der Grundstücksgröße mit 384 m² von den durchschnittlichen Merkmalen des Bodenrichtwerts (Reihenmittelhaus mit 200 m²) ab.

Nach der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses (siehe Grundstücksmarktbericht 2022) wird der Bodenwert derartiger Grundstücke mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten festgestellt. Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird die geringere bzw. höhere bauliche Ausnutzung, gemessen an der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks (200 m²), berücksichtigt. Der Umrechnungskoeffizient ermittelt sich im vorliegenden Fall mit 0,66 bezogen auf den Bodenrichtwert. Dies entspricht einem Abschlag von 34 % (bzw. rd. 180 €/m²).

Zuschnitt

Für den leicht trapezförmigen Zuschnitt ist keine Wertanpassungen zu berücksichtigen.



Topografie

Die Hanglage führt einerseits zu Erschwernissen im Rahmen der Bebauung des Grundstücks. Andererseits bietet die Hanglage Vorteile in Bezug auf die Aussicht sowie der baulichen Ausnutzung (Untergeschoss z.T. als Wohnraum nutzbar mit direktem Zugang zum Garten). In der Summe gleichen sich hier Wertvor- und -nachteil aus, so dass keine zusätzliche Anpassung zu berücksichtigen ist.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, ist ein Erschließungsbeitrag für das Grundstück nicht mehr zu zahlen. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Hiernach und mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Grundstücksmarkts wird der Bodenwert (fiktiv unbelastet) wie folgt ermittelt:

Flurstück 1134

Angepasster Bodenrichtwert

$$530 \text{ €/m}^2 - 180 \text{ €/m}^2 = 350 \text{ €/m}^2$$

$$384 \text{ m}^2 \times 350 \text{ €/m}^2 = 134.400 \text{ €}$$

**Bodenwert am Wertermittlungstichtag
(fiktiv unbelastet)**

134.400 €



9.7 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

Ein zu berücksichtigender Bodenwertanteil liegt immer dann vor, wenn der am Wertermittlungsstichtag vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins von der angemessenen Verzinsung des ortsüblichen Verkehrswerts des Bodens abweicht. Die sich gegebenenfalls ergebende Differenz ist mit dem entsprechenden Barwertfaktor (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren.

Sind Erschließungsbeiträge bereits entrichtet, ist grundsätzlich vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, unabhängig davon, wer diese Beträge gezahlt hat.

In der weiteren Wertermittlung muss der nach dem Erbbaurechtsvertrag vom Grundstückseigentümer erzielbare Erbbauzins ermittelt werden; der Erbbauzins ist im Zwangsversteigerungsverfahren nur dann maßgebend, wenn er durch vertragliche Vereinbarungen dinglich gesichert ist. Vereinbarungen mit schuldrechtlicher Wirkung haben keine Bedeutung.

9.7.1 Angaben zum Erbbaurechtsvertrag

Mit Datum vom 23. Juli 1970 (UR-Nr. 1004/70) wurde ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren, beginnend mit dem Tage der Eintragung in das Grundbuch, vereinbart. Die Vermessung der einzelnen Grundstücke steht noch aus zu dem Zeitpunkt. Mit Vertrag vom 26.04.1971 (UR-Nr. 577/1971) mit Bezug auf den vorgenannten ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag wurde die ursprüngliche Grundstücksgröße gemäß den vorliegenden Vermessungsunterlagen mit 384 qm konkretisiert, einschließlich des darauf bezogenen zahlbaren Erbbauzinses. Ursprünglicher Vertragspartner war die damalige Baugesellschaft.

Auf eine wörtliche Wiedergabe des gesamten Erbbaurechtsvertrags wird nachfolgend verzichtet und hier nur die, für die Wertermittlung relevanten Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags (z.T. auszugsweise) dargestellt.

- Restliche Vertragslaufzeit Erbbaurecht zum Wertermittlungsstichtag:
rd. 48 Jahre (47 Jahre und 9 Monate), ab dem Grundbuchvermerk vom
01. Juni 1971 an gerechnet



- Erbbauzinshöhe:

Gemäß Vertrag ursprünglich 1,40 DM pro Quadratmeter jährlich (entspricht bei einer Grundstücksgröße von 384 m² einem Erbbauzins von 537,60 DM/Jahr, umgerechnet in Euro 274,87 €/pro Jahr)

- Zahlungsmodalitäten:

Erbbauzins ist in zwei gleichen Raten, jeweils bis zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres im Voraus zu zahlen

- Wertsicherung:

§ 5

Zur Sicherung gegen wirtschaftliche Veränderungen wird der Erbbauzins mit dem Jahresdurchschnitt des jeweiligen Lebenshaltungskostenindex für die gesamte Lebenshaltung -Basis 1962 = 100 – eines Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts mittleren Einkommens des allein verdienenden Haushaltsvorstandes, wie er vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellt wird, gekoppelt.

Ausgegangen wird vom Stande im Monat Juli 1969.

In demselben prozentualen Verhältnis in dem sich der vorbeschriebene Lebenshaltungskostenindex erhöht oder ermäßigt, soll sich der Erbbauzins jeweils erhöhen oder ermäßigen.

Die Änderung des Erbbauzinses soll jedoch nur erfolgen, wenn sich der vorbeschriebene Lebenshaltungskostenindex um 10 -zehn- Punkte erhöht oder ermäßigt.

Die Änderung des Erbbauzinses wird jeweils am 1. Januar des Jahres wirksam, welches auf das Jahr folgt, in dem von einer Vertragspartei die Änderung des bisher gezahlten Erbbauzinses gefordert wird.

Das Verlangen muss unter Berufung auf die bekanntgegebene neue Vergleichsziffer die Höhe des neuen Erbbauzinses feststellen.

Das Verlangen auf Neufestsetzung des Erbbauzinses kann nur schriftlich gestellt werden.

Der Ausgleich hat dann mit der nächstfälligen Zahlung zu erfolgen.



Wenn aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel eine Anpassung des Erbbauzinses durchgeführt worden ist, wird die Klausel gemäß den zuvor genannten Bestimmungen von Fall zu Fall erneut anwendbar.

Der Erbbauzins ist demgemäß erneut anzupassen, sobald sich der Index - Jahresdurchschnitt erneut um mehr als 10 - zehn – Punkte nach oben oder unten verändert hat.

Auch die Änderung des Erbbauzinses ist auf Verlangen eines Beteiligten in das Erbbaugrundbuch einzutragen, und zwar im Falle der Erhöhung durch Eintragung an nächstfolgender Rangstelle.

- Letzte Erbbauzinserhöhung:

Gemäß Erbbauzinserhöhungsschreiben aus dem November 2019 erfolgte die letzte Erhöhung auf Grundlage der Indexanpassung des Verbraucherpreisindex für Deutschland. Der zu zahlende Erbbauzins beträgt demnach 956,16 € jährlich bzw. 478,08 € halbjährlich, zahlbar ab dem 01.01.2020.

- Entschädigung bei Zeitablauf:

Entschädigung in Höhe des gemeinen Wertes (Verkehrswert) der auf dem Gelände dann bestehenden Bauwerke und Anlagen

Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, dass er der Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer der Bauwerke verlängert.

Lehnt die Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung.

Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

- Entschädigung bei Heimfall:

2/3 des gemeinen Wertes (Verkehrswert)

- Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer:

Gemäß Vertrag Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle

- Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten:
Gemäß Vertrag Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
- Zustimmung des Eigentümers gemäß Vertrag erforderlich bei:
Belastung des Erbbaurechts in Abteilung II und III des Grundbuches
- Zustimmung des Eigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechtes:
Hierzu keine Vereinbarung im Vertrag, lediglich Vorkaufsrecht vereinbart
- Tragung der Kosten für Straßenanlieger- bzw. Straßenbaukosten, Kanalgebühren
usw. sowie sämtlicher öffentlicher und privatrechtlicher Lasten:
Gemäß Vertrag trägt diese die Erbbauberechtigte

Alle weiteren Modalitäten sind dem Erbbaurechtsvertrag zu entnehmen.

Wertrelevante vertragliche Einflüsse

Zur Bestimmung des aus den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages möglicherweise entstehenden Werteinflusses für den Erbbauberechtigten ist der Vertragsinhalt insofern zu berücksichtigen, als er durch Besonderheiten beeinflusst ist. Vertragliche Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. die Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel oder Ausschluss von Anpassungen) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor als Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Bei geringen Einschränkungen für den Erbbauberechtigten kann ein Zuschlag, bei größeren Beschränkungen ein Abschlag erforderlich werden. Grundsätzlich gilt, dass der Abschlag umso größer ist, je größer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind.

Bewertung

Die vertraglichen Vereinbarungen sind für den Erbbaurechtsnehmer als ausgeglichen einzustufen. Somit ergeben sich keine wertrelevanten Einflüsse die eine Anpassung aus vertraglichen Gründen erforderlich machen.

9.7.2 Jährlich erzielbarer Erbbauzins

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 1 der dinglich gesicherte Erbbauzins in Höhe von 1,40 DM pro Quadratmeter jährlich (entspricht bei einer Grundstücksgröße von 384 m² einem Erbbauzins von 537,60 DM/Jahr, umgerechnet in Euro 274,87 €/pro Jahr) eingetragen.

Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung einer weiteren Reallast (Erbbauzinserhöhung) ist im Grundbuch in Abteilung II unter lfd.-Nr. 7 eingetragen.

9.7.3 Prüfung der Anpassungsvoraussetzung

Die letzte Erbbauzinserhöhung erfolgte zum 01.01.2020.

Gemäß § 9a ErbbauRG darf ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluss und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden.

Gegenüber dem Wertermittlungsstichtag am 08. September 2022 sind seit der letzten Erhöhung noch keine drei Jahre verstrichen. Eine Erbbauzinserhöhung kann somit zum Stichtag noch nicht wieder vorgenommen werden.

Der zu zahlende Erbbauzins beträgt demnach 956,16 € pro Jahr. Hierbei wird unterstellt, dass die bisherigen Anpassungen des Erbbauzinses zwischen den Parteien einvernehmlich erfolgten und der derzeit gezahlte Erbbauzins dem gesetzlich und vertraglich erzielbaren Erbbauzins entspricht.

9.7.4 Angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils

Gemäß ImmoWertV § 50 (3) wird der angemessene Erbbauzins in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen

Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

In den letzten Grundstücksmarktberichten (2018 – 2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund wurden folgende Erbbauzinssätze bei Neubestellungen von Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser) veröffentlicht:

Grundstücksmarktbericht	Berichtszeitraum	Erbbauzinssatz (Anzahl Verträge)	Zugeordneter abgabefreier Bodenrichtwert
2018	01.01. - 31.12.2017	2,6% (5 Verträge)	220 €/m ²
2019	01.01. - 31.12.2018	2,5% (7 Verträge)	205 - 550 €/m ²
2020	01.01. - 31.12.2019	2,8% (1 Vertrag)	k.A.
2021	01.01. - 31.12.2020	2,8% (2 Verträge)	290 - 540 €/m ²
2022	01.01. - 31.12.2021	- -	-

durchschnittlicher, gewichteter Erbbauzinssatz 2,66%
(bei insgesamt 15 Verträgen)

Aus der einschlägigen Wertermittlungsliteratur und den Wertermittlungsrichtlinien, werden folgende Zinssätze angegeben (typische Erbbauzinssätze bis zur Niedrigzinsphase):

Kleiber/Simon: Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke 2,5 % (Spanne 2,0 - 3,0 %)

WertR 06 liegen keine ortsüblichen Erbbauzinssätze vor, ist der nutzungstypische Liegenschaftszinssatz anzunehmen.

Für das zu bewertende Grundstück halte ich unter Berücksichtigung der vorgenannten Daten und aller wertrelevanten Faktoren wie Mikrolage, Grundstücksgröße, Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags, Alter des Gebäudes etc. einen Erbbauzinssatz in Höhe von 2,5 % für angemessen und marktgerecht.

Die angemessene jährliche Verzinsung beträgt auf der Basis des ermittelten Bodenwerts (unbelastet) am Wertermittlungstichtag:

2,5 % von 134.400 € (siehe Ziffer 9.6) = 3.360 €



9.7.5 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Die Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, kommt dem Erbbauberechtigten bis zum Ablauf des Erbbaurechtsvertrags zugute. Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren.

Der Rentenbarwertfaktor bei einer Restlaufzeit des Erbbauvertrags von 48 Jahren und einem Zinssatz von 2,5 % ergibt sich zu 27,77.

Somit beträgt der Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Angemessene Bodenwertverzinsung
mit Erbbauzinssatz = 2,5% von 134.400 € 3.360 €

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins 956,16 €

Vorteil zum Stichtag
3.360 € - 956,16 € = rd. 2.404 €

Kapitalisierung des Erbbauzinsvorteils auf Vertragsrestlaufzeit
restliche Vertragslaufzeit 48 Jahre
angemessener Erbbauzinssatz 2,5%
Rentenbarwertfaktor 27,77

Bodenwertanteil des Erbbaurechts
27,77 x 2.404 € = 66.759 €

**Bodenwertanteil des Erbbaurechts
zum Wertermittlungsstichtag rd. 66.800 €**



10. Ermittlung des Sachwerts

Das in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschriebene Sachwertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert (als Bodenwertvorteil des Erbbaurechts).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Erbbaurechts ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor im Sinne des § 22. Nach Maßgabe des § 7 (2) kann zusätzlich eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren



Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Dieser wird gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Dortmund mit 1,0 angegeben.

Nach § 37 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.



Die Ermittlung der Herstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV des nachfolgenden Gebäudes erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart einschließlich der Höhe der bereits berücksichtigten Baunebenkosten. Sie unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen unterschiedlichen Standardstufen. Auf der Grundlage von Gebäude-Standardmerkmalen und ggf. anzuwendenden Korrekturfaktoren wird das Wertermittlungsobjekt entsprechend eingestuft.

Einstufung des Wertermittlungsobjekts

Die Gebäudeart ist nach ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 2 einzustufen. Der hinreichend übereinstimmende Kostenkennwert ermittelt sich auf Grundlage der Gebäudeart und des dem Wertermittlungsobjekt zugeordneten Gebäudestandards (Standardstufe). Die Standardstufe (ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 3) gibt den durchschnittlich gewogenen Gebäudestandard des Wertermittlungsobjekts an.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Untergeschoss (inkl. Kellerbereich), Erdgeschoss und Flachdach. Das Gebäude ist mit ca. 25 % der Gebäudeart 3.03 (RMH mit KG, EG, Flachdach) und mit ca. 75 % der Gebäudeart 3.33 (RMH mit EG, OG, Flachdach) zuzuordnen.

Die gewichteten Kostenkennwerte für die Gebäudearten werden wie folgt ausgewiesen:

Standardstufe 1	=	673 €/m ²
Standardstufe 2	=	746 €/m ²
Standardstufe 3	=	859 €/m ²
Standardstufe 4	=	1.034 €/m ²
Standardstufe 5	=	1.293 €/m ²

Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sowie die Gewichtung der Gebäudearten des Vorbaus sind in den angegebenen Kostenkennwerten bereits enthalten.



Nach sachverständiger Einordnung ergibt sich für das Wohngebäude in Anlehnung an die o.a. Standardstufen eine Gebäudestandardkennzahl von 2,7. Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale (u.a. Errichtung in Hanglage; Untergeschoss grenzt z.T. unmittelbar an das Erdreich und hat z.T. einen einfachen Ausbau mit Kellerräumen) wird der Kostenkennwert mit rd. 820 €/m² festgestellt.

Die Garage (nur EG-Bereich) wird mit einem Zeitwert als Zuschlag unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" berücksichtigt.

10.1 Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach Bauart, Ausführung und Ausstattung des Gebäudes ermittelt und mit Hilfe von geeigneten Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst.

Für das Wohngebäude

UG - EG	215 m ²	x	820 €/m ²	176.300 €
---------	--------------------	---	----------------------	-----------

Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst

Balkon mit Treppe zum Garten, Kellerlichtschächte, Hauseingangsüberdachung				14.000 €
---	--	--	--	----------

<u>Für Baunebenkosten</u> -bereits in den Kostenkennwerten enthalten-				<u>0 €</u>
---	--	--	--	------------

<u>Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)</u>				190.300 €
--	--	--	--	-----------

Die Normalherstellungskosten am Wertermittlungs-

stichtag werden aufgrund des Indexes 2010, der nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu	167,6 *			318.943 €
--	---------	--	--	-----------

* Aktueller Index (Basis = 2015) umgerechnet auf das
Basisjahr 2010



Übertrag: 318.943 €

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu deren üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Konstruktion und des Bauzustands zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 35 Jahre geschätzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung beträgt 80 Jahre. Hieraus errechnet sich das fiktive Alter des Gebäudes zu 45 Jahren.

Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,44 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 56,0% -178.608 €

Gas-, Kanal-, Wasser-, Elektroanschluss
(pauschale Wertansätze gem. Grundstücksmarktbericht 2022) 11.350 €
151.685 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten rd. 151.700 €

10.2 Zeitwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Wegebefestigung, Einfriedung, Aufwuchs
(soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten) rd. 2% *
der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten (max. 10.000 €)

Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen rd. 3.000 €

10.3 Bodenwertvorteil Erbbaurecht 66.800 €

10.4 Vorläufiger Sachwert 221.500 €

* Durchschnittlicher prozentualer Wertansatz gemäß Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren (GMB 2022 S. 73). Darüber hinausgehende, aufwendigere Außenanlagen sind unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu berücksichtigen.



Übertrag: 221.500 €

10.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

(§ 21, § 39 ImmoWertV) - Anpassung über Marktdaten -

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt Dortmund wird der Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte derartiger Objekte (Reihenmittelhäuser) als gebietstypischer Erbbaurechtswertfaktor (Gebiet 6, DO-Süd) mit 1,77 (Ausgangswert) ausgewiesen.

Hierbei handelt es sich um einen statistischen Durchschnittswert bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

Der zuvor genannte Ausgangswert ist noch in Abhängigkeit der Restlaufzeit des Erbbaurechts (hier 48 Jahre) und des zuvor ermittelten finanzmathematischen Werts anzupassen.

Demnach ermittelt sich der **angepasste Erbbaurechtswertfaktor** mit 1,36.

Marktanpassung	221.500 €	x	1,36	301.240 €
----------------	-----------	---	------	-----------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd. 301.200 €
--	----------------------



Übertrag: 301.200 €

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Renovierungsstau *-soweit nicht bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt-* -13.000 €

Marktkonforme Zuschläge

- Garage (Zeitwert) 6.000 €

- Ausbauten im KG-Bereich des Untergeschosses (Zeitwert) 2.000 €

- sonstige noch nicht erfasste Außenanlagen (Zeitwert):
u.a. Terrasse, Stützmauer 3.000 €

299.200 €

10.7 Sachwert am Wertermittlungstichtag

rd. 299.000 €

11. Ermittlung des Vergleichswerts

11.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichsverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung. Für die Ableitung des Vergleichswerts werden geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen.

Unmittelbare Vergleichswerte für Erbbaurechte liegen nicht vor. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird daher hilfsweise zunächst der Vergleichswert auf der Grundlage von Immobilienrichtwerten abgeleitet. Diese Immobilienrichtwerte weisen Vergleichswerte für Reihen- und Doppelhäuser aus. Die Besonderheit des Erbbaurechts wird anschließend unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" in Ansatz gebracht.

11.2 Vergleichswert auf der Grundlage von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: Reihen- und Doppelhäuser- mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Normobjekt einschließlich Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Der Immobilienwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt), Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.



Die Einordnung des Wertermittlungsobjekts in eine Wohnlage sowie eine Ausstattungsklasse ist nach www.boris.nrw.de erfolgt. Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenlegende entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.

Immobilienrichtwert Nr. 3543 [3.415 €/m²]			
	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
<i>Baujahr</i>	1980	1975	-1,6%
<i>Wohnfläche</i>	120 m ²	127 m ²	-2,2%
<i>Wohnlage</i>	mittel	gut * ¹	1,9%
<i>Grundstücksgröße</i>	250 m ²	384 m ²	4,2%
<i>Stichtag</i>	01.01.2022	08.09.2022	0,0%
<i>Gebäudeart</i>	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0,0%
<i>Ergänzende Gebäudeart</i>	Reihenmittelhaus	Reihenmittelhaus	0,0%
<i>Ausstattungsklasse</i>	mittel	einfach - mittel	-2,0% * ²
<i>Mietsituation</i>	unvermietet	unvermietet	0,0%
<i>Keller</i>	vorhanden	vorhanden	0,0%
entspricht	1,0 (100 %)	Summe	0,3%
	Anpassungsfaktor rd.		1,00

*¹ In Anlehnung an die Wohnlagenbeschreibung zur Immobilienrichtwertanpassung

*² Ausstattungsklasse i.A. an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) und der örtlichen Fachinformationen zur Immobilienrichtwertanpassung innerhalb der Spanne "einfach bis mittel von 2,3 - 2,7 (Mittelwert = 2,5)" mit 2,7 gewählt



11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$3.415 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 3.415 \text{ €/m}^2$$

Auf der Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts wird der vorläufige Vergleichswert wie folgt ermittelt

$$3.415 \text{ €/m}^2 \times 127 \text{ m}^2 = 433.705 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 433.700 €**

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Renovierungstau -soweit nicht bereits im Immobilienrichtwert enthalten- -13.000 €

- Abschlag "fiktiv unbelasteter Bodenwert" -134.400 €

Marktkonforme Zuschläge

- Bodenwertvorteil Erbbaurecht 66.800 €

- Garage (Zeitwert) 6.000 €

- Ausbauten im KG-Bereich des Untergeschosses (Zeitwert) 2.000 €

- sonstige noch nicht erfasste Außenanlagen (Zeitwert):
u.a. Terrasse, Stützmauer 3.000 €
364.100 €

11.5 Vergleichswert am Wertermittlungsstichtag **rd. 364.000 €**

12. Zusammenstellung der Werte

Sachwert am Wertermittlungsstichtag 299.000 €

Vergleichswert am Wertermittlungsstichtag 364.000 €



13. Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß § 194 BauGB (unbelastet)

Das Erbbaurecht besteht an einem Grundstück, das mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus inklusive Garage bebaut ist.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechts sowohl mit Hilfe des Sachwerts als auch unter Heranziehung des Vergleichswerts in angemessener Gewichtung ermittelt.

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert (unbelastet) des Erbbaurechts an dem Grundstück **Am Hang 78 in 44267 Dortmund** (Gemarkung Holzen, Flur 1, Flurstück 1134) zum Wertermittlungsstichtag 08. September 2022 zu

330.000 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

Dies entspricht 2.598 €/m² (bei rd. 127 m² Wohnfläche) inkl. Garage.

Der hier ermittelte Wert dient im Zwangsversteigerungsverfahren nur als Zwischenwert.



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

Abschließend werden die Verkehrswerte gemäß ZVG und nach BauGB gegenübergestellt und der für die Zwangsversteigerung relevante Barpreis abgeleitet.

Als kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen ergibt sich somit:

Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß § 194 BauGB (unbelastet)	330.000 €
abzgl. Marktanpassung	0 €
abzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	<u>-66.800 €</u>
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen	<u>263.200 €</u>

14. Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts gemäß Zwangsversteigerungsgesetz

14.1 Erläuterungen zur Bewertung gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

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

Verkehrswert gemäß BauGB (Baugesetzbuch)

Gemäß der Definition des Verkehrswerts nach BauGB bezeichnet der stichtagsbezogene Wert des Erbbaurechts einen Betrag, der auf dem freien Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre.

A) Erbbauzins

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr geht davon aus, dass der Erwerber die zukünftig weiterhin bestehende (dingliche 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 § 194 BauGB enthalten, sondern der Erbbauzins ist von einem Käufer zukünftig gesondert weiterhin gemäß den vertraglich vereinbarten Bedingungen zu zahlen.

B) Vertragsinhalt

Für die Wertermittlung sind zudem die Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags dahingehend auszulegen, ob und gegebenenfalls inwieweit sich für den Erbbauberechtigten bzw. den Erbbauverpflichteten aus den Bestimmungen der einzelnen Vertragsklauseln ein Vor- oder Nachteil ergibt.



Rechnerisch fließt gemäß WertR 06 dieser Anteil zusätzlich zur "Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen" (Marktanpassungsfaktor) in den zunächst finanzmathematisch ermittelten Wert des Erbbaurechts als "Anpassung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen" ein.

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. Dies 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 werden würde (erbbauzinsfreies Erbbaurecht).

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

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

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



Diese mit §§ 5 und 7 ErbbauRG einhergehenden Erschwernisse sind in der Wertermittlung zu würdigen. Dazu wird für den im Zusammenhang mit §§ 5 und 7 ErbbauRG entstehenden Aufwand (hier: Kosten und Mühsal zur Erlangung von 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 Werteeinflüsse aus konjunkturellen Gründen sowie aus der Würdigung des Erbbaurechtsvertrags, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, ebenfalls zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich von gleichen Wertverhältnissen ausgeht wie die Wertermittlung nach BauGB.

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 §§ 50/51 ZVG) zu mindern, so dass sich daraus der Barpreis des Erbbaurechts ergibt.

Der Barpreis berücksichtigt zudem die übrigen Werteeinflüsse gemäß Abteilung II des Grundbuchs.



14.2 Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts

Bodenwert (fiktives Volleigentum)	=	134.400 €
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen	=	263.200 €
angemessener Erbbauzins p.a.: 2,5% von 134.400 €	=	3.360 €
Dinglich gesicherte Erbbauzinsen p.a. 537,60 DM in € = 274,87 €	=	274,87 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins p.a.	= rd.	681 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins p.a.	= rd.	956 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	=	48 Jahre
Verzinsung	=	2,5%
Barwertfaktor	=	27,77
Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils (Bodenwertanteil des Erbbaurechts ohne Marktanpassung)	=	66.800 €
Konjunkturelle Einflüsse (Marktanpassung)	=	0 €
Vertragliche Einflüsse (Erbbaurechtsvertrag)	=	0 €
Werteinfluss aus:		
Baulasten	=	0 €
Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches außer Erbbauzinsreallast)	=	0 €

14.3 Barwerte zum Erbbauzins

14.3.1 Barwert der Erbbauzinsreallast

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Barwert des **dinglich gesicherten** Erbbauzinses gesondert berechnet.

Dinglich gesicherter Erbbauzins p.a.

jährlich = 274,87 €

Restlaufzeit = 48 Jahre

Zinssatz = 2,5%

Barwertfaktor = 27,77

Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses

274,87 € x 27,77 = 7.633 € rd. 7.600 €

14.3.2 Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung ist im Ansatz des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB unabhängig von ihrer möglicherweise bestehenden dinglichen Sicherung stets implizit enthalten.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren (Verkehrswert nach ZVG) ist die schuldrechtliche Erhöhung des Erbbauzinses hinsichtlich ihrer möglichen dinglichen Sicherung zu untersuchen.

Es sind im Grundsatz drei Fälle möglich:

A) Schuldrechtliche Erhöhung mit Sicherung durch Vormerkung

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.

B) Schuldrechtliche Erhöhung ohne Sicherung durch Vormerkung

Falls der Erbbauzinserhöhungsbetrag nicht durch eine Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs gesichert wäre und somit ausschließlich rein schuldrechtlich bestünde, bliebe er im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

Das bedeutet, dass neben den vertraglichen Einflüssen, auch der Barwert der schuldrechtlichen Erhöhung des Erbbauzinses im Berechnungsgang des Verkehrswerts nach ZVG in Abzug zu bringen ist, damit er dort unberücksichtigt bleibt.

C) Schuldrechtliche Erhöhung ohne Sicherung durch Vormerkung, jedoch als wertgesicherter Erbbauzins

Da § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG aufgrund des Sachenrechtsänderungsgesetzes seit dem 01. Oktober 1994 nur noch die Bestimmbarkeit des Erbbauzinses verlangt, besteht seither - wie bei einer „gewöhnlichen Reallast“ - die Möglichkeit, einen wertgesicherten Erbbauzins zu vereinbaren.

Damit ist die „Vormerkung“ zur Sicherung der Eintragung neuer (erhöhter) Erbbauzinsreallasten entbehrlich und die (latente) schuldrechtliche Erhöhung somit „automatisch“ verdinglicht.

Im Rechengang der Bewertung ist der Fall C) im Grundsatz dem Fall A) gleichzusetzen, jedoch ist der Barwert der Erhöhung nicht getrennt auszuweisen, sondern der bis dahin berechneten (vorläufigen) Erbbauzinsreallast hinzuzufügen.

Die Erbbauzinsreallast entspricht dem Barwert des im Grundbuch bezifferten Erbbauzinses zuzüglich des Barwerts der wertgesicherten Erhöhung des Erbbauzinses bis zum Stichtag (§ 9 Abs. 2 ErbbauRG i.V.m. § 1105 Abs. 1 Satz 2 BGB).



Beurteilung des zu bewertenden Erbbaurechts

Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung einer weiteren Real-last (Erhöhung des Erbbauzinses) ist im Grundbuch eingetragen. Der schuldrechtli-che Teil der Erbbauzinserhöhung ist im vorliegenden Fall durch eine Vormerkung „verdinglicht“.

Es liegt hier der **Fall A)** vor.

Berechnung zum Barwert

Zunächst wird der Wert der schuldrechtlichen Erhöhung berechnet, alsdann wird die Entscheidung der Art der Einbeziehung für die Zwangsversteigerung betrachtet.

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag (bis zum Stichtag) um

jährlich	=	681 €
Restlaufzeit	=	48 Jahre
Zinssatz	=	2,5%
Barwertfaktor	=	27,77

Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzins-Erhöhungsbetrags

$$681,00 \text{ €} \times 27,77 = 18.911 \text{ €} \quad \text{rd. } \underline{\underline{18.900 \text{ €}}}$$

Es besteht **eine Erhöhungsvormerkung** für weitere Erbbauzinsen.

Demzufolge beträgt

gemäß Fall A)

- Barwert der Vormerkung (zu berücksichtigen im Zuzahlungsbe- trag gemäß §§ 50 / 51 ZVG)	=	18.900 €
--	---	----------

gemäß Fall B)

- Barwert aus Vertrag aufgrund der rein schuldrechtlichen Vereinbarung (zu berücksichtigen als Beschränkung aus Gesetz und Vertrag im Zwischenwert II) = 0 €

gemäß Fall C)

- Barwert aus Vertrag aufgrund des dinglich wertgesicherten Erbbauzinses (zu berücksichtigen im Zuzahlungsbetrag gem. §§ 50 / 51 ZVG) = 0 €

14.3.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der

Erbbauzinsreallast	=	7.600 €
Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	=	<u>18.900 €</u>
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	=	<u><u>26.500 €</u></u>

14.3.4 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

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

Es ergibt sich dann der Vorteil in Höhe des vertraglichen und gesetzlichen Erbbauzinses für den Erbbaurechtsnehmer von insgesamt rd. 956 €/Jahr.



Barwert des ausfallenden Erbbauzinses

aus Barwert des erzielbaren Erbbauzinses:

27,77	x	956 €	= rd.	26.500 €
zzgl. Gebäudewert (baul. Anlagen, kalkulatorisch)	=	263.200 €		
zzgl. Barwert des Erbbauzinsvorteils	=	<u>66.800 €</u>		

Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

= 356.500 €

weiterhin zu berücksichtigen:

Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bzw. aus ErbbauRG im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG: Im vorliegenden Fall ist eine Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung des Erbbaurechts in Abteilung II und III gemäß § 9 Vertrag vom 23.07.1970 erforderlich.

- Abschlag wegen §§ 5 und 7 ErbbauRG (wegen Zustimmungserfordernis):

Abschlag von 2% pauschal vom Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

entspricht einem Betrag von 7.130 €

unter Beachtung von folgender Unter- und Obergrenze:

- minimal 500 €
- maximal $\frac{1}{4}$ des Wertes der Barwerte von Reallast plus Vormerkung

26.500 € x 0,25 = rd. 6.600 €

Hier anzusetzender Abschlag: = -6.600 €
349.900 €



		Übertrag: 349.900 €
- Abschlag wegen rein schuldrechtlicher Erbbauzinserhöhung	=	0 €
- Konjunktureller Einflüsse (Erbbaurecht)	=	0 €
- Vertragliche Einflüsse (aus Erbbaurechtsvertrag)	=	<u>0 €</u>
Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG vor Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	=	349.900 €
Einfluss aus Baulasten	=	<u>0 €</u>
		349.900 €
Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	=	349.900 €
abzüglich der Zuzahlungsbeträge gemäß §§ 50 / 51 ZVG:		
- Barwert der Erbbauzinsreallast	=	-7.600 €
- Barwert der Vormerkung	=	-18.900 €
- Barwert weiterer Werteinflüsse aus Abt. II des Grundbuchs (keine vorhanden)	=	<u>0 €</u>
Barpreis		<u><u>323.400 €</u></u>

Der "Barpreis" weicht von dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB um den Betrag ab, der sich aus dem Wertansatz für die Erschwernisse ergibt, welche im Zusammenhang mit der Ersetzung von Zustimmungsen (§§ 5 und 7 ErbbauRG) angesetzt wurde.



Verkehrswert am Wertermittlungstichtag gem. § 194 BauGB = 330.000 €

Barpreis = -323.400 €

Differenz = 6.600 €

Diese Differenz entspricht dem Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbauRG einschl. Rundung.



14.4 Gegenüberstellung der Werte: gemäß ZVG und BauGB

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

Wert im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74 a ZVG	Wert gemäß § 194 BauGB (unbelastet)
Ausgangswert zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht 356.500 €	Verkehrswert (unbelastet) 330.000 €
Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag:	
Einfluss (wg. Zustimmung) aus §§ 5/7 ErbbauRG -6.600 €	
Zwischenwert I 349.900 €	
rein schuldrechtl. Erbbauzinserhöhung 0 €	
konj. Einflüsse 0 €	
vertr. Einflüsse 0 €	
Zwischenwert II 349.900 €	
Einfluss aus Baulasten 0 €	0 €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG 349.900 €	Zwischensumme 330.000 €
Zuzahlungsbetrag gem. §§ 50/ 51 ZVG	
Barwert der - Erbbauzins-Reallast -7.600 €	
- Erhöhungs-Vormerkung -18.900 €	
Lasten gem. Abteilung II 0 €	0 €
somit 323.400 €	
"Barpreis" 323.400 €	Verkehrswert gem. § 194 BauGB (belastet) 330.000 €

Nachrichtlich:

Die Differenz von 6.600 € zwischen "Barpreis" und Verkehrswert (BauGB), belastet, entspricht dem Einfluss aus §§ 5/ 7 ErbbauRG und ggf. Rundung.



15. Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß Zwangsversteigerungsgesetz

Der Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz des Erbbaurechts an dem Grundstück **Am Hang 78 in 44267 Dortmund** (Gemarkung Holzen, Flur 1, Flurstück 1134) wird zum Wertermittlungstichtag 08. September 2022 festgestellt mit

349.900 €

in Worten: dreihundertneunundvierzigtausendneunhundert Euro

Dies entspricht rd. 2.755 €/m² (bei rd. 127 m² Wohnfläche) inkl. Garage.

Vorstehendes Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Dortmund, 28. Oktober 2022

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

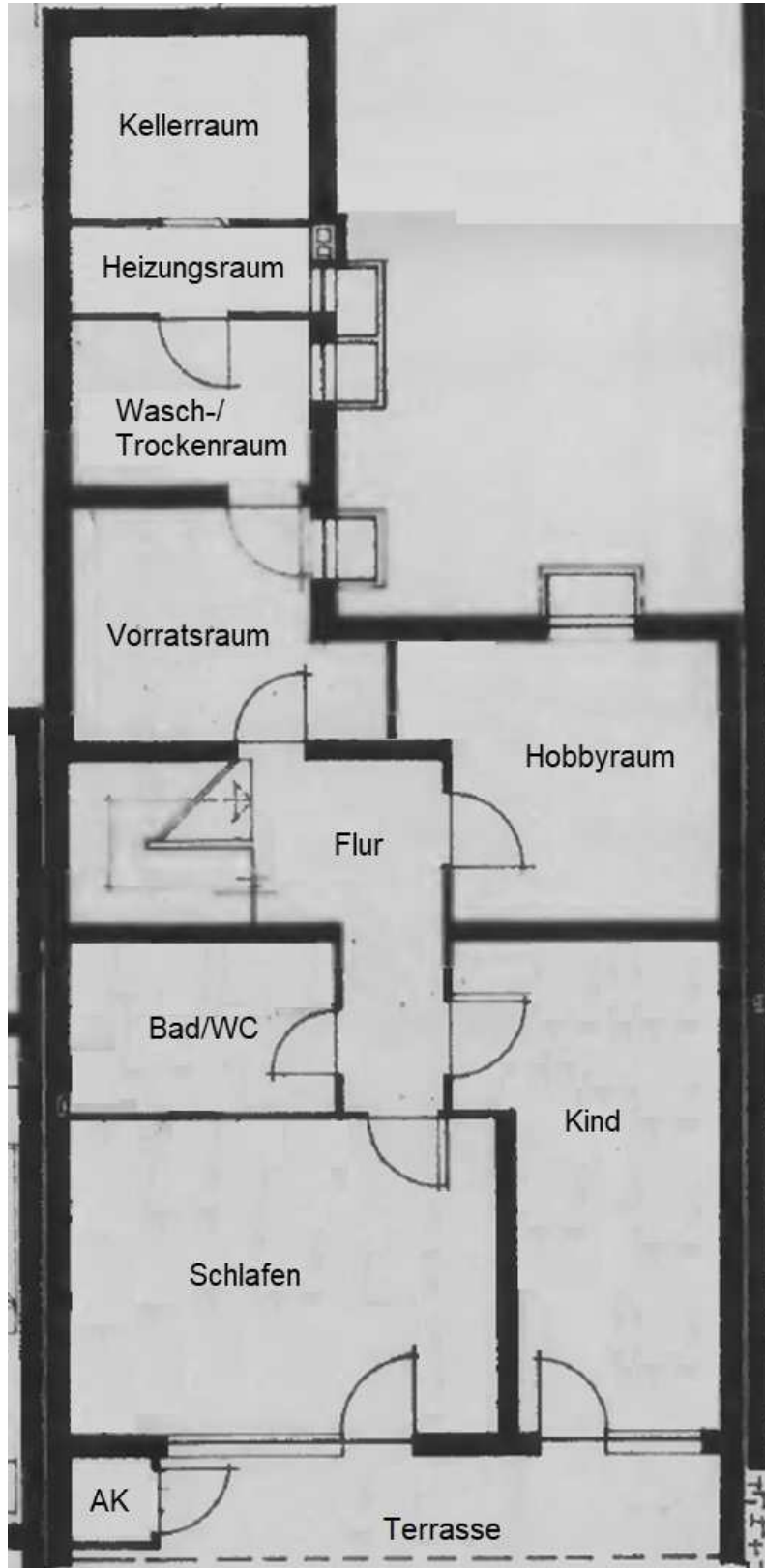
Bauzeichnungen

Die Pläne sind nicht maßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität. Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.

2 Seite(n)

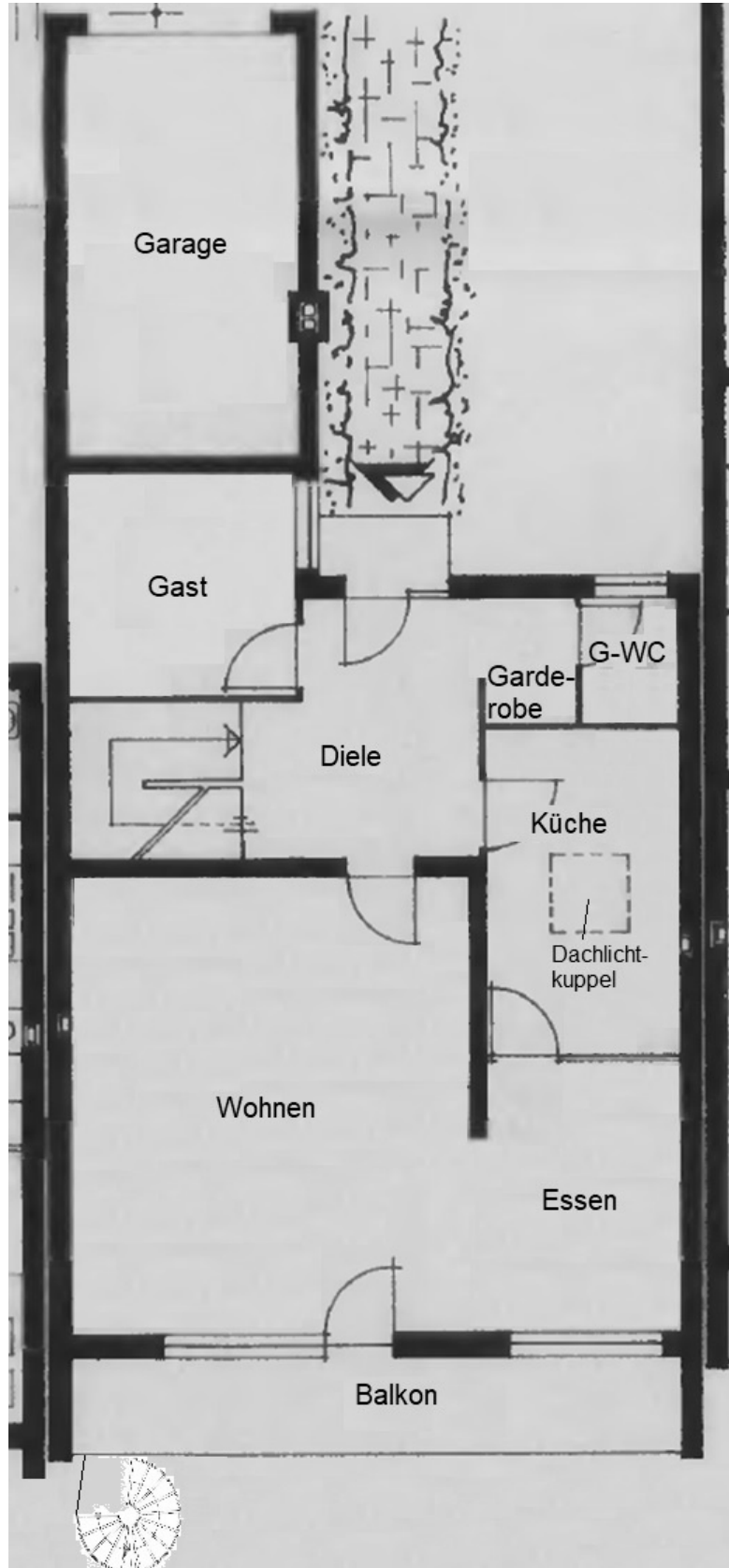


Untergeschoss





Erdgeschoss





Anlage 2

Berechnung der Brutto-Grundfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Gebäude-Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Fassung 2005)

Objekt: Am Hang 78 in 44267 Dortmund

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterungen	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	Untergeschoss	+	1,00	10,115	8,470	a	85,67	0,00	0,00		
2		+	1,00	7,315	3,610	a	26,41	0,00	0,00		
3		+	1,00	1,300	8,470	b	0,00	11,01	0,00	überdeckte Terrasse mit Abstellkammer	123,09 m²
4	Erdgeschoss	+	1,00	10,115	8,470	a	85,67	0,00	0,00		
5		+	1,00	1,675	3,610	a	6,05	0,00	0,00		91,72 m²

Gesamt **214,81 m²**

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt rd. **215 m²**



Anlage 3

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

2 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Am Hang 78 in 44267 Dortmund
Geschoss: Untergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen i.A. an II. BV
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Teilfläche	1,00	4,630	1,930	8,94	1,00	8,94	1,00	8,94	9,54	
2			-	Treppe	-1,00	2,240	0,965	-2,16	1,00	-2,16	1,00	-2,16		
3			+	Teilfläche	1,00	2,260	1,220	2,76	1,00	2,76	1,00	2,76		
4	Bad/WC	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,240	1,930	6,25	1,00	6,25	1,00	6,25	6,25	
5	Kind	4	+	Gesamte Fläche	1,00	2,490	5,970	14,87	1,00	14,87	1,00	14,87	16,41	
6			+	Gesamte Fläche	1,00	0,730	2,115	1,54	1,00	1,54	1,00	1,54		
7	Schlafen	5	+	Gesamte Fläche	1,00	5,250	3,825	20,08	1,00	20,08	1,00	20,08	20,08	

Wohnfläche UG 52,28 m²

Geschoss: Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen i.A. an II. BV
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele mit Garderobe	1	+	Teilfläche	1,00	3,280	2,180	7,15	1,00	7,15	1,00	7,15	11,32	
2			+	Teilfläche	1,00	1,085	1,980	2,15	1,00	2,15	1,00	2,15		
3			+	Teilfläche	1,00	1,180	0,630	0,74	1,00	0,74	1,00	0,74		
4			+	Teilfläche	1,00	0,990	1,290	1,28	1,00	1,28	1,00	1,28		
5	G-WC	2	+	Gesamte Fläche	1,00	1,175	1,585	1,86	1,00	1,86	1,00	1,86	1,86	
6	Gast	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,820	3,000	8,46	1,00	8,46	1,00	8,46	8,46	
7	Küche	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,620	2,490	9,01	1,00	9,01	1,00	9,01	9,01	
8	Essen	5	+	Teilfläche	1,00	2,505	4,020	10,07	1,00	10,07	1,00	10,07	10,74	
9			+	Teilfläche	1,00	2,470	0,270	0,67	1,00	0,67	1,00	0,67		
10	Wohnen	6	+	Gesamte Fläche	1,00	5,230	5,935	31,04	1,00	31,04	1,00	31,04	31,04	
11	Balkon	7	+	Gesamte Fläche	1,00	1,250	8,005	10,01	1,00	10,01	0,25	2,50	2,50	

Wohnfläche EG 74,93 m²

Zusammenstellung

Objekt: Am Hang 78 in 44267 Dortmund

Untergeschoss	52,28 m²
Erdgeschoss	74,93 m²
Summe	127,21 m²
Gesamt	rd. 127 m²



Berechnung der Nutzfläche

Objekt: Am Hang 78 in 44267 Dortmund
Geschoss: Untergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen i.A. an II. BV
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Hobbyraum	1	+	Teilfläche	1,00	3,280	3,230	10,59	1,00	10,59	1,00	10,59	11,10	
2			+	Teilfläche	1,00	1,000	0,510	0,51	1,00	0,51	1,00	0,51		
3	Vorratsraum	2	+	Teilfläche	1,00	3,030	2,630	7,97	1,00	7,97	1,00	7,97	8,48	
4			+	Teilfläche	1,00	1,000	0,510	0,51	1,00	0,51	1,00	0,51		
5	Wasch-/Trockenraum	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,040	3,080	6,28	1,00	6,28	1,00	6,28	6,28	
6	Heizungsraum	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,080	1,000	3,08	1,00	3,08	1,00	3,08	3,08	
7	Kellerraum	5	+	Gesamte Fläche	1,00	3,080	2,230	6,87	1,00	6,87	1,00	6,87	6,87	

Nutzfläche UG 35,81 m²



Anlage 4

Fotodokumentation

12 Seite(n)