



Amtsgericht Dortmund  
- 274 K 013/20 -  
Gerichtsplatz 1  
44135 Dortmund

Datum: 10.05.2022  
AZ: GA 008/21

## **GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert)**

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) nebst Garage**

bebauten **Erbbaurechts**

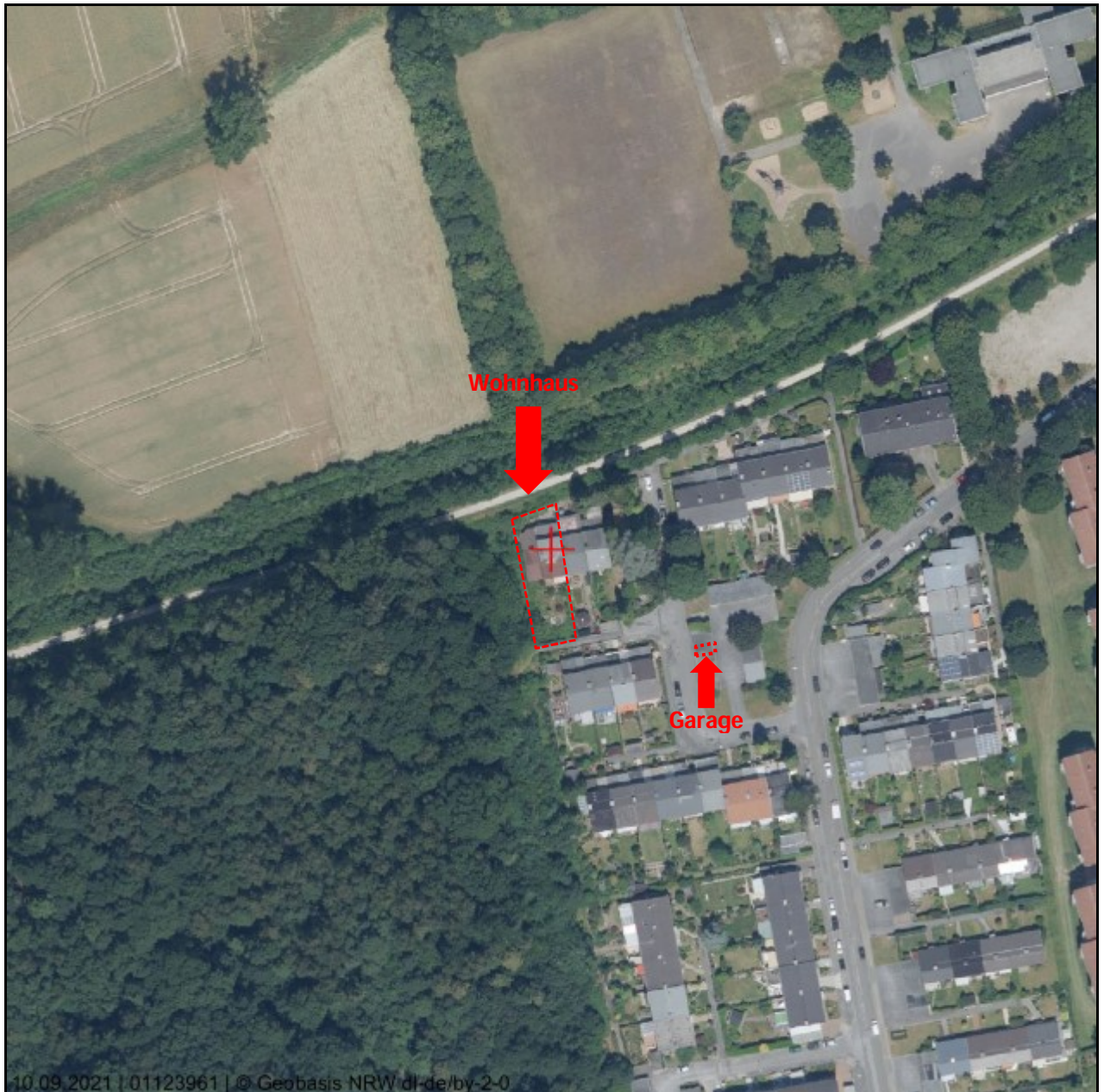
**Orchideenweg 32, 44289 Dortmund**

Schürener Straße 35  
44269 Dortmund  
Tel.: 02 31-176 30 33  
Fax: 02 31-18 99 98 61  
E-Mail: info@rust-sv.de



### **Ausfertigung zur Veröffentlichung im Zwangsversteigerungsverfahren**

Dieses Gutachten besteht aus 97 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Orchideenweg 32  
44289 Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

*	Deckblatt .....	1
*	Luftbild .....	2
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3</b>	<b>Grundstücksangaben .....</b>	<b>8</b>
1.3.1	Wohnhaus und Garage .....	8
1.3.2	Verkehrsflächen.....	9
<b>1.4</b>	<b>Eigentumsverhältnisse, Erbbauberechtigte.....</b>	<b>11</b>
<b>1.5</b>	<b>Objektangaben.....</b>	<b>12</b>
<b>1.6</b>	<b>Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....</b>	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1</b>	<b>Lagebeschreibung.....</b>	<b>14</b>
<b>2.2</b>	<b>Gestalt und Form .....</b>	<b>18</b>
<b>2.3</b>	<b>Örtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>19</b>
<b>2.4</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten.....</b>	<b>21</b>
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	21
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	23
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>27</b>
<b>3.1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>27</b>
<b>3.2</b>	<b>Konzeption .....</b>	<b>28</b>
<b>3.3</b>	<b>Baubeschreibung .....</b>	<b>29</b>
<b>3.4</b>	<b>Garage .....</b>	<b>31</b>
3.4.1	Flurstück 410.....	31
<b>3.5</b>	<b>Außenanlagen .....</b>	<b>31</b>
3.5.1	Flurstück 398 (Wohnhausgrundstück).....	31
3.5.2	Flurstück 410 (Garage).....	32
3.5.3	Flurstücke 504, 505 und 506 (1/18tel Anteil).....	32
<b>3.6</b>	<b>Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau.....</b>	<b>32</b>
<b>3.7</b>	<b>Allgemeinbeurteilung .....</b>	<b>33</b>
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>34</b>
<b>4.1</b>	<b>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....</b>	<b>34</b>

<b>4.2</b>	<b>Bewertung von Erbbaurechten</b> .....	<b>36</b>
4.2.1	Allgemeines zum Erbbaurecht.....	36
4.2.2	Bewertung von Erbbaurechten (§§ 48 bis 52 ImmoWertV) .....	36
4.2.3	Besonderheiten bei der Bewertung von Erbbaurechten für die Zwangsversteigerung .....	37
<b>4.3</b>	<b>Ermittlung des unbelasteten Bodenwerts (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)</b> .....	<b>38</b>
4.3.1	Grundstücks- und Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) .....	38
4.3.2	Vergleichspreise.....	38
4.3.3	Bodenrichtwert.....	39
4.3.4	Unbelasteter Bodenwert des Flurstücks 398 (Reihenendhaus).....	39
4.3.5	Unbelasteter Bodenwert des Flurstücks 410 (Garage) .....	40
4.3.6	Unbelasteter Bodenwert der Flurstücke 504, 505 und 506 (Garagenhof, 1/18tel Anteil).....	41
4.3.7	Unbelasteter Bodenwert des Erbbaurechts .....	42
<b>4.4</b>	<b>Inhalt des zu bewertenden Erbbaurechts</b> .....	<b>43</b>
4.4.1	Vertragliche Vereinbarungen .....	43
4.4.2	Zusammenstellung der wertrelevanten Inhalte des Erbbaurechts .....	43
4.4.3	Exkurs Wertsicherungsklauseln mit Punkteregelung und weggefallenem Index.....	45
<b>4.5</b>	<b>Erbbauzins</b> .....	<b>48</b>
4.5.1	Allgemeine Vorbemerkungen zum Erbbauzins.....	48
4.5.2	Tatsächlich gezahlter Erbbauzins .....	49
4.5.2.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	49
4.5.2.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	49
4.5.3	Dinglich gesicherter Erbbauzins .....	49
4.5.3.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	49
4.5.3.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	49
4.5.4	Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins .....	49
4.5.4.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	49
4.5.4.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	52
4.5.5	Angemessener (orts-)üblicher Erbbauzins, angemessene Bodenwertverzinsung.....	53
4.5.5.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	54
4.5.5.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	54
4.5.6	Zusammenstellung der Erbbauzinsen .....	55
4.5.6.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	55
4.5.6.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	55
<b>4.6</b>	<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b> .....	<b>56</b>
4.6.1	Vertragliche Einflüsse .....	56
4.6.2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts.....	56
4.6.2.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	56
4.6.2.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	57

<b>4.7</b>	<b>Gebäudedaten</b> .....	<b>58</b>
<b>4.8</b>	<b>Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)</b> .....	<b>59</b>
4.8.1	Vorbemerkungen.....	59
4.8.2	Ermittlung des modellbezogenen Kostenkennwerts.....	60
4.8.3	Vorläufiger Sachwert des bebauten Erbbaurechts (§ 37 ImmoWertV).....	60
4.8.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Erbbaurechts .....	61
<b>4.9</b>	<b>Marktanpassung</b> .....	<b>62</b>
4.9.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	62
4.9.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	62
<b>4.10</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>63</b>
4.10.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	63
4.10.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	63
<b>4.11</b>	<b>Kalkulatorischer Wert der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>64</b>
4.11.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	64
4.11.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	64
<b>4.12</b>	<b>Ausgangswert für die Schätzung des unbelasteten Verkehrswerts</b> .....	<b>64</b>
4.12.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	64
4.12.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	64
<b>5</b>	<b>Verkehrswert (unbelastet) des Erbbaurechts</b> .....	<b>65</b>
<b>5.1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>65</b>
<b>5.2</b>	<b>Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)</b> .....	<b>65</b>
<b>5.3</b>	<b>Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)</b> .....	<b>65</b>
<b>6</b>	<b>Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen</b> .....	<b>66</b>
<b>6.1</b>	<b>Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)</b> .....	<b>66</b>
6.1.1	Abteilung II, lfd. Nr. 1 (Erbbauzins).....	66
6.1.2	Abteilung II, lfd. Nr. 2 (Vormerkung zur Erhöhung des Erbbauzinses).....	66
6.1.3	Abteilung II, lfd. Nr. 3 (Vorkaufrecht).....	67
<b>6.2</b>	<b>Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)</b> .....	<b>68</b>
6.2.1	Abteilung II, lfd. Nr. 1 (Vorkaufrecht).....	68
6.2.2	Abteilung II, lfd. Nr. 2 (Entwässerungskanal).....	68
<b>7</b>	<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b> .....	<b>70</b>
<b>7.1</b>	<b>Zusammenstellung der Ergebnisse</b> .....	<b>70</b>
7.1.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	70
7.1.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	70
<b>7.2</b>	<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b> .....	<b>71</b>
7.2.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	71
7.2.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	71

<b>8</b>	<b>Wert des Erbbaurechts gemäß Zwangsversteigerungsgesetz.....</b>	<b>72</b>
<b>8.1</b>	<b>Vorbemerkung zur Bewertung gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) .....</b>	<b>72</b>
8.1.1	Verkehrswert gemäß Baugesetzbuch (BauGB).....	72
8.1.2	Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).....	72
<b>8.2</b>	<b>Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts.....</b>	<b>74</b>
8.2.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	74
8.2.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	74
<b>8.3</b>	<b>Barwerte zum Erbbauzins .....</b>	<b>75</b>
8.3.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	75
8.3.1.1	Barwert der Erbbauzinsreallast.....	75
8.3.1.2	Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung .....	75
8.3.1.3	Berechnung zum Barwert der Erbbauzinserhöhung .....	76
8.3.1.4	Zusammenstellung der Barwerte aus dem Erbbauzins .....	76
8.3.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	77
8.3.2.1	Barwert der Erbbauzinsreallast.....	77
8.3.2.2	Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung .....	77
8.3.2.3	Berechnung zum Barwert der Erbbauzinserhöhung .....	78
8.3.2.4	Zusammenstellung der Barwerte aus dem Erbbauzins .....	78
<b>8.4</b>	<b>Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus.....</b>	<b>79</b>
8.4.1	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....	79
8.4.2	Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) .....	80
<b>9</b>	<b>Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB .....</b>	<b>82</b>
<b>9.1</b>	<b>Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....</b>	<b>82</b>
<b>9.2</b>	<b>Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof, 1/18tel Anteil).....</b>	<b>83</b>
<b>10</b>	<b>Wert im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 74 a ZVG).....</b>	<b>84</b>
<b>10.1</b>	<b>Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) .....</b>	<b>84</b>
<b>10.2</b>	<b>Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof).....</b>	<b>84</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>85</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Dortmund - 274 K 013/20 - Gerichtsplatz 1 44135 Dortmund
Zweck:	Ermittlung des Verkehrswerts zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 22.01.2021, hier eingegangen am 30.01.2021
Wertermittlungstichtag:	02. Juli 2021
Qualitätsstichtag:	02. Juli 2021
Datum der Ortsbesichtigung:	02. Juli 2021
Teilnehmer:	Eigentümer Dipl.-Ing. Francisco Martel Cardenas, Büro Dr. Rust und die Sachverständige
Zwangsverwaltung:	Nicht bekannt

### 1.2 Ergänzende Angaben

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch die Sachverständige.

Die Ermittlungen wurden mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Wertermittlungstichtag ausgewertet. Da sich die behördlichen Auskünfte auf den Zeitpunkt beziehen, zu dem sie erteilt wurden, können zwischenzeitliche Veränderungen nicht ausgeschlossen werden. Dem Käufer/ Bietinteressenten wird daher vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, eine aktuelle Einsicht der behördlichen Akten eigenverantwortlich vorzunehmen.

Die während des Ortstermins anwesenden Personen gaben Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen.

Das in diesem Gutachten verwendete Karten- und Datenmaterial ist urheberrechtlich geschützt und wurde über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de) lizenziert. Die Veröffentlichung des Gutachtens einschließlich der Anlagen ist daher nur dem Amtsgericht Dortmund im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (AZ 274 K 013/20) gestattet.

Die Vornahme sachverständiger Ermittlungen z. B. über Grund- und Hochwasserverhältnisse, Bergbau, Brand-, Schall-, Wärmeschutz, Standsicherheit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge oder Schadstoffe in der Bausubstanz gehen über den Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinaus. Derartige Untersuchungen können nur von Sachverständigen mit besonderer Sachkunde und Erfahrung in diesen Fachgebieten vorgenommen werden. Außergewöhnliche wertbeeinflussende Um-

stände bezüglich der Bodenbeschaffenheit und der Umweltverträglichkeit der verwendeten Baumaterialien sind nicht bekannt und waren augenscheinlich während der Ortsbesichtigung äußerlich nicht wahrnehmbar, sodass davon ausgegangen wird, dass keine wertrelevanten Nutzungseinschränkungen vorhanden sind.

### 1.3 Grundstücksangaben

#### 1.3.1 Wohnhaus und Garage

##### Grundbuch

Amtsgericht: Dortmund

Erbbaugrundbuch von: Dortmund

Blatt: 12769

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1

*Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Dortmund Blatt 40056 unter Nr. 256, 276 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücken*

*Gemarkung Sölde, Flur 10, Flurstück 398 Größe 556 m<sup>2</sup>  
Hof- und Gebäudefläche, Orchideenweg 32*

*Gemarkung Sölde, Flur 10, Flurstück 410 Größe 17 m<sup>2</sup>  
desgl., zu daselbst*

*in Abteilung II Nr. 140 für die Dauer vom 01. Juli 1962 bis 30. Juni 2060.*

*Veräußerungen und Belastungen des Erbbaurechts bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers.*

*Es sind besondere Vereinbarungen getroffen über:  
die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks, die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung, die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, den Heimfallanspruch, die Höhe der dann bei Ablauf des Erbbaurechts zu zahlenden Vergütung, Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts."*

*Als Eigentümer der belasteten Grundstücke ist  
[...]  
eingetragen.*

*Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 21. Mai 1962 eingetragen am 23. Januar 1963"*

zu 1: *„Als Eigentümer der belasteten Grundstücke ist jetzt:  
[...]  
eingetragen.*

*Unter Bezugnahme auf die Eintragung im Grundbuch von Dortmund Blatt 40056 hier vermerkt am 09. November 1989."*

## Liegenschaftskataster

Gemarkung:	Sölde	
Flur:	10	
Flurstücke:	398	410
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche	Fläche besonderer funktionaler Prägung / Parken
Fläche:	556 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>

**Hinweis:** Die mit dem Erbbaurecht belasteten **Flurstücke 398 und 410 bilden eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit.**

### 1.3.2 Verkehrsflächen

#### Grundbuch

Amtsgericht:	Dortmund
Erbbaugrundbuch von:	Dortmund
Blatt:	12780
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1

*Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Dortmund Blatt 40056 unter Nr. 293, 301, 357 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücken*

*Gemarkung Sölde, Flur 10, Flurstück 504 Größe 60 m<sup>2</sup>  
Hof- und Gebäudefläche, Orchideenweg*

*Gemarkung Sölde, Flur 10, Flurstück 505 Größe 2 m<sup>2</sup>  
desgl., daselbst*

~~*Gemarkung Sölde, Flur 10, Flurstück 506 Größe 893 m<sup>2</sup>  
desgl., daselbst*~~

*in Abteilung II Nr. 162 für die Dauer vom 01. Juli 1962 bis 30. Juni 2060.*

*Veräußerungen und Belastungen des Erbbaurechts bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers.*

*Es sind besondere Vereinbarungen getroffen über:  
die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks, die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung, die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, den Heimfallanspruch, die Höhe der dann bei Ablauf des Erbbaurechts zu zahlenden Vergütung, Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts."*

*Als Eigentümer der belasteten Grundstücke ist*

*[...]  
eingetragen.*

*Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 21. Mai 1962 eingetragen am 23. Januar 1963"*

- zu 1: *„Als Eigentümer der belasteten Grundstücke ist jetzt:  
[...]  
eingetragen.  
Unter Bezugnahme auf die Eintragung im Grundbuch von Dortmund  
Blatt 40056 hier vermerkt am 09. November 1989.“*
- zu 1: *„Infolge Fortschreibung lautet die Bezeichnung des belasteten Grund-  
stücks:  
Gemarkung Sölde, Flur 10, Flurstück 506 Größe 893 m<sup>2</sup>  
Gebäude- und Freifläche,  
Verkehrsfläche,  
Orchideenweg  
Eingetragen am 24.06.2014.“*

### **Liegenschaftskataster**

Gemarkung:	Sölde		
Flur:	10		
Flurstücke:	504	505	506
Tatsächliche Nutzung:	Fläche besonderer funktionaler Prä- gung / Parken	Fläche besonderer funktionaler Prä- gung / Parken	Fläche besonderer funktionaler Prä- gung / Parken Straßenverkehr
Fläche:	60 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	893 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	955 m <sup>2</sup>		

**Hinweis:** Die mit dem Erbbaurecht belasteten **Flurstücke 504, 505 und 506 bilden eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit.**

## 1.4 Eigentumsverhältnisse, Erbbauberechtigte

Erbbauberechtigte: Siehe Grundbuch von Dortmund, Blatt 12769

Abteilung I: lfd. Nr. 4.1 zu 1/2-Anteil  
lfd. Nr. 4.2 zu 1/2 Anteil

Erbbauberechtigte: Siehe Grundbuch von Dortmund, Blatt 12780

Abteilung I: lfd. Nr. 18 zu 1/36-Anteil  
lfd. Nr. 19 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 34 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 35 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 42 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 43 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 46 a zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 46 b zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 47 a zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 47 b zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 52 a zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 52 b zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 53 a zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 53 b zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 56 zu 1/18 Anteil  
lfd. Nr. 58 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 59 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 61.1 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. 61.2 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. I/65 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. I/66 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. I/67 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. I/68 zu 1/36 Anteil  
**lfd. Nr. I/69 zu 1/36 Anteil**  
**lfd. Nr. I/70 zu 1/36 Anteil**  
lfd. Nr. 71 zu 1/18 Anteil  
lfd. Nr. I/72 zu 1/18 Anteil  
lfd. Nr. I/73 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. I/74 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. I.75 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. I.76 zu 1/36 Anteil  
lfd. Nr. I.77 zu 2/36 Anteil

## 1.5 Objektangaben

Objekt:	Einseitig angebautes, ein- bzw. zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit flach geneigten Dachflächen	
Garagen, PKW-Stellplätze:	Eine Garage	
Baujahr lt. Bauakte:	1965/67	Errichtung von 78 Reihenhäusern auf dem Grundstück „Rosenstraße“ durch die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. („Neue Heimat“); Baubeginn, Schlussabnahme und Erstbezug waren aus den zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Bauakten nicht ersichtlich. Für die Bewertung wird das Jahr 1967 als Ursprungsbaujahr (Erstbezug) angenommen.  Das Baujahr der Garagenanlage war aus den zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Bauakten nicht ersichtlich. Für die Bewertung wird das Baujahr 1967 angenommen.
	1970/76	Wohnhausanbau, Kellerausbau/ Tieferlegung des Kellers und Einbau einer Ölfeuerungsanlage; Schlussabnahme 1976
Wohnfläche:	ca. 170 m <sup>2</sup> laut Angabe in der Bauakte  Während der Ortsbesichtigung erfolgte ein Grobaufmaß zur Plausibilisierung der Angaben in der Bauakte. Demnach beträgt die Wohnfläche:  ca. 152 m <sup>2</sup> ohne Terrassen und ohne überdachte, zwei- bzw. dreiseitig geschlossene Sitzplätze/ Freiflächen für die nachfolgenden Berechnungen  ca. 172 m <sup>2</sup> mit Terrassen und mit überdachten, zwei- bzw. dreiseitig geschlossenen Sitzplätzen/ Freiflächen; nur nachrichtlich  Die Terrassen- und überdachten Sitzplatz- bzw. Freiflächen wurden dabei nur mit je 25% ihrer Fläche gem. Wohnflächenverordnung berücksichtigt.  Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten ermittelt bzw. überprüft worden; sie begründen weder mietrechtliche Änderungen noch dienen sie solchen. Da die Flächen von Terrassen nicht in die Kaufpreisauswertung eingeflossen sind, werden sie nur nachrichtlich aufgeführt.	
Nutzfläche Garage:	ca. 15 m <sup>2</sup>	
Bruttogrundfläche:	Einfamilienhaus	ca. 312 m <sup>2</sup>
	Überdachter Sitzplatz	ca. 23 m <sup>2</sup>
	Garage	ca. 17 m <sup>2</sup>
Vermietung:	Das Objekt befindet sich in Eigennutzung.	

## 1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 16.02.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 15.03.2021
- Unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 22.01.2021
- Erbbaurechtsvertrag UR 161/1962 vom 21.05.1962, Notar Otto Wilms, Dortmund
- Bewilligungsurkunde Kanalrecht, UR 226-1971 vom 22.10.1971, Notar Otto Wilms, Dortmund
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.03.2021
- Auskunft über die bergbauliche Situation der Bezirksregierung Arnsberg vom 31.03.2021
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 15.06.2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.10.2021
- Planungsrechtliche Auskunft vom 20.07.2021
- Auskunft über Erschließungs- und Anliegerbeiträge vom 22.03.2021
- Online-Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Dortmund, Stand 06.04.2018
- Einsicht in die Bauakte am 22.04.2021
- Auskunft des Grundstückseigentümers (Dortmund C, Blatt 6392, Abt. I, Nr. 1a) zum Erbbau-recht vom 22.06.2021
- Bodenrichtwert, Online-Abruf, Stichtag 01.01.2021
- Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dort-mund, Stichtag 01.01.2021
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Dortmund, Stichtag 01.01.2021
- Protokolle und Fotodokumentation (73 Fotos) der Ortsbesichtigung am 02.07.2021
- Lageinformationen der on-geo GmbH (online-Abruf)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

Bundesland: Nordrhein-Westfalen (rd. 17.926.000 Einwohner, Dez. 2020)

Regierungsbezirk: Arnsberg (rd. 3.571.000 Einwohner, Dez. 2020)

Ort und Einwohnerzahl: Mit rund 603.200 Einwohnern (Dez. 2020) steht Dortmund nach Köln und Düsseldorf an dritter Stelle der Bevölkerungsstatistik Nordrhein-Westfalens. Neben Essen ist sie zudem die größte Stadt im Ruhrgebiet mit teilweise erheblichen Strukturproblemen und vergleichsweise hoher Arbeitslosigkeit. Laut Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung zählt Dortmund zu den „Wirtschaftszentren mit geringer Wachstumsdynamik“ (Demographietyp 7).

Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Wirtschaftszentren und Universitätsstädte sowie deren Umlandgemeinden, die charakterisiert sind durch eine geringe wirtschaftliche Dynamik, eine hohe Einwohnerdichte, viele Single-Haushalte, viele Hochqualifizierte am Arbeits- und Wohnort, aber auch durch niedrige Einkommen, geringe Kaufkraft, hohe Soziallasten und eine angespannte Haushaltslage.

Dortmund wird von sechs Autobahnen (A1, A2, A40, A42, A44 und A45) umschlossen, die sich an Knotenpunkten sowohl untereinander als auch mit den Bundesstraßen 1, 236 und 54 kreuzen. Die überregionale Verkehrsanbindung wird durch den größten europäischen Kanalhafen, den Flughafen sowie den Hauptbahnhof (ICE-Haltepunkt) ergänzt.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Aplerbeck (rd. 55.600 Einwohner, 12/2020), hier im Ortsteil Sölde (5.632 Einwohner, Dez. 2020) im statistischen Unterbezirk Sölde-Süd (1.903 Einwohner, 12/2018).

Der Stadtbezirk Aplerbeck befindet sich im Südosten des Dortmunder Stadtgebiets, umfasst eine Fläche von 2.498 ha und ist einer der bevölkerungsreichsten Dortmunder Stadtbezirke.

Etwa ein Viertel der Gesamtfläche Aplerbecks wird zu Wohnzwecken genutzt. Rund 42% aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit diesen Werten hebt sich der Stadtbezirk Aplerbeck deutlich von den übrigen Außenbezirken Dortmunds ab und spiegelt seine Beliebtheit als hochwertiger Wohnstandort wider.

Statistikatlas 2019:

Aplerbeck ist von seinem Profil her mit den Nachbarbezirken Brackel und Hörde vergleichbar, jedoch markanter. So bildet Aplerbeck im Vergleich der Stadtbezirke in vielen Punkten ein Extrem: In keinem anderen Stadtbezirk sind der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (41,2%) und der PKW-Besatz (554 Pkw/1.000 EW) größer und die Wohndichte (53,4 Personen/ha) und die Fluktuation geringer. Und mit Blick auf die Sozialstruktur: In keinem anderen Stadtbezirk ist der Anteil älterer Bevölkerung (24,5% 65 Jahre und älter) höher

und der Anteil junger Erwachsener (11,6% 18 bis unter 30 Jahre) und Ausländer (7,8%) geringer.

Hinsichtlich der Beschäftigungsquote (61,4%) weist nur Brackel einen höheren Wert auf, hinsichtlich der Arbeitslosigkeit (5,6%) und des Transferleistungsbezugs (7,9%) nur Hombruch einen niedrigeren. In der Gesamtheit weisen diese Daten Aplerbeck als einen eher „privilegierten“ Stadtbezirk aus.

Im Fünf-Jahresvergleich ist Aplerbeck (noch) älter geworden, das Durchschnittsalter um 0,4 Jahre auf nun 46,7 Jahre gestiegen. Der Wanderungsgewinn übersteigt das Geburtendefizit leicht, so dass die Bevölkerung seit 2013 um (unterdurchschnittliche) 1,1% gestiegen ist. Die verfügbare Wohnfläche pro Kopf ist mit 44,3 qm – nahezu unverändert – hoch, der Transferleistungsbezug entgegen dem Trend leicht rückläufig (-0,3 Prozentpunkte).

Die 16 Unterbezirke ähneln sich im Hinblick auf die Sozialstruktur nur bedingt, alle Werte fallen aber günstiger aus als in Dortmund insgesamt. Das gilt etwa für die Transferleistungsempfängerquote 2018 mit einem Maximum von 14,7% im Unterbezirk Aplerbecker Markt – zum Vergleich in Dortmund insgesamt beträgt sie 16,6%. Zweistellig sind die Anteile darüber hinaus nur noch in den Unterbezirken Marsbruchstraße und Schüren-Neu. Entsprechend sind in diesen Gebieten die Arbeitslosenquoten vergleichsweise höher, die Beschäftigungsquoten niedriger. Die Wohnflächenversorgung liegt bei rund 40 qm pro Einwohner/-in. Den Gegenpol dazu bilden die Unterbezirke Aplerbecker Markt und Berghofer Markt, wo die Transferleistungsempfängerquoten bei lediglich rund 2% liegen und jeder/ jedem Bewohner/-in im Mittel mehr als 51 qm Wohnfläche zur Verfügung stehen. Auch der PKW-Besatz gehört mit fast 700 Pkw/ 1.000 Einwohner zu den höchsten stadtweit. Im Vergleich zum Jahr 2013 sind die Transferleistungsquoten wenig verändert, mit Ausnahme des Rückgangs um 2,2 Prozentpunkte in Schüren-Neu bleiben alle Werte im Bereich von +/- 1,5 Prozentpunkten.

In der Hälfte der Unterbezirke stellen die 50-Jährigen und Älteren die Mehrheit der Bevölkerung. Am höchsten ist ihr Anteil in der Aplerbecker Markt mit 55,9%. Hier sowie auch in den Unterbezirken Sölde-Nord und Schwerter Straße liegt das Durchschnittsalter über 49 Jahren. Der nach der Altersstruktur jüngste Bezirk in Aplerbeck ist Schüren-Neu mit dem Baugebiet Stadtkrone-Ost. Der Anteil der 50-Jährigen und älteren Bevölkerung liegt hier bei 41,2%, das Durchschnittsalter bei 43,1 Jahren. Diesen Anteilen am nächsten kommt der Unterbezirk Schwerter Straße mit einem Durchschnittsalter von 44 Jahren. Nur in den Unterbezirken Aplerbecker Markt und Schüren-Neu sind weniger als 70% der Bevölkerung Deutsche ohne Migrationshintergrund, in neun Unterbezirken liegt der Anteil über 80%, in den Unterbezirken Schwerter Straße, Aplerbecker Markt, Söldeholz und Lichtendorf sogar bei annähernd 90%.

In allen Unterbezirken mit Ausnahme der Ostkirchstraße und Schüren-Neu hat es in den letzten fünf Jahren mehr Sterbefälle als Geburten gegeben.

Meist wird dieses Minus durch einen positiven Wanderungssaldo kompensiert, nennenswert mehr Weg- als Zuzüge gab es nur im Unterbezirk Ostkirchstraße. Die größten Einwohnerzuwächse im Vergleich zu 2013 gab es in den Unterbezirken Schüren-Alt mit 7,6% und Marsbruchstraße mit 5,4%. In sieben Unterbezirken ist die Einwohnerzahl entgegen dem städtischen Trend im Stadtbezirk Aplerbeck zurückgegangen, am stärksten in den Bereichen Aplerbeck Bahnhof Süd mit -3,3% und Ostkirchstraße mit -2,6%. (Quelle: Statistikatlas, dortmunder stadtteile, dortmunderstatistik 2019, Nr. 215)

Strukturdaten Dortmund: (Quelle: microm GmbH, 2021)	Index Private Kaufkraft	92
	Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft	95
	Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel	102
	Index Einzelhandelszentralität	120
	Index einzelhandelsrelevanter Umsatz	115
	Bonität (Risiko für Zahlungsausfälle)	129
Realsteuerhebesätze 2021: (Quelle: www.dortmund.de)	Grundsteuer A	325%
	Grundsteuer B	610%
	Gewerbsteuer	485%
Arbeitslosenquote:	Dortmund, Juli 2021	11,6%
	Stadtbezirk Aplerbeck (06/2019)	5,8%
	Statistischer Bezirk Sölde (12/2018)	8,5%
	Statistischer Unterbezirk Sölde-Süd (12/2018)	6,2%
	Mikromarkt (PLZ8-Bereich, Stand 2021)	10,1%
Migrantenanteil (2020):	Dortmund, insgesamt	36,9%
	Stadtbezirk Aplerbeck	21,3%
	Statistischer Bezirk Sölde	17,7%
	Statistischer Unterbezirk Sölde-Süd	18,1%
Ausländeranteil (2020):	Dortmund, insgesamt	19,1%
	Stadtbezirk Aplerbeck	7,8%
	Statistischer Bezirk Sölde (12/2018)	6,1%
	Statistischer Unterbezirk Sölde-Süd (12/2018)	5,4%
Mikromarkt (PLZ8-Bereich): (Quelle: microm GmbH, 2021)	Der PLZ8-Bereich umfasst ein rund 0,26 km <sup>2</sup> großes Gebiet mit 711 Einwohnern in 365 Haushalten, darunter ca. 40% Single-Haushalte, ca. 30% Zwei-Personen-Haushalte und ca. 30% Familien-Haushalte (3 Personen und mehr). Rund 20% der Bewohner sind jünger als 18 Jahre, ca. 21% sind älter als 65 Jahre.	
Bevölkerungsmilieu:	Die Bevölkerung ist dem Traditionellen Milieu (Milieu der unteren Mitte/ Unterschicht) zuzurechnen. Diese wird charakterisiert durch die Sicherheit und Ordnung liebende Kriegs-/Nachkriegsgeneration, die in der alten kleinbürgerlichen Welt bzw. in der traditionellen Arbeiterkultur verhaftet ist; für die Sparsamkeit, Konformismus und Anpassung an die Notwendigkeiten hohe Bedeutung haben.	

	Es handelt sich im Wesentlichen um ältere Bewohner mit mittlerem Bildungs- und Einkommensniveau. Rund 31% der Haushalte verfügen über ein monatliches Nettohaushaltseinkommen bis 2.000 EUR; ca. 67% der Haushalte verfügen über ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von 2.000 EUR bis 4.000 EUR.																														
Wohnumfeldtypologie:	Wohngebiete in Stadtrandlage, gemischte und aufgelockerte Bebauung bei mittleren Bevölkerungsdichten. Außer der Wohnfunktion finden sich keine weiteren bedeutenden Funktionalitäten.																														
Bebaustruktur:	Ein- und Zweifamilienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt. Das Wertermittlungsobjekt ist Teil einer in den Jahren 1965 bis 1967 von der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. („Neue Heimat“) errichteten Wohnsiedlung mit insgesamt 78 Reihenhäusern.																														
Umgebung:	Die Bebauung im Bereich des Orchideenwegs und der südlichen Begonienstraße wird durch eine zweigeschossige, ältere Reihenhausbauung (Einfamilienhäuser) geprägt. Im weiteren Verlauf der Begonienstraße sowie an der Rosenstraße herrscht eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern vor.																														
Strukturdaten Mikromarkt: (Quelle: microm GmbH, 2021)	<table border="0"> <tr> <td>Index private Kaufkraft</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>Index Einzelhandelszentralität</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Index einzelhandelsrelevanter Umsatz</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Bonität (Risiko für Zahlungsausfälle, BRD = 100)</td> <td>100</td> </tr> </table>	Index private Kaufkraft	93	Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft	100	Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel	29	Index Einzelhandelszentralität	35	Index einzelhandelsrelevanter Umsatz	35	Bonität (Risiko für Zahlungsausfälle, BRD = 100)	100																		
Index private Kaufkraft	93																														
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft	100																														
Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel	29																														
Index Einzelhandelszentralität	35																														
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz	35																														
Bonität (Risiko für Zahlungsausfälle, BRD = 100)	100																														
Entfernungen:	<table border="0"> <tr> <td>Emschertal-Grundschule (Fußweg)</td> <td>ca. 700 m</td> </tr> <tr> <td>Emscherschule Aplerbeck (Hauptschule)</td> <td>ca. 2,3 km</td> </tr> <tr> <td>Albrecht-Dürer-Realschule</td> <td>ca. 2,6 km</td> </tr> <tr> <td>Gymnasium an der Schweizer Allee</td> <td>ca. 2,3 km</td> </tr> <tr> <td>Privatgymnasium Stadtkrone Ost</td> <td>ca. 5,6 km</td> </tr> <tr> <td>Europaschule Dortmund (Gesamtschule)</td> <td>ca. 5,9 km</td> </tr> <tr> <td>ÖPNV (Bus)</td> <td>ca. 550 m</td> </tr> <tr> <td>Bahnhof Sölde (RB)</td> <td>ca. 600 m</td> </tr> <tr> <td>Nebenzentrum Sölde</td> <td>ca. 600 m</td> </tr> <tr> <td>Grundbedarf</td> <td>ca. 850 m</td> </tr> <tr> <td>Stadtbahn/U-Bahn Dortmund-Aplerbeck</td> <td>ca. 2,8 km</td> </tr> <tr> <td>B 1 (BAB 40/44), AS Dortmund-Sölde-Nord</td> <td>ca. 2,3 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Dortmund</td> <td>ca. 4,0 km</td> </tr> <tr> <td>Stadtzentrum Dortmund</td> <td>ca. 11 km</td> </tr> <tr> <td>Hauptbahnhof Dortmund</td> <td>ca. 12 km</td> </tr> </table>	Emschertal-Grundschule (Fußweg)	ca. 700 m	Emscherschule Aplerbeck (Hauptschule)	ca. 2,3 km	Albrecht-Dürer-Realschule	ca. 2,6 km	Gymnasium an der Schweizer Allee	ca. 2,3 km	Privatgymnasium Stadtkrone Ost	ca. 5,6 km	Europaschule Dortmund (Gesamtschule)	ca. 5,9 km	ÖPNV (Bus)	ca. 550 m	Bahnhof Sölde (RB)	ca. 600 m	Nebenzentrum Sölde	ca. 600 m	Grundbedarf	ca. 850 m	Stadtbahn/U-Bahn Dortmund-Aplerbeck	ca. 2,8 km	B 1 (BAB 40/44), AS Dortmund-Sölde-Nord	ca. 2,3 km	Flughafen Dortmund	ca. 4,0 km	Stadtzentrum Dortmund	ca. 11 km	Hauptbahnhof Dortmund	ca. 12 km
Emschertal-Grundschule (Fußweg)	ca. 700 m																														
Emscherschule Aplerbeck (Hauptschule)	ca. 2,3 km																														
Albrecht-Dürer-Realschule	ca. 2,6 km																														
Gymnasium an der Schweizer Allee	ca. 2,3 km																														
Privatgymnasium Stadtkrone Ost	ca. 5,6 km																														
Europaschule Dortmund (Gesamtschule)	ca. 5,9 km																														
ÖPNV (Bus)	ca. 550 m																														
Bahnhof Sölde (RB)	ca. 600 m																														
Nebenzentrum Sölde	ca. 600 m																														
Grundbedarf	ca. 850 m																														
Stadtbahn/U-Bahn Dortmund-Aplerbeck	ca. 2,8 km																														
B 1 (BAB 40/44), AS Dortmund-Sölde-Nord	ca. 2,3 km																														
Flughafen Dortmund	ca. 4,0 km																														
Stadtzentrum Dortmund	ca. 11 km																														
Hauptbahnhof Dortmund	ca. 12 km																														
Wohnlage:	Mittlere Vorortwohnlage mit gewachsenen Strukturen in einem 1965/67 erschlossenen Neubaugebiet des sozialen Wohnungsbaus („Neue Heimat“)																														

#### Immissionen:

Umgebungslärmkarte:	Gemäß Umgebungslärmkartierung für NRW wird das Wertermittlungsobjekt bezogen auf einen Zeitraum von 24 Stunden durch Lärm in einer Größenordnung unter 55 dB(A) beeinträchtigt und ist daher nicht gekennzeichnet. Es liegt außerhalb der Lärmzone des Flughafens Dortmund; temporäre Beeinträchtigungen und subjektive Empfindungen sind aufgrund der Nähe zum Flughafen jedoch nicht ausgeschlossen. Gleiches gilt für den Straßenverkehr auf den nördlich und östlich verlaufenden Hauptverkehrsstraßen und der südlich verlaufenden Bahntrasse. Darüber hinaus sind im direkten Umfeld keine weiteren Schallquellen verzeichnet. ( <a href="http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de">www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de</a> )
Mobilfunksendeanlagen:	Die nächstgelegenen ortsfesten Mobilfunksendeanlagen befinden sich ca. 400 m südöstlich des Wertermittlungsobjekts. ( <a href="http://geoweb1.digistattdo.de/OWSServiceProxy/client/mobilfunk.jsp">http://geoweb1.digistattdo.de/OWSServiceProxy/client/mobilfunk.jsp</a> )
Umweltzone:	Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht in der Dortmunder Umweltzone, die nur von Fahrzeugen mit einer grünen Schadstoffplakette befahren werden darf. ( <a href="http://geoweb1.digistattdo.de/OWSServiceProxy/client/umweltzoneapp12.jsp">http://geoweb1.digistattdo.de/OWSServiceProxy/client/umweltzoneapp12.jsp</a> )

#### Topografische Grundstückslage:

Die Wohnhaus- und Garagengrundstücke sind eben angelegt. Das Gelände, insbesondere der Garagenhof, ist leicht hängig und fällt in nördlicher Richtung leicht ab.

## 2.2 Gestalt und Form

### Flurstück 398 (Wohnhaus)

Straßenfront:	ca. 13,3 m (Öffentliche Wege im Norden, Süden und teilweise im Osten)
Mittlere Breite:	ca. 14 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 39,6 m
Zuschnitt:	Mehrfrontengrundstück (Öffentliche Fußwege) in Nord-Süd-Ausrichtung (Garten südlich des Wohnhauses) mit trapezförmigem Zuschnitt

### Flurstück 410 (Garage)

Straßenfront:	ca. 2,9 m
Grundstückstiefe:	ca. 5,9 m
Zuschnitt:	Reihengrundstück mit rechteckigem Zuschnitt

### Flurstücke 504, 505 und 506 (1/18tel Anteil; Verkehrsfläche, Garagenhof)

Straßenfront:	ca. 92 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 42 m (Nord-Süd-Richtung)
Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 34 m (Ost-West-Richtung)
Zuschnitt:	Mehrfrontengrundstück (Orchideenweg, Begonienstraße) mit polygonalem Zuschnitt

## 2.3 Örtliche Gegebenheiten

Straßenart:	Innerörtliche Erschließungsstraße; Sackgasse ohne Durchgangsverkehr; Tempo-30-Zone
Straßenausbau:	Fahrbahn mit Schwarzdecke und einer seitlichen Parkbucht, Bürgersteig einseitig, im nördlichen Bereich ohne Bürgersteig (Mischnutzungsprinzip), Straßenbeleuchtung und -entwässerung
Höhenlage zur Straße:	Hauseingang höher liegend (zwei Distanzstufen im Bereich der Gartenpforte)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom-, Wasser- und Gasanschluss; Anschluss die öffentliche Kanalisation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus ist einseitig angebaut (Reihenendhaus). Die Garage auf Flurstück 410 ist beidseits angebaut und allseits grenzständig.
Baugrund:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.
Bergbau:	<p>Die Stadt Dortmund gehört zu den Städten im Ruhrgebiet, unter denen der Bergbau langfristig umging. Insofern können potentiell auftretende Bergschäden, insbesondere aus nicht kontrolliertem tages- und oberflächennahem Bergbau generell nicht ausgeschlossen werden. Regionale Marktteilnehmer handeln traditionsgemäß im Bewusstsein eines nicht offenkundigen Bergschadensrisikos aus dem früheren Bergbau.</p> <p>Zur Eingrenzung des latent bestehenden Bergschadensrisikos wurden Anfragen an die zuständigen Stellen gerichtet. Diese haben wie folgt geantwortet:</p>
Bezirksregierung Arnsberg:	<p><i>„das oben angegebene Grundstück liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</i></p> <p><i>Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.</i></p> <p><i>Die Einwirkungen des in diesem Bereich in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.</i></p> <p><i>Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</i></p> <p><i>Die Stadtgebiete Bochum und Dortmund wurden auf Methanaustritte an der Tagesoberfläche hin untersucht. Nach den Untersuchungen liegt das Grundstück in einem Bereich, in dem Methanausgasungen nicht zu erwarten sind.“</i></p>

Umweltamt:

Untere Bodenschutzbehörde:

Altlasten: *„Das 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.“*

Oberflächennaher Bergbau: *„Das Grundstück gehört **nicht** zu den Gebieten, unter denen möglicherweise oberflächennaher Bergbau betrieben worden ist.“*

Natur-(Methangas-)austritte: *„Der Auskunftsbereich gehört laut 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**.*

*Die Methangasaustritte sind zurückzuführen auf die im Dortmunder Raum vorhandenen Kohlevorkommen in Verbindung mit den hier spezifischen geologischen Untergrundverhältnissen (Störungszonen etc.), dem Einstellen des Bergbaus und der damit verbundenen Bewetterung bzw. Sumpfung der ehem. Schächte und Stollen.*

*Wir weisen drauf hin, dass seit Ende 1999 bei einem Bauantragsverfahren (nur bei Neubau, Anbau etc. mit einer Grundfläche > 50 qm) in Zone 2 vom Umweltamt die Installation einer Gasflächen-Drainage oder vergleichbare Sicherungsmaßnahmen gegen ein Eindringen von Methangas in Gebäude empfohlen, in den Zonen 3 und 4 gefordert werden.“*

Untere Wasserbehörde:

Tankanlagen: *„Auf dem Grundstück befindet sich ein 4,5 m<sup>3</sup> umfassender, oberirdischer Heizöltank.“*

Abwasserbehandlung: *„Es sind keine Unterlagen vorhanden aus denen hervorgeht, dass sich auf den o.a. Flurstücken eine Abwasserbehandlungsanlage befindet.“*

Wassergefährdende Stoffe: *„Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind auf dem Grundstück nicht bekannt.“*

Wasserschutzzone: *„Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.“*

Untere Abfallbehörde:

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

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

Untere Landschaftsbehörde:

Landschafts-/Naturschutz: *„Das Grundstück liegt außerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes.“*

Ausgleichszahlungen: *„Es wurden keine Ausgleichsbeträge nach §§ 135 a bis 135 c BauGB gezahlt noch stehen welche aus.“*

Hinweis: *„Diese Umweltauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand [30.03.2021]. Weitere Erkenntnisse zu den oben genannten Themenbereichen liegen uns für das Grundstück z.Zt. nicht vor.“*

Anmerkung: Für die Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen erfolgten nicht.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Zwecks Bewertung liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 22.01.2021 vor. Es wird bei den folgenden Betrachtungen davon ausgegangen, dass seither keine wertrelevanten Eintragungen erfolgt sind.

#### **Erbbaugrundbuch**

#### **Dortmund Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)**

Bestandsverzeichnis: Kein Herrschvermerk

Abteilung II: *„Folgende Lasten:*

Lfd. Nr. 1: *Ein jährlicher Erbbauzins von 824,43 DM -achthundertvierundzwanzig 43/100 Deutsche Mark- für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Dortmund Blatt 40056 im Bestandsverzeichnis Nr. 256, 276 verzeichneten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1962/ 23. März 1971 eingetragen am 23. Januar 1963 bzw. am 1. Dezember 1971.*

Lfd. Nr. 2: *Eine Vormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer und den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß § 16 des Erbbaurechtsvertrages vom 21. Mai 1962 zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1962 eingetragen am 23. Januar 1963.*

Lfd. Nr. 3: *Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1962 eingetragen am 23. Januar 1963.*

*sind nach Bildung von Einzelerbbaurechten von Dortmund Blatt 11012 hierher übertragen am 1. Dezember 1971.“*

Lfd. Nr. 4: Gelöscht

Lfd. Nr. 5: Gelöscht

Lfd. Nr. 6: Gelöscht

Lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk (274 K 013/20), eingetragen am 22.12.2020.

zu lfd. Nr. 2: *„Ein weiterer Erbbauzins von 179,71 DM (einhundertneunundsiebzig 71/100 Deutsche Mark) jährlich für den jeweiligen Eigentümer der im*

	<p><i>Grundbuch von Dortmund Blatt 40056 unter Nr. 256 und 276 verzeichneten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Februar 1975 eingetragen am 6. März 1975."</i></p>
zu lfd. Nr. 2:	<p><i>„Nebenstehende Vormerkung teilweise umgeschrieben in einen weiteren Erbbauzins von 513,71 EUR (fünfhundertdreizehn 71/100 Euro) jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Eingetragen am 21.08.2012."</i></p> <p>Der Zwangsversteigerungsvermerk ist für diese Wertermittlung nicht relevant und bleibt daher unberücksichtigt.</p>
<b>Erbbaugrundbuch</b>	<b>Dortmund Blatt 12780 (Garagenhof)</b>
Bestandsverzeichnis:	Kein Herrschvermerk
Abteilung II:	<i>„Folgendes Recht:</i>
Lfd. Nr. 1:	<p><i>Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1962 eingetragen am 23. Januar 1963.</i></p> <p><i>ist nach Bildung von Einzelerbbaurechten von Dortmund Blatt 11012 hierher übertragen am 1. Dezember 1971."</i></p>
Lfd. Nr. 2:	<p><i>„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung eines Entwässerungskanals nebst Betretungsrecht) für die Stadt Dortmund. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. Oktober 1971 eingetragen am 31. August 1972."</i></p>
Lfd. Nr. 3 bis 6:	Gelöscht
Lfd. Nr. 7:	Betrifft nicht das zu bewertende Objekt, insofern wird auf den Wortlaut der Eintragung verzichtet
Lfd. Nr. 8 bis 10:	Gelöscht
Lfd. Nr. 11:	Betrifft nicht das zu bewertende Objekt, insofern wird auf den Wortlaut der Eintragung verzichtet
Lfd. Nr. 12 bis 21:	Gelöscht
Lfd. Nr. 22:	<p>Lastend auf dem je 1/36 Anteil [...] und [...] (Abt. I Nr. 69 und 70): Zwangsversteigerungsvermerk (274 K 013/20). Eingetragen am 22.12.2020.</p> <p>Die Eintragungen unter den laufenden Nummern 7 und 11 betreffen nicht das hier zu bewertende Objekt und bleiben daher unberücksichtigt.</p> <p>Der unter der laufenden Nummer 22 zulasten des zu bewertenden Objekts eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk ist für diese Wertermittlung nicht relevant und bleibt daher unberücksichtigt.</p>

Abteilung III:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen beeinflussen in der Regel den Preis und nicht den Wert. Es wird unterstellt, dass eventuelle Eintragungen bei der Preis-(Erlös-)aufteilung berücksichtigt werden.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sowie besondere Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind daher ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Öffentliche Mittel:	<i>„das Objekt wurde seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert und unterliegt somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen.“</i>

#### 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Gemäß dem, auf der Internetseite der Stadt Dortmund veröffentlichten Auszug aus der Denkmalliste der Stadt Dortmund (Stand 06.04.2018) unterliegt das Bewertungsobjekt nicht dem Denkmalschutz. Weitere Nachforschungen erfolgten nicht. Diesbezügliche Änderungen/Besonderheiten sind daher ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Baulasten:	<i>„Zum angegebenen Datum sind für die oben aufgeführten Grundstücke [Gemarkung Sölde, Flur 10, Flurstück(e) 398, 410, 504, 505, 506, Lage Orchideenweg 32, Orchideenweg] keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.“</i>
Bauplanungsrecht:	
Flächennutzungsplan:	<i>„das oben genannte Grundstück ist im Flächennutzungsplan als <b>Wohnbaufläche</b> dargestellt.“</i>
Bebauungsplan:	<i>„Die Fläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes/ VEP <b>Ap 138</b> [Begonienstraße] rechtsverbindlich seit dem <b>17.10.1969</b>. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1962. Es handelt sich um ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) mit folgenden Festsetzungen. Art der baulichen Nutzung:    WR [Reines Wohngebiet] Zahl der Vollgeschosse:        II Grundflächenzahl (GRZ):        0,4 Geschossflächenzahl (GFZ):    0,7 Bauweise:                      Nur Hausgruppen zulässig Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest. Sonstiges:                      SD [Satteldach]“</i>
Kampfmittel:	Keine Angabe Es wurden keine Untersuchungen auf evtl. Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Arnsberg werden Auswertungen dort aus vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen vorgenommen. (Rd.Erl. des Innenministeriums NRW 75-54.03.03 bzw. Erlass VA3-16.21 des Ministeriums für Bauen und Wohnen in NRW vom 08.05.2006).

Hinweis:

*„Diese Auskunft erfolgt nach dem heutigen Stand des Baurechts und der heutigen Rechtsauffassung. Andere Rechtsfragen, wie z. B. zu Gestaltungsvorschriften, bauordnungsrechtliche, denkmalschutzrechtliche, straßenrechtliche, landschaftsrechtliche u. a. Vorschriften, müssen in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren geprüft werden.“*

Sie sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

Bauordnungsrecht:

Die (Siedlungs-)Bauakte wurde am 22.04.2021 in Papierform zur Verfügung gestellt. Demnach sind für das Wertermittlungsobjekt zum Stichtag folgende Baumaßnahmen aktenkundig:

AZ 63/2-6-291

11/1965 Bauschein für die Errichtung von 78 Reihenhäusern auf dem Grundstück „Rosenstraße“, Bauherr: „Neue Heimat“  
09/1966 Nachtragsgenehmigung für die Ausführung der tragenden Konstruktionsteile

Rohbau- und Schlussabnahmebescheinigung für das Wohnhaus Orchideenweg 32 und die zugehörige Reihengarage auf Flurstück 410 waren in den zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Siedlungsbauakten nicht auffindbar. Für die nachfolgende Bewertung wird daher als Baujahr (Fertigstellung, Erstbezug) das Jahr 1967 angenommen.

AZ 63/2-6-546

09/1970 Aktenvermerk, Anschreiben an den Eigentümer wegen des Einbaus einer Ölheizung ohne Genehmigung  
03/1971 Festsetzungsverfügung  
12/1971 (Nachträgliche) Baugenehmigung für den Einbau einer Ölfeuerungsanlage und die Aufstellung eines oberirdischen 2.000 l Heizöltanks  
12/1971 Aktenvermerk: Heizungsanlage ist noch nicht fertig gestellt. Z. Zt. steht eine ca. 200 l Ölfass neben dem Kessel. Mit diesem Ölinhalt wird die Heizung betrieben. Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass der Kriechkeller um ca. 0,60 m bis 0,70 m tiefer gelegt worden ist und dadurch Kellerräume entstanden sind.  
12/1971 Aufforderung zur Einreichung von Bauunterlagen für die Tieferlegung der Kellerräume  
05/1972 Festsetzungsverfügung für die Einreichung von Bauunterlagen (Baubeschreibung, Kellergrundriss und -schnitt)  
12/1972 Unterlagen wurden eingereicht und werden unter AZ 304 geführt  
03/1973 Baukontrolle, Bauherr ist noch mit der Fertigstellung der Anlage beschäftigt  
06/1973 Aktenvermerk „*Noch nicht fertig gestellt.*“  
11/1973 Aktenvermerk „*Noch nicht fertig gestellt.*“  
12/1973 Kontrolle fand statt; Aktenvermerk: „*z. Zt. wurde von einer Firma noch an der Anlage gearbeitet.*“  
03/1974 Aktenvermerk: „*Die Anlage ist noch nicht ganz fertig.*“  
05/1974 Gebrauchsabnahme Ölfeuerungsanlage fand statt. Vermerk: „*Benutzt ab 19.03.1974. Schornsteinfegerschein fehlt.*“

AZ 63-2-6-304

- 07/1974 Zwangsgeldandrohung, weil Unterlagen (Prüfzeugnis Tank, Schornstiefeger etc.) noch nicht eingereicht wurden.
- 09/1974 Festsetzungsverfügung
- 07/1975 Aktenvermerk: *„Ortsbesichtigung fand statt Das Bauvorhaben ist standsicher erstellt. Auf einen weiteren Nachweis wird verzichtet.  
Die Ölheizung ist ebenfalls fertig gestellt. Prüfzeugnis und Schornstiefegerschein werden nachgereicht.“*
- 10/1976 Nachreichung Schlussabnahmebescheinigung des Bezirkssschornstiefegermeisters
- 10/1976 Schluss-Abnahmeschein für die Errichtung eines Anbaus ans Wohnhaus mit Kellerausbau sowie Einbau einer Ölfeuerungsanlage
- 12/1972 Baugenehmigung für einen Anbau an das Wohnhaus und Kellerausbau
- 03/1973 Baukontrolle, Aktenvermerk: *„Mit dem Kellerausbau ist begonnen.“*
- 06/1973 Aktenvermerk *„Noch nicht fertig gestellt.“*
- 11/1973 Aktenvermerk: *„Der Kellerausbau ist noch nicht ganz fertig. Der Anbau am Wohnhaus wird errichtet, hierfür muss die Statik noch eingereicht werden.“*
- 02/1974 Nachtragsgenehmigung für die Ausführung der tragenden Konstruktionsteile für die Errichtung eines Anbaus und den Kellerausbau
- 05/1974 Rohbauabnahme mit Nachforderungen (Statik Stahlbetonbalken, Schornstiefegerbescheinigung)
- 05/1974 Ordnungsverfügung wegen Nachforderungen Rohbauabnahme
- 09/1974 Festsetzungsverfügung
- 08/1975 Nachtragsgenehmigung für die Ausführung der tragenden Konstruktionsteile für den Wohnhausanbau
- 10/1976 Schluss-Abnahmeschein für die Errichtung eines Anbaus ans Wohnhaus mit Kellerausbau sowie Einbau einer Ölfeuerungsanlage

Aus den zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten städtischen Bauakten waren bzgl. der o. g. Baumaßnahmen keine bauordnungsrechtlichen Forderungen ersichtlich.

Bei dieser Wertermittlung wird ohne weitere Prüfung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

Abgabenrechtlicher Zustand: *„Das Grundstück wird durch die Anlagen Orchideenweg und Begonienstraße erschlossen.*

*Hiermit wird bescheinigt, dass für die Anlagen Orchideenweg und Begonienstraße in den hier in Frage kommenden Abschnitten ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), nicht mehr zur Einziehung gelangt.*

*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.“*

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der baujahresüblichen Ausführung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Baujahrs bzw. früherer Umbaumaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass altlastverdächtige Baustoffe verwendet wurden. Für die Bewertung wird ohne weitere Prüfung die Unbedenklichkeit der verwendeten Materialien unterstellt.

Baumängel und Bauschäden können grundsätzlich nur insoweit aufgenommen werden, wie sie ohne zerstörende Untersuchungen, d.h. offensichtlich, erkennbar sind.

Der überschlägige Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs werden bei den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, der dem Wertansatz eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

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 den Rahmen einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB übersteigen und daher nicht Gegenstand dieses Gutachtens sind.

### 3.2 Konzeption

Objekt:	Einseitig angebautes, ein- bzw. zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit flach geneigten Dachflächen
Garagen, PKW-Stellplätze:	Eine Garage
Baujahr lt. Bauakte:	1965/67 Errichtung von 78 Reihenhäusern auf dem Grundstück „Rosenstraße“ durch die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. („Neue Heimat“); Baubeginn, Schlussabnahme und Erstbezug waren aus den zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Bauakten nicht ersichtlich. Für die Bewertung wird das Jahr 1967 als Ursprungsbaujahr (Erstbezug) angenommen.  Das Baujahr der Garagenanlage war aus den zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Bauakten nicht ersichtlich. Für die Bewertung wird das Baujahr 1967 angenommen.
	1970/76 Wohnhausanbau, Kellerausbau/ Tieferlegung des Kellers und Einbau einer Ölfeuerungsanlage; Schlussabnahme 1976
Energieausweis:	Gemäß § 80 Abs. (3) und (4) Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung hat der Eigentümer bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten dem potentiellen Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis vorzulegen. Für das Wertermittlungsobjekt wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

#### Nutzungseinheiten/ Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Zugang über Kelleraußentreppe (im Bereich des überdachten Freisitzes an der Giebelseite); Flur, Waschkeller mit Dusche, Heizungskeller mit Öltank; Saunakeller mit Whirlpool (nach Angabe vom Voreigentümer übernommen und nie genutzt); drei Kellerräume
Erdgeschoss:	Großzügiger, überdachter Hauseingang; Flur mit Garderobe, Gäste-WC, (Ess-)Diele mit Treppe zum Obergeschoss, Küche, Wohnzimmer 1 mit Ausgang zu Terrasse und Garten, Wohnzimmer 2 mit Kamin; Terrasse
Obergeschoss:	Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, Bad/WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1 mit Ausgang zum Balkon, Kinderzimmer 2, Abstellraum

#### Wohnfläche (Berechnung siehe Anlage)

Erdgeschoss	94,06 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	58,19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b> (ohne Terrassen und überdachte Fre	<b>rd. 152 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b> (nachrichtlich, 1/4 Ante	<b>rd. 11 m<sup>2</sup></b>
<b>Überdachte Freifläche</b> (nachrichtlich, 1/4 Ante	<b>rd. 10 m<sup>2</sup></b>

### Bruttogrundfläche (Berechnung siehe Anlage)

Kellergeschoss	86,30 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	146,59 m <sup>2</sup>
<u>Obergeschoss</u>	<u>79,13 m<sup>2</sup></u>
<b>Bruttogrundfläche Einfamilienhaus</b>	<b>rd. 312 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche überdachter Freisitz</b>	<b>rd. 23 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Garage</b>	<b>rd. 17 m<sup>2</sup></b>

Die vorstehenden Wohn- und Bruttogrundflächen sind ausschließlich für dieses Gutachten ermittelt bzw. überprüft worden; sie begründen weder miethrechtliche Änderungen noch dienen sie solchen. Da die Flächen von Terrassen nicht in die Kaufpreisauswertung eingeflossen sind, werden sie nur nachrichtlich aufgeführt.

### 3.3 Baubeschreibung

Bauweise, Konstruktionsart:	Konventioneller Massivbau
Gründung, Fundamente:	Heute nicht mehr feststellbar, vermutlich Beton
Fassade:	Hauseingangsfront Klinkerriemchen; Gartenseite Putz mit Anstrich, im Erdgeschoss teilweise Natursteinriemchen (Granit); Giebelseite wegen Bewuchs nicht einsehbar
Dachform, Eindeckung:	Flaches Holzstuhl- bzw. Pultdach, vermutlich mit Dachdichtungsbahnen (wegen der geringen Dachneigung von außen nicht einsehbar); Zinkrinne und -fallrohre
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, leichte Trennwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang:	Einflügelige, massive, kassettierte Holztür mit Glasausschnitten; dreigliedriges schmiedeeisernes Gitter mit mittigem einflügeligen Öffnungsflügel vor der Hauseingangsveranda; Briefkasten und Klingel im Bereich der Gartenpforte; sowohl Gartenpforte als auch Gittertür der Eingangsveranda lassen sich von innen über Türöffner öffnen
Treppen:	
Treppe Erd-/Obergeschoss:	Holzwangetreppe mit Holztrittstufen (offen), im unteren Bereich ein Viertel gewandelt; seitlicher Holzhandlauf; im unteren Bereich fehlt eine Absturzsicherung
Keller:	
Kelleraußentreppe:	Beton mit Spaltklinkerbelag (11 Stufen), im oberen Bereich ein Viertel gewandelt, seitlicher Holzhandlauf bzw. Holzbrüstung
Kelleraußentür:	Einflügelige Holztür mit Glasausschnitt, gestrichen
Kellerboden:	Fliesen unterschiedlicher Art

---

Wände:	Wandfliesen halb- bis deckenhoch, teilweise Putz und Anstrich, teilweise Holzverkleidung; eine Glasbausteinwand zum Waschkeller
Decke:	Anstrich; teilweise einfache Holztafelung
Türen:	Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, furniert; Stahlblechtür zum Heizungsraum
Fenster:	Holz- bzw. Stahllochgitterfenster mit Einfachverglasung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (nach Angabe 2013/14 erneuert), Kunststoffrollläden; im Wohnzimmer teilweise feststehende Fenster und Fenstertüren zu Terrasse und Balkon
Innentüren:	Holz- bzw. Holzwerkstofftüren im Landhausstil, furniert; Holzzargen
Bodenbeläge:	Keramische Beläge (Fliesen)
Wandbekleidung:	Holzverkleidung, Wandfliesen, Rauputz, Keramikriemchen; Bad/WC umlaufend deckenhoch gefliest; Küche mit Fliesenspiegel im Stellbereich, im Übrigen Holzverkleidung
Deckenbekleidung:	Holzpaneele, teilweise mit Einbauleuchten; im Wohnbereich Holzkassettendecke
Sanitäreinrichtungen:	
Gäste-WC im EG:	Wandhängendes WC, Waschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest, Flachheizkörper, Oberlicht zum überdachten Eingangsbereich
Bad/WC im OG/DG:	Einbauwanne, wandhängendes WC, Doppelwaschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest, Flachheizkörper, kleines Oberlichtfenster oberhalb des Waschbeckens
Kellergeschoss:	Im Waschkeller eine abgeteilte Dusche (Glasbausteinwand, Kunststofftrennwand); Whirlpoolwanne im Saunakeller (wurde nach Angabe des Eigentümers vom Voreigentümer übernommen und nie selbst genutzt)
Heizung:	Ölzentralheizung („Inbetriebnahme 1994“ laut Schild im Brennerbereich), standortgeschweißter Öltank (4.500 l); Wärmeverteilung über Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Elektrodurchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Im Wesentlichen dem Baujahr (1966/67) entsprechende Ausstattung; augenscheinlich in den 1970er/1980er Jahren teilweise modernisiert; kein FI-Schalter, geringe Anzahl an Steckdosen
Besondere Bauteile:	Überdachter, dreiseitig umschlossener Hauseingangsbereich (Gesamtfläche ca. 11,6 m <sup>2</sup> ); Überdachter, im Wesentlichen umschlossener Freisitz an der westlichen Giebelseite (Zugang von der Essdiele und vom Garten) mit Abgang zum Keller; Balkon; Kelleraußentreppe

---

Besondere Einrichtungen:	Kaminofen im Wohnzimmer 2; Saunakabine im Keller (wurde nach Angabe des Eigentümers vom Voreigentümer übernommen und nie selbst genutzt)
Zubehör:	Die Kücheneinrichtung ist nach üblicher Geschäftsauffassung in der Region dem Hausstand des Eigentümers zuzuordnen und nicht Gegenstand der Bewertung. Kassettenmarkise (manuell) im Bereich der Terrasse 1
Bauzustand:	Noch befriedigend; in Teilbereichen besteht Instandhaltungs-, Renovierungs- und Modernisierungstau
Gesamteindruck:	Vernachlässigt

### **3.4 Garage**

#### **3.4.1 Flurstück 410**

Garage:	Beton-Fertigteilgarage; Flachdach mit Dachdichtungsbahnen; Stahlschwinger (manuell)
Bauzustand:	Ausreichend; die Garage wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt, sodass sich vor dem Tor bereits größerer Bewuchs befindet

### **3.5 Außenanlagen**

#### **3.5.1 Flurstück 398 (Wohnhausgrundstück)**

Ver- und Entsorgung:	Wasser- und Stromanschluss, Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Hof- und Wegebefestigung:	Betonplatten; Terrassen Spaltklinkerplatten
Einfriedung:	Holzflechtzaun, verzinktes Gartentor
Gärtnerische Anlagen:	Überwiegend verwildertes Strauchwerk; der südliche Gartenbereich vor den Terrassen, die Terrasse 2 sowie der Bereich westlich des Wohnhauses sind aufgrund des Wildwuchses (u. a. Brombeergestrüpp) nicht mehr nutzbar
Sonstige Anlagen:	Zwei Stufen vom öffentlichen Weg zum Gartentor

### 3.5.2 Flurstück 410 (Garage)

Vollständig überbaut; keine Außenanlagen vorhanden

### 3.5.3 Flurstücke 504, 505 und 506 (1/18tel Anteil)

Hof- und Wegebefestigung: Asphaltdecke mit Entwässerung; teilweise Beton- bzw. Waschbetonplatten

Sonstiges: Rasen, Baum- und Strauchwerk

## 3.6 Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

Die während der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbaren Baumängel und Bauschäden sowie der Reparaturstau werden hier nur stichpunktartig aufgeführt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

**Wohnhaus:** Mit Ausnahme der, nach Angabe der Eigentümer 2013/14 erneuerten Fenster sind seit den 1970er/80er Jahren augenscheinlich keine durchgreifenden Renovierungen und Modernisierungen erfolgt. Die Innenausstattung entspricht nicht mehr dem Zeitgeschmack. Die Sonderausstattungen (Saunakabine und Whirlpool im Keller) wurden nach Angabe der Eigentümer von diesen nie genutzt. Im Übrigen befinden sich insbesondere im Keller und der Garage zahlreiche Gegenstände, die nur ein eingeschränktes Betreten und Besichtigen ermöglichten. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Ersteher die Entsorgung auf eigene Kosten vornehmen muss. Das Wohnhaus muss unter Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) umfangreich modernisiert werden.

**Garage:** Tor und Anstrich verbraucht; Bewuchs vor dem Tor muss entfernt werden; die Gegenstände in der Garage müssen vom Erwerber ggf. entsorgt werden

**Außenanlagen:** Rodung und überwiegende Neuanlage erforderlich

Die notwendigen Maßnahmen zur Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Instandsetzungs- und ggf. Restfertigstellungsbedarfs werden bei den Berechnungen der Wertermittlung stets als Abschlag in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes gemäßen Zustands ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Dabei werden disponible und indisponible Maßnahmen unterschieden.

Es ist zu beachten, dass der Ansatz der disponiblen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist. Dieser Werteeinfluss kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers. Der Werteeinfluss indisponibler Maßnahmen orientiert sich an grob überschlägig geschätzte Kosten. Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung vorgenommen.

Die Wertansätze für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie den Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf sind also keinesfalls im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig, die nicht

Gegenstand einer Verkehrswertermittlung ist. Gleiches gilt sinngemäß für gegebenenfalls zu betrachtende Modernisierungsmaßnahmen oder sonstige zu verändernde Bauausführungen.

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV sind u. a. Baumängel, Bauschäden und Reparaturerfordernisse bei der Verkehrswertermittlung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, sofern sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind. Gemäß § 8 (1) ImmoWertV sind nur solche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Insbesondere bei großer Nachfrage und geringem Angebot auf dem betreffenden Immobilienteilmarkt sind die Käufer bereit, auch erhebliche Baumängel, Bauschäden und Reparaturerfordernisse mit geringem oder gänzlich ohne Preisabschlag zu tolerieren, um einen Erwerb tätigen zu können.

### 3.7 Allgemeinbeurteilung

Lage:	<p>Das Wertermittlungsgrundstück liegt ca. 8,4 km (Luftlinie) südöstlich des Dortmunder Stadtzentrums im Stadtbezirk Aplerbeck, hier im Stadt-/Ortsteil Sölde, der überwiegend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dient.</p> <p>Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur sowie Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs befinden sich ca. 600 m bis 900 m entfernt im Nebenzentrum Sölde sowie im ca. 3 km entfernten Nebenzentrum Aplerbeck.</p> <p>Die Anbindungen an den ÖPNV und das überregionale Verkehrsnetz entsprechend der großstädtischen Vorortlage und sind noch gut.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Flughafen Dortmund können Lärmimmissionen aus dem An-/Abflugverkehr nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Es handelt sich insgesamt um eine mittlere Wohnlage.</p>
Wohnhausgrundstück:	<p>Nord-Süd-Ausrichtung (Garten nach Süden ausgerichtet); Reihengrundstück am Ende eines öffentlichen Wohnwegs; im Norden und Westen angrenzende Grünflächen</p>
Wohnhaus:	<p>Das Wohnhaus (Reihenendhaus) befindet sich weitgehend in ursprünglichem Zustand und wurde mit Ausnahme der Fenster augenscheinlich zuletzt in den 1970er/1980er Jahren modernisiert.</p> <p>Die Innenausstattung sowie der energetische Zustand entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen.</p>
Vermietbarkeit:	<p>Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Eigennutzung. Obwohl prinzipiell vermietungsfähig, steht bei Einfamilienhäusern im Allgemeinen die Eigennutzung im Vordergrund.</p>
Verwertbarkeit:	<p>Bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird im Allgemeinen eine ausreichende Drittverwertbarkeit unterstellt.</p> <p>Das Verwertungsrisiko wird aufgrund des Verkäufermarkts (große Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot) und der Größenordnung trotz des erheblichen Renovierungs- und Modernisierungstaus als gut eingeschätzt.</p>

## 4 Verkehrswertermittlung

### 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks vor: das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: *"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich 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. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der jeweiligen Aussagekraft zu ermitteln. Hierbei ist gemäß § 10 ImmoWertV der **Grundsatz der Modellkonformität** zu beachten. Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dabei stets dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Darüber hinaus sind in den Wertermittlungsverfahren gemäß § 6 Absatz 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV).

Dabei sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst, durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei dem **Wertermittlungsobjekt** handelt es sich um ein mit einem **Einfamilienhaus** (Reihenendhaus) **nebst Garage bebautes Erbbaurecht** und das **Erbbaurecht am unbebauten Garagenhof** (Flurstücke 504, 505 und 506). Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich der Verkehrswert bei Einfamilienhäusern vorrangig am Vergleichs- oder Sachwert. Der Ertragswert kann zur Verdeutlichung des wirtschaftlichen Handelns stützend herangezogen werden, hat jedoch bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern keine Bedeutung für die Ableitung des Verkehrswerts.

Das **Vergleichswertverfahren** folgt in seinen Grundzügen dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt wird. Sind genügend Kaufpreise solcher Objekte bekannt, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen, kann die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) mit Hilfe des Vergleichswerts erfolgen, da auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die vergleichende Betrachtungsweise bei der Preisbemessung im Vordergrund steht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV und die Ermittlung des Bodenwerts ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Vergleichspreise bzw. -faktoren mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Dortmund stehen für den vorliegenden Bewertungsfall aufgrund der Besonderheiten des Erbbaurechts keine hinreichend geeigneten Vergleichspreise zur Verfügung. Aus diesem Grund scheidet das Vergleichsverfahren für die Ableitung des Verkehrswerts im vorliegenden Fall aus.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und beinhaltet primär den Substanzwert der baulichen Anlagen. Es steht dann im Vordergrund, wenn Immobilien zu bewerten sind, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, insbesondere bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die wesentlichen wertbestimmenden Komponenten sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen und deren Alterswertminderung, der Wert des Grund und Bodens sowie der Sachwertfaktor (§ 21 (3) und § 39 ImmoWertV).

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt bei der Anwendung von Sachwertfaktoren insbesondere in Bezug auf die, diesen zu Grunde liegenden, Modellparameter.

Mit den vom zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte abgeleiteten, statistisch gesicherten Sachwertfaktoren für Objekte der vorliegenden Art ist eine Anpassung an die Marktverhältnisse an die regionalen Verhältnisse möglich, sodass dieses Verfahren für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden kann.

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Grundlage des Ertragswertverfahrens sind die marktüblich erzielbaren Erträge des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen sich der Wert an den erzielbaren marktüblichen Erträgen orientiert, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungs- und Teileigentum sowie gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen (§§ 21 (2) und 33 ImmoWertV) bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV), das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV) und das periodische Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV) zur Verfügung, die bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen. Bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern hat das Ertragswertverfahren keine Bedeutung für die Ableitung des Verkehrswerts.

**Zusammenfassend** ist somit festzuhalten, dass sich der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts auf Grund der zur Verfügung stehenden Marktdaten nur mit Hilfe des Sachwertverfahrens plausibel ableiten lässt.

## 4.2 Bewertung von Erbbaurechten

### 4.2.1 Allgemeines zum Erbbaurecht

Der Erbbauberechtigte erhält mit dem Erbbaurecht das belastbare, vererbare und veräußerbare Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben.

Für die Ausübung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) über die Laufzeit des Erbbaurechts einen im Voraus bestimmten Erbbauzins zu zahlen.

Hierzu schließt der Grundstückseigentümer mit dem Erbbauberechtigten einen sogenannten Erbbaurechtsvertrag, in welchem i. A. die Laufzeit und die Höhe des Erbbauzinses einschl. evtl. Anpassungen (Wertsicherungsklauseln) geregelt sind.

Zum Inhalt eines Erbbaurechts gemäß § 2 ErbbauRG (Erbbaurechtsgesetz) *„gehören auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über*

1. *die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks;*
2. *die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;*
3. *die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben;*
4. *eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall);*
5. *eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen;*
6. *die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf;*
7. *eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.“*

Als Inhalt des Erbbaurechts kann zudem vereinbart werden:

8. dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf;
9. dass der Erbbauberechtigte zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.

### 4.2.2 Bewertung von Erbbaurechten (§§ 48 bis 52 ImmoWertV)

Der Verkehrswert eines Erbbaurechts ist 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.

Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte, ausgehend von dem, nach § 50 ImmoWertV zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt werden (§49 ImmoWertV).

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

Wie bereits unter Ziff. 4.1 „Verfahrenswahl“ ausgeführt, stehen im vorliegenden Fall keine geeigneten Vergleichspreise zur Verfügung.

Ausgangswert für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 und 2 ImmoWertV (§ 50 Abs. 1 ImmoWertV).

Der **finanzmathematische Wert des Erbbaurechts** ergibt sich aus der Addition des Werts des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbebauten Grundstücks und 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. (§ 50 Abs. 2 ImmoWertV)

Der **angemessene Erbbauzins** (§ 50 Abs. 3 ImmoWertV) ist in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht besteht, ermittelt. Der angemessene Erbbauzins ist der in der Regel der Zinssatz, der bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart zugrunde gelegt wird oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Der **erzielbare Erbbauzins** (§ 50 Abs. 4 ImmoWertV) ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Nach § 27 ErbbauRG hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bei bebauten Erbbaurechten vorbehaltlich anderweitiger Vertragsvereinbarungen eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten, die sich nach dem Verkehrswert des Gebäudes bemisst.

Eine **Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben**, wenn

- die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt  
**und**
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer bei Ablauf nicht zu vergüten ist.

Eine **Minderung des Gebäudewertanteils entfällt**, wenn

- die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht übersteigt  
**oder**
- das Gebäude voll zu entschädigen ist.

#### 4.2.3 Besonderheiten bei der Bewertung von Erbbaurechten für die Zwangsversteigerung

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 „(Verkehrs-)Wert für das Erbbaurecht nach Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)“ deutlich von dem „Verkehrswert des Erbbaurechts nach Baugesetzbuch (BauGB)“, der alle Eintragungen in Abteilung II berücksichtigt, ab.

Die potenziellen Erwerber/ Bietinteressenten benötigen für ihre Kaufentscheidung jedoch den für sie nachvollziehbaren, am Markt erzielbaren Wert im Sinne des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB.

Aus diesem Grund werden nachfolgend sowohl der Verkehrswert nach § 194 BauGB als auch der (Verkehrs-)Wert nach § 74 ZVG ermittelt und abschließend gegenübergestellt.

### **4.3 Ermittlung des unbelasteten Bodenwerts (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)**

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann der Bodenwert auch auf der Grundlage eines, nach Maßgabe des § 26 (2) ImmoWertV, objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermittelt werden. Sofern weder eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung stehen, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 30 (3) ImmoWertV).

#### **4.3.1 Grundstücks- und Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes (Grundstücksmerkmale).

Zu den Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen etc. (§ 2 ImmoWertV).

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut. Es ist nach der vorliegenden planungsrechtlichen Auskunft nach § 30 BauGB (Lage im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans) zu beurteilen und daher der Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ gemäß § 3 (4) ImmoWertV zuzuordnen.

#### **4.3.2 Vergleichspreise**

Für die Ableitung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale aufweisen.

Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke bekannt, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird deshalb im vorliegenden Fall ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§§ 24, 26 ImmoWertV) herangezogen.

Die Heranziehung von Bodenrichtwerten ist auch in Bezug auf die Modellkonformität geboten, da den Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses zur Ableitung der für die Wertermittlung bebauter Grundstücke erforderlichen Daten (u. a. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Erbbaurechtsfaktoren etc.) Bodenrichtwerte zugrunde liegen.

### 4.3.3 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB, §§ 13 bis 16 ImmoWertV) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche (EUR/m<sup>2</sup>). Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Richtwertzone übereinstimmen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§§ 25, 26 ImmoWertV).

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für die Lage des Wertermittlungsobjekts zum Stichtag 01.01.2021 einen zonalen Bodenrichtwert von **340 EUR/m<sup>2</sup>** (Bodenrichtwert-Nr. 41095).

**Das Normgrundstück in der Richtwertzone** ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche (W)
Geschosszahl	=	I - II
Fläche	=	300 m <sup>2</sup> (Reihenend- und Doppelhäuser)
Beitragszustand	=	Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalschlussbeitragspflichtig nach Kommunalabgabegesetz

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von den wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

### 4.3.4 Unbelasteter Bodenwert des Flurstücks 398 (Reihenendhaus)

#### Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Seit 2018 war im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks ein stetiger Preisanstieg bei den Bodenrichtwerten zu verzeichnen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2021 Bis zum Wertermittlungstichtag 02.07.2021 war eine signifikante Preissteigerung zu verzeichnen, sodass eine Anpassung an die Wertverhältnisse am Stichtag erforderlich ist. Laut Halbjahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund sind die Bodenwerte für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus im ersten Halbjahr 2021 um rund 7,1% gestiegen. Aus diesem Grund erfolgt hier zum Wertermittlungstichtag 02.07.2021 ein Zuschlag zur Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung in Höhe von 24 EUR (entspricht ca. 7% des Bodenrichtwerts).

#### Lage

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch die Zuordnung in die o. g. Richtwertzone für den individuellen Wohnungsbau hinreichend berücksichtigt. Eventuelle Vorteile bzw. Einschränkungen durch die unmittelbare Nachbarschaft bestehen nicht.

#### Geschosszahl

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein, so dass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

### Grundstücksgröße

In Abweichung von der, dem Richtwert-(Norm-)Grundstück zugrundeliegenden Größe von 300 m<sup>2</sup> für Reihenend- und Doppelhäuser, hat das Hausgrundstück eine Größe von 556 m<sup>2</sup>. Es liegt damit außerhalb der im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachtersausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund ausgewiesenen Toleranzspanne von 300 m<sup>2</sup> - 360 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße, so dass eine Wertanpassung erforderlich ist.

Diese erfolgt anhand der im o. g. Grundstücksmarktbericht 2021 unter Ziffer 4.7.3 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau.

Der Umrechnungskoeffizient für das mit einem Reihenendhaus bebaute Wertermittlungsgrundstück beträgt für eine Grundstücksfläche von 556 m<sup>2</sup> demnach 0,72. Dies entspricht einem Abschlag von 28% des Bodenrichtwerts bzw. rund 95 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

### Abgabenrechtlicher Zustand

Das Wertermittlungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Richtwertgrundstück überein, so dass insofern keine Wertabweichung gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und der Verhältnisse des Grundstücksmarkts ergibt sich der unbelastete Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

Art/Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	
		[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR]
Bodenrichtwert		<b>340</b>	
Wertanpassung für konjunkturelle Entwicklung		24	
Wertanpassung für Lage		0	
Wertanpassung für Geschosszahl		0	
Wertanpassung für Grundstücksgröße		-95	
Wertanpassung für abgabenrechtlichen Zustand		0	
<b>Unbelasteter Bodenwert Flurstück 398</b>	<b>556</b>	<b>269</b>	<b>149.564</b>
		gerunde:	<b>149.600</b>

Der **unbelastete Bodenwert des Flurstücks 398** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 rund **149.600 EUR**.

#### 4.3.5 Unbelasteter Bodenwert des Flurstücks 410 (Garage)

Das Flurstück 410 ist mit einer Garage bebaut und auch nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften nur als Garagen-/Stellplatzgrundstück baulich nutzbar.

#### Lage

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert ausreichend berücksichtigt.

#### Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Flurstück 410 als Garagenfläche ausgewiesen. Da es nur als Garagengrundstück nutzbar ist, hat es eine eingeschränkte Baulandqualität.

Der Bodenwert von Stellplätzen, Garagen und Garagenhöfen beträgt nach Angabe des Gutachtersausschusses für Grundstückswerte in Dortmund 50% des erschließungsbeitragsfreien und an die konjunkturelle Entwicklung angepassten Bodenrichtwerts (340 EUR/m<sup>2</sup> + 24 EUR/m<sup>2</sup> = 364 EUR/m<sup>2</sup>).

### Abgabenrechtlicher Zustand

Das Wertermittlungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Richtwertgrundstück überein, so dass insofern keine Wertabweichung gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und der Verhältnisse des Grundstücksmarkts ergibt sich der unbelastete Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

Art/Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	
		[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR]
<b>Bodenrichtwert</b>		<b>340</b>	
Wertanpassung für konjunkturelle Entwicklung		24	
Wertanpassung für Lage		0	
Wertanpassung für eingeschränkte bauliche Nutzung (Ga		-182	
Wertanpassung für Grundstücksgröße		0	
Wertanpassung für abgabenrechtlichen Zustand		0	
<b>Bodenwert Flurstück 410</b>	<b>17</b>	<b>182</b>	3.094
		gerunde	<b>3.100</b>

Der **unbelastete Bodenwert des Flurstücks 410** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 rund **3.100 EUR**.

#### 4.3.6 Unbelasteter Bodenwert der Flurstücke 504, 505 und 506 (Garagenhof, 1/18tel Anteil)

Die Flurstücke 504, 505 und 506 sind unbebaut und dienen als Garagenhof (955 m<sup>2</sup>). Sie bilden eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit und sind nach den planungsrechtlichen Vorschriften nur als Garagenhof baulich nutzbar.

#### Lage

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert ausreichend berücksichtigt.

#### Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Flurstücke 504, 505 und 506 als Fläche für Garagen und Stellplätze (GGa) ausgewiesen. Sie sind somit nur als Garagenhof und Verkehrsfläche nutzbar und haben in diesem Zusammenhang nur eine eingeschränkte Baulandqualität.

Die Garagengrundstücke sind ausparzelliert, sodass die Flurstücke 504, 505 und 506 nur als Zufahrts- (Verkehrs-)Flächen zu diesen dienen.

Der Bodenwert von Verkehrsflächen beträgt nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Dortmund 10% (36,40 EUR/m<sup>2</sup>) des erschließungsbeitragsfreien und an die konjunkturelle Entwicklung angepassten Bodenrichtwerts (340 EUR/m<sup>2</sup> + 24 EUR/m<sup>2</sup> = 364 EUR/m<sup>2</sup>).

### Abgabenrechtlicher Zustand

Das Wertermittlungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Richtwertgrundstück überein, so dass insofern keine Wertabweichung gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und der Verhältnisse des Grundstücksmarkts ergibt sich der unbelastete Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

Art/Nutzung	Fläche	Bodenwert	
	[m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR]
Flurstück 504 "Garagenhof, Verkehrsfläche"	60	36,40	2.184
Flurstück 505 "Garagenhof, Verkehrsfläche"	2	36,40	73
Flurstück 506 "Garagenhof, Verkehrsfläche"	893	36,40	32.505
<b>Bodenwert Flurstück 504, 505 und 506 gesamt</b>	<b>955</b>	<b>rd. 36</b>	<b>34.762</b>
Hier: Bruchteilsanteil an Flurstücken 504, 505 und 506	1 / 18		1.931
<b>Anteiliger Bodenwert der Flurstücke 504, 505 und 506</b>		gerunde:	<b>1.900</b>

Der **unbelastete Bodenwert des 1/18tel Anteils an den Flurstücken 504, 505 und 506** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 rund **1.900 EUR**.

#### 4.3.7 Unbelasteter Bodenwert des Erbbaurechts

Der unbelastete Bodenwert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Summe der unbelasteten Bodenwerte wie folgt:

Flurstück 398 (Wohnhausgrundstück)	149.600 EUR
Flurstück 410 (Garagengrundstück)	3.100 EUR

#### **Grundbuch von Dortmund, Blatt 12769** (Wohnhaus und Garage)

Unbelasteter Bodenwert des Erbbaurechts **152.700 EUR**

Die **Flurstücke 398** (Wohnhaus) **und 410** (Garage) bilden eine **rechtliche und wirtschaftliche Einheit**. Sie sind im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Dortmund von Dortmund Blatt 12769 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen.

Flurstücke 504, 505 und 506 (Garagenhof, 1/18tel Anteil)	1.900 EUR
--	-----------

#### **Grundbuch von Dortmund, Blatt 12780** (Garagenhof)

Unbelasteter Bodenwert des Erbbaurechts **1.900 EUR**

Die **Flurstücke 504, 505 und 506** (Garagenhof) bilden ebenfalls eine **rechtliche und wirtschaftliche Einheit**. Sie sind im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Dortmund von Dortmund Blatt 12780 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen.

## 4.4 Inhalt des zu bewertenden Erbbaurechts

### 4.4.1 Vertragliche Vereinbarungen

Der Erbbaurechtsvertrag wurde mit notarieller Urkunde (UR 161/1962) vom 21. Mai 1962 vor dem Notar Otto Wilms in Dortmund geschlossen.

Einzelheiten und Gesamtumfang des Erbbaurechts sind dem Erbbaurechtsvertrag zu entnehmen. Die Aufteilung in Einzelerbbaurechte erfolgte durch den Erbbauberechtigten des Gesamtgrundstücks im Jahr 1971 (Eintragung/Übertragung im Grundbuch am 01. Dezember 1971).

Die wertrelevanten Daten und Inhalte des Erbbaurechts und der weiteren Bewilligungen werden nachfolgend zum Wertermittlungsstichtag zusammengefasst

### 4.4.2 Zusammenstellung der wertrelevanten Inhalte des Erbbaurechts

Laufzeit des Erbbaurechts

Begründung des Erbbaurechts 01.07.1962

Ablauf des Erbbaurechts 30.06.2060

Gesamtlaufzeit des  
Erbbaurechts 98 Jahre

Restlaufzeit zum Stichtag 39 Jahre

Verlängerungsmöglichkeit Vertraglich vereinbart (§ 14 Erbbaurechtsvertrag)

Erbbauzins lt. Grundbuch Nur im Grundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

Eingetragen 23.01.1963 824,43 DM/a (entspricht 421,52 EUR/a)

Eingetragen 06.03.1975 179,71 DM/a (entspricht 91,887 EUR/a)

Eingetragen 21.08.2012 513,71 EUR/a (entspricht 1.004,89 DM/a)

Hinweis: Im Grundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) ist kein Erbbauzins eingetragen.

Aktuelle Höhe des Erbbauzinses am 02.07.2021 1.027,12 EUR/a (entspricht 2.008,87 DM/a)

Anpassung des Erbbauzinses Schuldrechtliche Erbbauzinsvereinbarung  
Anpassungsindex Preisindex für die Lebenshaltung der mittleren Verbrauchergruppe der Bundesrepublik oder des Nachfolgestaats

**Hinweis:** Der **Erbbaurechtsvertrag** ist hinsichtlich des maßgebenden Preisindexes **nicht ausreichend präzisiert**, da vertraglich kein Basisjahr vereinbart wurde.

Anpassungskriterium Veränderung des Anpassungsindex um mehr als 20 Punkte

Anpassungsverfahren Vertraglich nicht geregelt; sofern sich der Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer über den neu festzusetzenden Erbbauzins nicht einigen können, sollen hierüber mit Gründen versehene, schriftliche Sachverständigengutachten eingeholt werden. (§ 4 Erbbaurechtsvertrag)

Letzte Anpassung Die letzte und zurzeit noch gültige Erbbauzinsanpassung erfolgte nach schriftlicher Auskunft des Grundstückseigentümers zum 01.07.1995.

	<p>Gemäß § 9a ErbbauRG darf bei wohnwirtschaftlicher Nutzung frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung eine Anpassung des Erbbauzinses geltend gemacht werden.</p>
<p><b>Hinweis:</b></p>	<p>Das Anpassungsverfahren lässt den Vertragsparteien viel Spielraum. Aufgrund der unterschiedlichen Interessen beider Seiten, birgt die Anpassung Rechtsrisiken, wobei aus sachverständiger Sicht die Nachteile auf Seiten des Grundstückseigentümers/ Erbbaurechtsausgebers überwiegen. Ein Indiz hierfür ist u. A., dass der Erbbauzins zuletzt im Jahr 1995 angepasst wurde. Der Vorteil des geringen, nur selten an die allgemeine Wertentwicklung angepassten, Erbbauzinses liegt in der Regel beim Erbbauberechtigten.</p>
<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer weiteren Reallast (Erhöhung des Erbbauzinses)</p>	<p>Nur in Abt. II, lfd. Nr. 2 des Erbbaugrundbuchs von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) eingetragen</p>
<p>Erschließungsbeiträge sowie öffentliche und privatrechtliche Lasten</p>	<p>Trägt der Erbbauberechtigte (§ 6 Erbbaurechtsvertrag)</p>
<p>Zustimmung des Eigentümers zu Belastungen in Abt. III des Grundbuchs</p>	<p>Ist erforderlich (§ 12 Erbbaurechtsvertrag)</p>
<p>Zustimmung des Eigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechts</p>	<p>Ist erforderlich (§ 12 Erbbaurechtsvertrag)</p>
<p>Dingliches Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten</p>	<p>Ist für alle Verkaufsfälle vereinbart (§ 13 Erbbaurechtsvertrag). Ob das Vorkaufsrecht im Grundbuch des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks eingetragen wurde und damit dinglich gesichert ist, wurde im Zuge der Erstellung dieses Gutachtens nicht geprüft.</p>
<p>Dingliches Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer</p>	<p>In Abt. II, lfd. Nr. 3 des Erbbaugrundbuchs von Dortmund Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) und in Abt. II, lfd. Nr. 1 des Erbbaugrundbuchs von Dortmund Blatt 12780 (Garagenhof) eingetragen</p>
<p>Entschädigung bei Zeitablauf</p>	<p>§§ 10, 11 Erbbaurechtsvertrag Die Entschädigungsregelungen entsprechen sinngemäß denen bei Heimfall. Demnach werden zwei Drittel des gemeinen Werts der Gebäude und sonstigen Anlagen im Zeitpunkt der Übertragung als Entschädigung gezahlt.</p>
<p>Entschädigung bei Heimfall</p>	<p>§§ 9, 10 Erbbaurechtsvertrag Zwei Drittel des gemeinen Werts der Gebäude und sonstigen Anlagen im Zeitpunkt der Übertragung. Der gemeine Wert wird durch</p>

zwei Sachverständige festgestellt, von denen jede Partei einen ernannt. Maßgebend ist der Durchschnitt der durch die Sachverständigen ermittelten Werte. Bei wesentlichen Abweichungen soll ein vom Präsidenten der IHK zu Dortmund zu benennender Gutachter den Wert in einer für beide Teile bindenden Weise festsetzen. Sämtliche Gutachterkosten gehen zu Lasten der Erbbauberechtigten.

#### 4.4.3 Exkurs Wertsicherungsklauseln mit Punkteregelung und weggefallenem Index

Quelle: „Merkblatt für Nutzer von Punkteregelungen in Wertsicherungsklauseln“ des Statistischen Bundesamts, Januar 2020

„Wertsicherungsklauseln sind Vereinbarungen in Verträgen, die sicherstellen sollen, dass der Gläubiger auch künftig den Betrag erhält, der wertmäßig der ursprünglich festgelegten Geldsumme entspricht. Wertsicherungsklauseln sind weit verbreitet und kommen zum Beispiel in Miet-, Pacht- oder Pensionsverträgen vor. So genannte Punkteregelungen sind eine Sonderform von Wertsicherungsklauseln, bei denen der Anpassungszeitpunkt durch eine Veränderung in Punkten oder Prozentpunkten definiert ist.“

Das Merkblatt [„für Nutzer von Punkteregelungen in Wertsicherungsklauseln“ des Statistischen Bundesamts vom Januar 2020] enthält Empfehlungen aus statistischer Sicht. Bei juristischen Fragen, insbesondere Auslegungsfragen im Einzelfall, verweist das Statistische Bundesamt auf Rechtsanwälte, Notare oder die Rechtsberatungsstellen der Verbraucherzentralen.

#### „Welche Nachteile haben Punkteregelungen und was genau unterscheidet sie von Prozentregelungen?“

Steht in einer Wertsicherungsklausel ein zu erreichender Wert in Punkten (beziehungsweise Prozentpunkten), muss zusätzlich ein Basisjahr mit angegeben sein. Das Basisjahr ist das Bezugsjahr des Preisindex, für das bei diesem Preisindex das Preisniveau auf 100 gesetzt wurde. Das im Vertrag angegebene Basisjahr beeinflusst das Berechnungsergebnis entscheidend. [...]

Das Problem besteht darin, dass der Verbraucherpreisindex alle fünf Jahre überarbeitet und auf ein neues Preisbasisjahr umgestellt wird und nach der Umbasierung die Daten auf der alten Basis nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Vertragspartner müssen nun entweder die zu erreichende Punkteveränderung auf das aktuelle Basisjahr oder die Indexstände des aktuellen Basisjahres auf das ursprünglich vereinbarte Basisjahr umrechnen. Erst danach kann geprüft werden, ob die geforderte Punkteveränderung erreicht und damit eine Anpassung fällig ist. Darüber hinaus muss bei der Punkteregelung im zweiten Schritt die Veränderung in Prozent ermittelt werden, damit die konkrete Erhöhung des zu zahlenden Geldbetrages bestimmt werden kann. [...]

Bei einer Prozentregelung muss keine Umrechnung der Indizes auf ein früheres Basisjahr erfolgen. Es kann immer direkt mit den Indexständen des aktuellen Basisjahres gerechnet werden, selbst wenn im Vertrag ein früheres Basisjahr genannt ist. Deshalb ist die Prozentregelung unabhängig vom Basisjahr. [...]

Aus dieser unterschiedlichen Berechnungsweise ergibt sich ein weiterer Unterschied:

**Je länger bei Punkteregelungen das vereinbarte Basisjahr zurückliegt** (also mit jeder weiteren Basisumstellung), **desto kürzer werden die Abstände bis zur nächsten Anpassung**. Der Grund ist, dass die auf das aktuelle Basisjahr umgerechnete Punktezah betragsmäßig immer kleiner wird und dadurch immer schneller der kritische Indexstand, bei dem angepasst werden kann, erreicht ist. **Andererseits wird** die jeweilige Erhöhung in Prozent, also **das Anpassungsvolumen**, dann **entsprechend kleiner**. **Diese Besonderheit ist den Vertragspartnern oft vorab nicht bekannt und eventuell auch nicht so gewollt.**

Schließlich ist die Umrechnung auf alte Basisjahre aus statistischer Sicht nicht sinnvoll. Die Preisindizes verschiedener Basisjahre unterscheiden sich nicht nur durch ihre rechnerische Normierung auf das jeweilige Basisjahr, sondern auch durch inhaltliche und methodische Änderungen und sind daher auch nach einer Umrechnung streng genommen nicht direkt vergleichbar.“

### „Warum gibt es keine „Umbasierungsfaktoren“ mehr?

Früher wurden vom Statistischen Bundesamt so genannte Umbasierungsfaktoren für die Umrechnung von aktuellen auf alte Basisjahre bereitgestellt. Bereits seit Februar 2003 -im Zuge der turnusmäßigen Überarbeitung des Verbraucherpreisindex auf das Basisjahr 2000 - werden diese Faktoren nicht mehr berechnet und veröffentlicht. Die aus statistischer Sicht bestehenden Nachteile von Punkteregelungen machen eine Unterstützung dieser Form von Wertsicherungsklauseln nicht mehr vertretbar.

Für eine Übergangsphase konnten und können Berechnungen mit Punkteregelungen mit der Rechenhilfe unter [www.destatis.de/wsk/](http://www.destatis.de/wsk/) erfolgen. Diese Übergangsphase schließt Punkteregelungen ein, bei denen die letzte Anpassung (beziehungsweise der Vertragsbeginn) bis zum Ende des Jahres 2002 erfolgte. Das heißt, das Statistische Bundesamt unterstützt Punkteregelungen nur noch bis zum Dezember 2002 als Startmonat der Berechnung. Punktberechnungen, die von den Vertragspartnern selbst durchgeführt wurden und sich auf Zeiträume nach Dezember 2002 beziehen, können vom Statistischen Bundesamt nicht als rechnerisch richtig bestätigt werden.

Alle Serviceleistungen, die das Statistische Bundesamt für Nutzer von Wertsicherungsklauseln erstellt hat, sind im Internetangebot des Statistischen Bundesamtes zu finden unter:  
[www.destatis.de](http://www.destatis.de) → Themen → Wirtschaft → Preise → Verbraucherpreisindex → Wertsicherung“

### „Rechenhilfe zur Anpassung von Verträgen

Rechnerische Hilfestellung bei der Umbasierung von Punkten können wir nur bis zum Bezugsmonat Dezember 2002 geben, da die Indizes für spezielle Haushaltstypen und den Gebietsständen "Früheres Bundesgebiet" bzw. "Neue Länder und Berlin-Ost" zu diesem Zeitpunkt letztmalig ermittelt wurden. Bei späteren Bezugsmonaten (ab Januar 2003) ist dieses Vorgehen aus statistischer Sicht nicht mehr sinnvoll. Seit mehreren Jahren weist das Statistische Bundesamt darauf hin, Wertsicherungsklauseln eine Prozentregelung zu Grunde zu legen und empfiehlt, dass bestehende Klauseln mit Punkteregelung auf Prozent umgestellt werden. Nachteilig bei Punkteregelungen ist neben der Tatsache, dass eine Umbasierung auf alte Basisjahre statistisch nicht sinnvoll ist, der hohe rechnerische Aufwand und die für Laien oft wenig nachvollziehbare Berechnung einer solchen Umbasierung.“

([www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm](http://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm))

### Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts, Ausgabe 2/2003 vom Januar 2003, S. 9 – 12 Aus der Gutachtenpraxis des DNot I

„PreisG § 2; PrKV § 1 ff.; BGB §§ 1105, 883; ErbbauVO § 9 – Änderung des Verbraucherpreisindex; Auswirkungen auf Wertsicherungsklauseln“

„Die überwiegende Ansicht in der Literatur geht [...] von einer **automatischen Ersetzung des wegfallenden Teilindizes durch den** allein fortgeführten allgemeinen **Verbraucherpreisindex (VPI)** aus. [...] Denn eine Bezugnahme auf einen anderen vom Statistischen Bundesamt berechneten Verbraucherpreisindex ist für den Zeitraum ab 01.01.2003 nicht mehr möglich. [...]

Da sich der allgemeine Verbraucherpreisindex und die bisher getrennt ausgewiesenen Teilindizes nahezu identisch entwickelten, wird eine ergänzende Vertragsauslegung auch nicht dazu führen, dass der allgemeine Verbraucherpreisindex nur mit Zuschlägen oder Abschlägen zu verwenden wäre. Bei automatischen Gleitklauseln spricht gegen die Annahme einer Nachverhandlungspflicht

auch, dass die Parteien durch die Vereinbarung der automatischen Anpassung eine Nachverhandlung gerade vermeiden wollten.

Der **BGH** hatte bei der Ersetzung einer genehmigungsbedürftigen, jedoch nicht genehmigungsfähigen Wertsicherungsklausel durch eine genehmigungsfähige Klausel im Grundsatz eine schuldrechtliche Anpassungsverpflichtung der Vertragsparteien bejaht. Weiter führt der BGH jedoch aus: "Kann unter Berücksichtigung des objektiven Vertragszwecks angenommen werden, dass sie (d. h. die Vertragsparteien) eine andere Wertsicherungsklausel gewählt hätten, die einerseits die beiderseitigen Belange wahrt und andererseits wirksam war, so gilt diese Klausel als von Anfang an vereinbart" (BGH DNotZ 1980, 604 = NJW 1979, 1545; ebenso BGHZ 63, 132; NJW 1975, 1108; NJW 1976, 892; DNotZ 1979, 418 = NJW 1979, 2250; OLG Köln ZMR 1999, 633). Erst Recht muss dann hier u. E. eine automatische Anpassung gelten. Denn hier haben die Beteiligten zunächst eine wirksame Klausel vereinbart, deren Bezugsgröße lediglich später wegfällt. Hier ist auch von vornherein nur eine einzige Ersatzklausel sinnvollerweise denkbar – während man eine nicht genehmigungsfähige Wertsicherungsklausel möglicherweise durch unterschiedliche genehmigungsfähige Klauseln ersetzen könnte.

Zwar bleibt eine regionale Untergliederung des Verbraucherpreisindex für die alten und neuen Länder sowie für das Land Berlin verfügbar. Ebenso werden von verschiedenen statistischen Landesämtern weiterhin Landesindizes fortgeführt. Man könnte nun erwägen, daraus einen Index für das alte Bundesgebiet einerseits und das Beitrittsgebiet andererseits zu errechnen. Das Statistische Bundesamt wird hierfür auch Ländergewichte zur Verfügung stellen (die Gewichtung erfolgt anhand von Länderanteilen am privaten Verbraucher). Teilindizes für das alte Bundesgebiet und das Beitrittsgebiet lassen sich daraus jedoch schon deshalb nicht errechnen, weil Berlin nicht mehr wie bisher aufgeteilt werden kann. Zum anderen ist unsicher, wie lange solche regionalen Untergliederungen in der Zukunft berechnet werden. Im Ergebnis verbleibt damit als einzig denkbare ergänzende Vertragsauslegung eine Umstellung auf den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für ganz Deutschland (VPI).

Eine Vertragsänderung ist daher u. E. nicht erforderlich. Allenfalls kann man eine Vertragsänderung zur Klarstellung durchführen [...].

**Eine Vertragsänderung wäre hingegen erforderlich, wenn etwa eine bisher auf Veränderung einer bestimmten Punktzahl (nach einem alten Basisjahr) abstellende Klausel durch eine prozentuale Anpassungsklausel ersetzt werden soll."**

## 4.5 Erbbauzins

### 4.5.1 Allgemeine Vorbemerkungen zum Erbbauzins

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er entsprechend der Regelungen des Erbbaurechtsvertrags über die Dauer des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag zu zahlen hat.

Hierbei ist zu unterscheiden zwischen

- dem, sich aus dem Liegenschaftszinssatz und/oder dem ortsüblichen Erbbauzinssatz ergebenden, angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens,
- dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins (des Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer),
- dem im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen, dinglich gesicherten Erbbauzins sowie
- dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins, der dinglich und schuldrechtlich gesichert ist oder sich aufgrund gesetzlicher Regelungen bzw. Billigkeitserwägungen ergibt.

Die vorstehend genannten Bodenwertverzinsungsbeträge (Erbbauzinsen) können aufgrund

- von Regelungen des Erbbaurechtsvertrags,
- des zeitlichen Abstands zwischen dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrags und dem Wertermittlungsstichtag oder
- des Verhaltens des Erbbaurechtsgebers bezüglich seines Erhöhungsverlangens

durchaus, auch in nicht unerheblichem Maße, voneinander abweichen.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts sind

- der angemessene Verzinsungsbetrag des Bodens,
- der dinglich gesicherte Erbbauzins sowie
- der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins, einschl. geschuldeter (schuldrechtlicher) Erhöhung bis zum Wertermittlungsstichtag

relevant, da mögliche Abweichungen untereinander Einfluss auf die Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts haben.

Bei der Heranziehung der angemessenen Bodenwertverzinsung ist zu prüfen, ob sich ein ortsüblicher Erbbauzins herausgebildet hat, der für vergleichbare Grundstücke üblicherweise zu entrichten ist. Sofern ein solcher ortsüblicher Erbbauzinssatz besteht, ist dieser für die Ermittlung des angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrags heranzuziehen.

### **Erbbauzinssatz und Liegenschaftszinssatz**

Aufgrund besonderer Marktverhältnisse kommt es vielfach zu Abweichungen des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von dem angemessenen, ortsüblichen Erbbauzinssatz.

In Übereinstimmung mit der, der Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren zugrunde liegenden, WertR06, hier Ziff. 4.3.2.2.1 Absatz 2, können hierbei unterschiedliche Zinssätze für den Liegenschafts- und den Erbbauzins angesetzt werden.

## **4.5.2 Tatsächlich gezahlter Erbbauzins**

### **4.5.2.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)**

Der zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich gezahlte Erbbauzins beträgt nach Angabe des Grundstückseigentümers insgesamt **1.027,12 EUR/a** (entspricht 2.008,87 DM/a). Er ist halbjährlich, jeweils zum 01.01. und 01.07. eines jeden Kalenderjahres in Höhe von 513,56 EUR (entspricht 1.004,44 DM) fällig. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.07.1995. Der Erbbauzins ist nur zu Lasten der im Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) eingetragenen Grund-(Flur-)stücke eingetragen.

### **4.5.2.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)**

Nach den Ausführungen unter Ziff. 4.5.2.1 beträgt der tatsächliche Erbbauzins für die Flurstücke 504, 505 und 506 (Garagenhof) bzw. für den hier zu bewertenden 1/18tel Anteil **0 EUR/a**.

## **4.5.3 Dinglich gesicherter Erbbauzins**

### **4.5.3.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)**

Der am Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 im Erbbaugrundbuch von Dortmund Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage) dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt 1.027,12 EUR/a (rund **1.027 EUR/a**) bzw. 2.008,87 DM/a.

In Abteilung II lfd. Nr. 2 des Erbbaugrundbuchs von Dortmund, Blatt 12769 besteht eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses. Weitere Erbbauzins-Reallasten sind im Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 nicht eingetragen.

### **4.5.3.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)**

Im Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) ist keine Erbbauzinsreallast eingetragen. Der dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt **0 EUR/a**.

## **4.5.4 Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins**

### **4.5.4.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)**

Der mit Erbbaurechtsvertrag vom 21. Mai 1962 und nach Teilung des Erbbaurechts im Jahr 1971 vereinbarte Erbbauzins von 824,43 DM/a (entspricht 421,52 EUR/a) wurde unter Bezugnahme auf die Wertsicherungsklausel zuletzt zum 01.07.1995 auf 1.027,12 EUR/a (entspricht 2.008,87 DM/a) erhöht.

Die Wertsicherungsklausel soll laut Erbbaurechtsvertrag „nur schuldrechtliche Wirkung haben“.

Nach § 9a Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) darf eine Anpassung des Erbbauzinses frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der letzten Erhöhung (hier zum 01.07.1995) geltend gemacht werden. Da seit der letzten Anpassung des Erbbauzinses bereits mehr als drei Jahre vergangen sind, ist zu prüfen, ob zum Wertermittlungsstichtag eine weitere Anpassung möglich wäre.

Aus diesem Grund muss zunächst eine Prüfung dahingehend erfolgen, ob der tatsächlich gezahlte Erbbauzins dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins entspricht.

Wie unter Ziffer 4.4.2 und 4.4.3 ausgeführt, ist der Erbbaurechtsvertrag hinsichtlich der Wertsicherungsklausel nicht ausreichend präzisiert, da die Angabe des Basisjahres fehlt. Denkbar wären die

Basisjahre 1913/14 = 100, 1938 = 100, 1950 = 100 und 1958 = 100. Das Basisjahr 1962 = 100 wird an dieser Stelle ausgeschlossen, da die Veröffentlichungen zu neuen Basisjahren (Warenkörben) in der Regel erst in den Folgejahren veröffentlicht werden und der Vertragsabschluss bereits im Mai 1962 erfolgte.

Da das Basisjahr im Erbbaurechtsvertrag nicht definiert wurde und die Berechnungen/ Vereinbarungen zu den Erbbauzinsanpassungen, insbesondere zur letzten Anpassung zum 01.07.1995, nicht vorliegen, ist nicht bekannt, wie die unzureichenden vertraglichen Regelungen des Erbbaurechtsvertrags in der Vergangenheit „gelebt wurden“.

Insofern müssen hier Annahmen getroffen werden, die aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht verifiziert werden können und daher mit Unsicherheiten behaftet sind. Die nachfolgenden Berechnungen zum vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins erfolgen insbesondere unter dem Vorbehalt der rechtlichen Überprüfung. Aufgrund des Wegfalls der vertraglich vereinbarten Indexreihe und der vereinbarten „Punkteregelung“ ist zukünftig ggf. eine Vertragsänderung erforderlich. Ob diese seitens des Grundstückseigentümers erzwungen werden kann, ist eine Rechtsfrage, die über den Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgeht. Gleiches gilt analog für die rechtliche Auslegung der bestehenden vertraglichen Regelungen.

Nachfolgend werden daher auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen Annahmen getroffen, die jedoch sämtlich unter dem Vorbehalt einer rechtlichen Prüfung stehen.

Als **Basisjahr** wird im Folgenden die **Preisbasis 1958 = 100**, als letzte vor Vertragsabschluss veröffentlichte Basis **angenommen**.

Im Erbbaurechtsvertrag fehlt zudem die Angabe, ob sich die Regelungen, ab wann ein grobes Missverhältnis der gegenseitigen Leistungen vorliegen soll, auf Monats- oder Jahresdurchschnittsindizes beziehen. Da die Jahresdurchschnittsindizes in der Regel erst in der zweiten Jahreshälfte veröffentlicht werden und der Erbbaurechtsvertrag im Mai 1962 abgeschlossen wurde, **wird für die Berechnungen zum Erbbauzins unterstellt, dass sich die Regelungen auf die Monatsindizes beziehen**.

Im Erbbaurechtsvertrag heißt es hinsichtlich des Zeitpunkts: „, wenn der Lebenshaltungsindex [...] eine Veränderung um mehr als 20 Punkte seit dem Zeitpunkte des Abschlusses dieses Vertrages ausweist.“.

Der Erbbaurechtsvertrag wurde am 21. Mai 1962 geschlossen. Der jeweilige Monatsindex wird immer erst im Folgemonat oder später veröffentlicht, insofern ist davon auszugehen, dass sich die Regelungen auf den Indexstand im Monat März oder April 1962 beziehen. Im Folgenden wird vom **Indexstand im Monat März 1962** ausgegangen.

Fehler bei der Annahme des maßgebenden Anfangsmonats können aus sachverständiger Sicht vernachlässigt werden, da die Erbbauzinsen seit Vertragsbeginn bereits zweimal angepasst wurden (1975, 1995).

Nach Auskunft des Grundstückseigentümers erfolgte die **letzte Erhöhung** vor dem Wertermittlungstichtag **zum 01.07.1995** gem. § 4 des Erbbaurechtsvertrags. Wie die Anpassung des Erbbauzinses ermittelt wurde, ist nicht bekannt bzw. wurde nicht mitgeteilt.

Der am **Wertermittlungstichtag** tatsächlich gezahlte und dinglich gesicherte **Erbbauzins** beträgt **1.027,12 EUR/a**.

Die Prüfung der Anpassung erfolgt hier mit der Online-Rechenhilfe (Wertsicherungsrechner) des Statistischen Bundesamts: [www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm](http://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm).

Die **Berechnung** erfolgte **Online basierend auf folgenden Angaben/ Annahmen:**

Art der Berechnung:	Schwellenwertberechnung
Preisindex:	Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen – Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
Berechnung bezogen auf:	Punkte (Prozentpunkte)
Anpassung bei:	Veränderung des Index um 20,0 Punkte (= Schwellenwert)
Anpassung bei:	Überschreiten des Schwellenwerts
Basisjahr:	1958
Berechnung mit:	Monatsindizes
Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung:	Mai 1995
Zeitpunkt für das Ende der Berechnung:	Mai 2021 (Index veröffentlicht am 15.06.2021)

**Ergebnis der Berechnung:**

70,7	Unterer Schwellenwert
80,1	Oberer Schwellenwert
80,2	Indexstand des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2015 = 100 bei dem der Schwellenwert erstmals überschritten wurde. Dies war für den Monat Juli 2000 der Fall.
6,4%	Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Mai 1995 bis zum Indexstand des erstmaligen Überschreitens des Schwellenwerts
108,7	Ist der Indexstand für den Monat Mai 2021 (= maßgebender, veröffentlichter Indexstand am Wertermittlungstichtag 02.07.2021)
44,2%	Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Mai 1995 bis zum gewählten Indexstand im Mai 2021
<b>1.481,11 EUR</b>	<b>Ist der Betrag von 1.027,12 EUR erhöht um 44,2%.</b>

**Billigkeitsprüfung**

Im Rahmen der Billigkeitsprüfung ist zu klären, ob dem vertraglichen Erhöhungsanspruch die durch § 9a Abs. 1 ErbbauRG gezogene Billigkeitsschranke entgegensteht. Hierfür sind die Monatswerte der statistischen Indexe maßgeblich, die vor Erstellung des Erhöhungsverlangens zuletzt veröffentlicht wurden. Da das Statistische Bundesamt einerseits die Indexreihen für die Lebenshaltungskosten und andererseits die Indexreihen für die Einkommen der Arbeiter und die Einkommen der Angestellten nicht mehr fortführt, müssen für die Berechnungen der Billigkeitsschranke adäquate Indexreihen an deren Stelle treten.

Der Nachfolge-Index für den Index der Lebenshaltungskosten ist der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI).

Die Indexreihen der Einkommen der Arbeiter sowie der Einkommen der Angestellten wurden durch einen einzigen Index, den Verdienstindex („Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen)“), ersetzt.

Die **Billigkeitsschranke** ergibt sich aus dem Mittelwert der prozentualen Änderung der Verbraucherpreise (Verbraucherpreisindex) und der Änderung der Einkommensverhältnisse von Arbeitnehmern (Verdienstindex)

Indexstand	Verbraucherpreisindex	Verdienstindex
Mai 1995	75,0	65,6
Mai 2021	108,7	112,4
Änderung in % (gerundet)	44,93%	71,34%

wie folgt:

$$(44,93\% + 71,34\%) / 2 = \mathbf{58,14\%} > 44,2\%.$$

Die prozentuale Erhöhung des vertraglich erzielbaren Erbbauzinses von der letzten Anpassung bis zum Wertermittlungsstichtag beträgt 44,2% und liegt damit unterhalb der Billigkeitsschranke. Somit ist zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 eine Anpassung (Erhöhung) des Erbbauzinses zulässig. Vorbehaltlich der Regelungen in § 4 des Erbbaurechtsvertrags zur Höhe des, bei Vorliegen eines groben Missverhältnisses der gegenseitigen Leistungen, neu festzusetzenden Erbbauzinses wird für die weiteren Berechnungen der vorstehend ermittelte, angepasste Erbbauzins zugrunde gelegt.

Der **vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins** wird für die weiteren Berechnungen vorbehaltlich der Regelungen in § 4 des Erbbaurechtsvertrags mit rund

**1.481 EUR/Jahr**

zugrunde gelegt.

**Der vertraglich und gesetzlich erzielbare des Erbbauzins entspricht** bei dem ermittelten unbelasteten Bodenwert des Wertermittlungsobjekts in Höhe von 152.700 EUR für das Wohnhaus- und Garagegrundstück (Grundbuch von Dortmund, Blatt 12769) **einer Bodenwertverzinsung** von:

$$(1.481 \text{ EUR} / 152.700 \text{ EUR}) \times 100 = 0,97\% \quad \text{gerundet} \quad \mathbf{1,00\%}.$$

#### 4.5.4.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

Im Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof) ist keine Erbbauzinsreallast eingetragen.

In § 17 des Erbbaurechtsvertrags haben die Vertragsparteien (Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte) folgende Vereinbarung getroffen:

*„Rein schuldrechtlich wurde vereinbart, dass die Erbbauberechtigte eine Aufteilung des Erbbaurechtes entsprechend dem nach Massgabe des Bundesbaugesetzes aufgestellten Bebauungsplanes vornehmen kann, sofern dieser notwendig sein sollte, sonst unbeschränkt. Der Grundstückseigentümer erklärt sich hiermit schon jetzt einverstanden.*

*Etwa durch die Aufteilung bedingten Kosten hat jedoch die Erbbauberechtigte zu tragen. Der Erbbauverpflichtete verpflichtet sich hiermit, vorstehende Aufteilungsverpflichtung auch auf etwaige Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundbesitzes zu übertragen bzw. dieselben entsprechend zu verpflichten. Die Notwendigkeit der Zustimmung des Grundstückseigentümers, auch zur Veräußerung der Einzelerbbaurechte, bleibt unberührt.*

*Schuldrechtlich vereinbaren die Erschienenen weiterhin, dass, falls im Zuge der Aufschliesung des dem Erbbaurecht unterliegenden Grundbesitzes zu Bebauungszwecken die Abtretung von Strassenflächen sich als notwendig erweisen sollte, der Grundstückseigentümer sich*

*schon jetzt verpflichtet, diese Strassenflächen auf Anforderung der Erbbauberechtigten abzutreten und zwar lastenfrei und unentgeltlich. [...]  
Hierzu wurde weiterhin vereinbart, dass durch eine dadurch bedingte Abtretung die Höhe des Erbbauzinses nicht beeinflussen wird."*

Im Zuge der Bildung von Einzelerbbaurechten im Jahr 1971 (Übertragung von Dortmund Blatt 11012 nach Dortmund Blatt 12780 erfolgte am 01.12.1971) wurde der Erbbauzins auf die Einzelerbbaurechte aufgeteilt. Die Berechnungen hierzu liegen nicht vor und können, insbesondere da die Größe, der an die Stadt Dortmund im Zuge der Realisierung der Bebauung abgetretenen Verkehrsflächen nicht bekannt ist, heute nicht mehr nachvollzogen werden.

Da der Erbbauzins und auch die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses nur im Grundbuch der bebauten Grund-(Flur-)stücke eingetragen sind, wird für die nachfolgenden Berechnungen unterstellt, dass der im Erbbaurechtsvertrag vom 21.05.1962 vertraglich vereinbarte (Gesamt-)Erbbauzins nur auf die bebauten Grund-(Flur-)stücke aufgeteilt wurde. Der hierbei angelegte Verteilungsschlüssel ist nicht bekannt und kann wie vorstehend ausgeführt, heute nicht mehr nachvollzogen werden.

Aus diesem Grund wird unterstellt, dass der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins für die Flurstücke 504, 505 und 506 der Gemarkung Sölde, Flur 10, durch die Aufteilung bereits abgegolten ist und daher am Wertermittlungsstichtag

**0 Euro (Null Euro)**

beträgt.

#### **4.5.5 Angemessener (orts-)üblicher Erbbauzins, angemessene Bodenwertverzinsung**

In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund wurden in den letzten Berichtsjahren folgende Erbbauzinssätze für den individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser) ausgewiesen:

Berichtsjahr (Stichtag)	Erbbauzinssatz (Anzahl der Verträge)	Zugeordneter abgabefreier Bodenrichtwert
2017 (01.01.2018)	2,6% (5 Verträge)	220 EUR/m <sup>2</sup>
2018 (01.01.2019)	2,5% (7 Verträge)	205 EUR/m <sup>2</sup> - 550 EUR/m <sup>2</sup>
2019 (01.01.2020)	2,8% (1 Vertrag)	Keine Angabe
2020 (01.01.2021)	2,8% (2 Verträge)	290 EUR/m <sup>2</sup> bis 540 EUR/m <sup>2</sup>

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, bewegt sich der ortsübliche Erbbauzins für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) seit 2015 in einer Spanne von 2,5% bis 2,8%. Für die Ableitung eines angemessenen Erbbauzinssatzes ist in jedem einzelnen Bewertungsfall die Situation vor Ort unter Heranziehung der Grundstücksmarktberichte des zuständigen Gutachterausschusses und sonstiger regionsbezogener Erkenntnisquellen zu analysieren.

Vor allem in Zeiten, in denen Kreditinstitute historisch niedrige Zinsen anbieten, ist ein Erbbaurecht für den Erbbaurechtsnehmer, zumindest kurzfristig betrachtet als nicht wirtschaftlich zu beurteilen. Insbesondere in ländlich strukturierten Gebieten mit relativ niedrigen Bodenwerten wird das Erbbaurecht vom Markt nur wenig angenommen. Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis ist bei Wohngebäuden in diesen Bereichen gering, und die Ersparnis des Erbbaurechts ist im Vergleich zur Finanzierung des Grundeigentums in Niedrigzinsphasen nicht ausreichend, um eine höhere Marktakzeptanz zu erzielen.

In Zeiten geringer Immobilienangebote wird das Erbbaurecht oft nur deshalb gewählt, weil es keine (besseren) Alternativen gibt.

Unter Berücksichtigung der mittleren Lage, des Bodenwertniveaus (340 EUR/m<sup>2</sup>) sowie der am Wertermittlungstichtag (02.07.2021) anhaltend hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern bei kaum vorhandenem Angebot (Verkäufermarkt) wird der **angemessene, ortsübliche Erbbauzins** hier mit **2,8%** angesetzt.

#### **4.5.5.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769** (Wohnhaus, Garage)

Dies entspricht bei dem mit 152.700 EUR ermittelten unbelasteten Bodenwert (Ziff. 4.3.7) einem **angemessenen, ortsüblichen Erbbauzins** von rund

$$152.700 \text{ EUR} \times 2,80\% = \mathbf{4.276 \text{ EUR/Jahr.}}$$

#### **4.5.5.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780** (Garagenhof)

Dies entspricht bei dem mit 1.900 EUR ermittelten unbelasteten Bodenwert (Ziff. 4.3.7) einem **angemessenen, ortsüblichen Erbbauzins** von rund

$$1.900 \text{ EUR} \times 2,80\% = \mathbf{53 \text{ EUR/Jahr.}}$$

#### 4.5.6 Zusammenstellung der Erbbauzinsen

##### 4.5.6.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

Angemessener ortsüblicher Erbbauzinssatz	2,80%	
<b>Angemessener ortsüblicher Erbbauzins</b>		<b>4.276 EUR</b>
<b>Tatsächlich gezahlter Erbbauzins</b> p. a. (gerundet)		<b>1.027 EUR</b>
<b>Dinglich gesicherter Erbbauzins</b> p. a. (gerundet)	2.342,43 DM	<b>1.027 EUR</b>
<b>Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins</b> p. a. (gerundet)		<b>1.481 EUR</b>

Die Differenz zwischen dem dinglich gesicherten Erbbauzins (1.027 EUR p. a.) und dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins (1.481 EUR p. a.) ergibt den

**Schuldrechtlichen Erhöhungsbetrag** von jährlich rund **454 EUR**  
Dieser ist durch eine Vormerkung zur Erhöhung des Erbbauzinses in Abteilung II lfd. Nr. 2 des Erbbaugrundbuchs gesichert.

##### 4.5.6.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

Angemessener ortsüblicher Erbbauzinssatz	2,80%	
<b>Angemessener ortsüblicher Erbbauzins</b> p.a. bezogen auf den 1/18 Anteil am Gesamtgrundstück (gerundet)		<b>53 EUR</b>
<b>Tatsächlich gezahlter Erbbauzins</b> p. a. (gerundet)		<b>0 EUR</b>
<b>Dinglich gesicherter Erbbauzins</b> p. a. (gerundet)	0 DM	<b>0 EUR</b>
<b>Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins</b> p. a. (gerundet)		<b>0 EUR</b>

Die Differenz zwischen dem dinglich gesicherten Erbbauzins (0 EUR p. a.) und dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins (0 EUR p. a.) ergibt den

**Schuldrechtlichen Erhöhungsbetrag** von jährlich rund **0 EUR**  
Dieser ist **nicht** durch eine Vormerkung zur Erhöhung des Erbbauzinses in Abteilung II lfd. Nr. 2 des Erbbaugrundbuchs gesichert.

## 4.6 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

### 4.6.1 Vertragliche Einflüsse

Im Erbbaurechtsvertrag vom 21.05.1962 (UR. Nr. 161/1962) ist bezüglich der Erschließungskosten in § 6 folgende Vereinbarung getroffen worden:

*„Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sämtliche öffentlichen Abgaben und Lasten insbesondere Grundsteuern, sowie diejenigen Kosten zu tragen, die als Straßenbaukosten anfallen. das Gleiche gilt hinsichtlich der Versorgungsleitungen.“*

Gemäß WertR 06 ist bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden (unabhängig von wem diese gezahlt wurden), vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Wie bereits unter Ziff. 2.4.2 ausgeführt, sind die Erschließungsbeiträge gezahlt worden, sodass nachfolgend der erschließungsbeitragsfreie Bodenwertanteil des zu bewertenden Erbbaurechts zugrunde zu legen ist.

### 4.6.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil eines Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz von angemessenem ortsüblichem Erbbauzins und vertraglich erzielbarem Erbbauzins bzw. dem (Boden-)Zinsvorteil des Erbbaurechts gegenüber dem Volleigentum am Grundstück.

#### 4.6.2.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

Wert des unbelasteten, erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts des Erbbaugrundstücks (siehe Ziff. 4.3.7)	152.700 EUR
Restlaufzeit des Erbbaurechts (siehe Ziff. 4.4.2)	39 Jahre
Angemessener, ortsüblicher Erbbauzins (siehe Ziff. 4.5.5.1), rund	4.276 EUR
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins (siehe Ziff. 4.5.4.1), rund	1.481 EUR

---

Differenz (jährlicher **Zinsvorteil** des Erbbauberechtigten) 4.276 EUR – 1.481 EUR = 2.795 EUR

Kapitalisierung des Zinsvorteils

Restlaufzeit des Erbbaurechts	39 Jahre	
Zinssatz	2,8%	
Barwertfaktor (ImmoWertV, Anlage 1)	23,55	
<b>Barwert des Zinsvorteils:</b>	2.795 EUR × 23,55	= 65.822 EUR
	<b>gerundet</b>	<b>65.800 EUR</b>

Der **Bodenwertanteil des Erbbaurechts** für die im Grundbuch von Dortmund, Blatt 12769 eingetragenen bebauten Grundstücke (Wohnhaus, Garage) entspricht dem Barwert des Zinsvorteils des Erbbauberechtigten und beträgt somit rund **65.800 Euro**.

#### 4.6.2.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

Wert des unbelasteten, erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts des Erbbaugrundstücks (siehe Ziff. 4.3.7)	1.900 EUR
Restlaufzeit des Erbbaurechts (siehe Ziff. 4.4.2)	39 Jahre
Angemessener, ortsüblicher Erbbauzins (siehe Ziff. 4.5.5.2), rund	53 EUR
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins (siehe Ziff. 4.5.4.2), rund	0 EUR
<hr/>	
Differenz (jährlicher <b>Zinsvorteil</b> des Erbbauberechtigten) 53 EUR – 0 EUR =	53 EUR

#### Kapitalisierung des Zinsvorteils

Restlaufzeit des Erbbaurechts	39 Jahre	
Zinssatz	2,8%	
Barwertfaktor (ImmoWertV, Anlage 1)	23,55	
<b>Barwert des Zinsvorteils:</b>	53 EUR × 23,55	= 1.248 EUR
	<b>gerundet</b>	<b>1.200 EUR</b>

Der **Bodenwertanteil des Erbbaurechts** für die im Grundbuch von Dortmund, Blatt 12780 eingetragenen unbebauten Grundstücke (Garagenhof) entspricht dem Barwert des Zinsvorteils des Erbbauberechtigten und beträgt somit rund **1.200 Euro**.

## 4.7 Gebäudedaten

Art	Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Baujahr (Erstbezug nicht bekannt und daher hier geschätzt, siehe auch Ziff. 2.4.2)	1967
Alter (bezogen auf den Erstbezug/ das geschätzte Baujahr)	54 Jahre
Gebäudeart (Anlage 4 ImmoWertV) – Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach Typ <b>2.03</b> (KG, EG) <b>12%</b> ; Typ <b>2.13</b> (KG, EG, OG) <b>66%</b> ; Typ <b>2.23</b> (EG) <b>16%</b> ; Typ <b>2.33</b> (EG, OG) <b>6%</b>	
Gebäudestandardkennzahl (Anlage 4 ImmoWertV, hier modellkonform gemäß Sachwertmodell der AGVGA)	2,59
Übliche Gesamtnutzungsdauer (modellkonform bzw. Anlage 1 ImmoWertV)	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV; hier abweichend modellkonform gemäß Sachwertmodell der AGVGA NRW)	

Modernisierungselemente	Punkte	Erläuterung;
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	0	
Fenster und Außentüren	2	Fenster nach Angabe 2013/14 erneuert; Alter ca. 7 Jahre; Ansatz 2 Punkte
Leitungssysteme	0	
Heizungsanlage		Nach Schild am Brenner: 1994 in Betrieb genommen; älter als 25 Jahre, kein Ansatz
Wärmedämmung Außenwände	0	
Bäder	0	
Innenausbau	0	
Grundrissgestaltung	0	
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>Kleinere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung (2 bis 5 Punkte)</b>

Unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Gebäudealters von 54 Jahren und der erreichten Punktzahl beträgt die im Bewertungsmodell anzusetzende rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	26 Jahre
damit fiktives Alter $80 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} =$	54 Jahre

<b>Wohnfläche (WF)</b> , ohne Terrassen, Hauseingangsüberdachung und Freisitz	ca. 152 m <sup>2</sup>
Hauseingangsbereich (dreiseitig umschlossen, zu ¼ Anteil)	ca. 4 m <sup>2</sup>
Überdachter Sitzplatz mit Kellerabgang (dreiseitig umschlossen, zu ¼ Anteil)	ca. 6 m <sup>2</sup>
Terrassen (nachrichtlich, zu ¼ Anteil)	ca. 11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche (NF)</b> Garage	ca. 15 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>	
Einfamilienhaus	ca. 312 m <sup>2</sup>
Überdachter Sitzplatz mit Kellerabgang	ca. 23 m <sup>2</sup>
Garage	ca. 17 m <sup>2</sup>
<b>Ausbauverhältnis</b> Wohnhaus (m <sup>2</sup> BGF / m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2,05
<b>Wohnflächenfaktor</b> Wohnhaus (m <sup>2</sup> Wohnfläche / m <sup>2</sup> BGF)	0,49
<b>Anzahl Garagen</b>	1

## 4.8 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

### 4.8.1 Vorbemerkungen

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert besteht aus dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen) und dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV).

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der **Grundsatz der Modellkonformität** zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen.

Der **vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen** (ohne Außenanlagen) wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) ermittelt.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen **Herstellungskosten** sind vorrangig modellhafte Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) zu Grunde zu legen, d. h. die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit angegeben sind. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zugrunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden. 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 Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die **Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010** beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund der Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Anlage 4 Nr. III ImmoWertV beschrieben sind. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Der **vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** ist, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden, gesondert zu ermitteln. Er kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden (§37 ImmoWertV).

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentlichen Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Eine längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

**Sachwertfaktoren** (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen (§ 12 Abs. 3 ImmoWertV) und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendeten Ableitungsmethoden und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** eines Grundstücks ergibt sich in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

#### 4.8.2 Ermittlung des modellbezogenen Kostenkennwerts

Kostenkennwerte (NHK 2010) in EUR/m <sup>2</sup> für Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275	Typ 2.03 KG, EG, Flachdach (12%)	
	625	695	800	965	1.205	Typ 2.13 KG, EG, OG/DG, Flachdach (66%)	
	865	965	1.105	1.335	1.670	Typ 2.23 EG, Flachdach (16%)	
	735	820	940	1.135	1.415	Typ 2.33 EG, OG/DG Flachdach (6%)	
	675	751	863	1.041	1.300	Wertermittlungsobjekt	
Kostengruppe	Standardstufe					Wägungsanteil	Kostenanteil NHK 2010
	1	2	3	4	5		
Außenwand		100%				23%	173 EUR/m
Dach	40%	50%			10%	15%	116 EUR/m
Fenster und Außentür			100%			11%	95 EUR/m
Innenwände und Türen			100%			11%	95 EUR/m
Deckenkonstruktion, Trepp			90%	10%		11%	97 EUR/m
Fußböden			100%			5%	43 EUR/m
Sanitäreinrichtungen			100%			9%	78 EUR/m
Heizung		100%				9%	68 EUR/m
Sonstige techn. Ausstattung			100%			6%	52 EUR/m
Kostenkennwert Wertermittlungsobjekt							817 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Objekt- und ausstattungspezifischer Kostenkennwert (NHK 2010)</b>							<b>817 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### 4.8.3 Vorläufiger Sachwert des bebauten Erbbaurechts (§ 37 ImmoWertV)

##### Objekt- und ausstattungspezifische Kostenkennwert

gemäß NHK 2010 je m<sup>2</sup> BGF

817 EUR/m<sup>2</sup>

##### Baupreisindex BRD, Wohngebäude, 2015 = 100

Indexstand IV/2010: 90,1

Indexstand II/2021: 125,2

Anpassungsfaktor: 125,2 / 90,1 = 1,3896

× 1,3896

##### Kostenkennwert am Wertermittlungstichtag

817 EUR/m<sup>2</sup> × 1,3896

= 1.135 EUR/m<sup>2</sup>

##### Gebäude-Kostenkennwert am Wertermittlungstichtag

312 m<sup>2</sup> (BGF) × 1.135 EUR/m<sup>2</sup>

= **354.120 EUR**

<b>Gebäude-Kostenkennwert am Wertermittlungsstichtag</b>		<b>354.120 EUR</b>
<b>Besondere Bauteile und Einrichtungen</b>		
Kelleraußentreppe, pauschal	+	6.000 EUR
<hr/>		
<b>Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag</b>		<b>360.120 EUR</b>
<b>Wertminderung infolge Alter</b>		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	26 Jahre	
Alterswertminderung linear	67,5% von	- 243.081 EUR
<hr/>		
<b>Hausanschlüsse</b> (Modellparameter gemäß Grundstücksmarktbericht 2021) für Kanal-, Wasser- und Stromanschluss	+	9.850 EUR
<hr/>		
<b>Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>		<b>126.889 EUR</b>
<b>Zeitwert der sonstigen Anlagen und baulichen Außenanlagen</b>		
Für Terrassen, Einfriedung, Wegebefestigung, Aufwuchs etc.		
Ansatz gemäß der vorgegebenen Modellparameter im Grundstücksmarktbericht 2021, pauschal 2% von 126.889 EUR		
	+	2.538 EUR
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b> (siehe Ziff. 4.6.2.1)	+	65.800 EUR
<hr/>		
<b>Vorläufiger Sachwert des bebauten Erbbaurechts</b>		195.227 EUR
	gerundet	<b>195.200 EUR</b>

#### 4.8.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Erbbaurechts

**Vorläufiger Sachwert des bebauten Erbbaurechts** **195.200 EUR**

##### Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund hat unter Ziffer 7.1 des Grundstücksmarktberichts 2021 gebietstypische Erbbaurechtsfaktoren für Reihenend- und Doppelhäuser ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt befindet sich gemäß der Dortmunder Gebietseinteilung im Gebiet 5 (Dortmund-Ost). Abweichungen des Wertermittlungsobjekts vom Normobjekt bei den Merkmalen Restnutzungsdauer, Restlaufzeit des Erbbaurechts, Gebäudeart, Wohnlage und finanzmathematischer Wert sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich danach folgender Erbbaurechtsfaktor:

Gebiet 5, Erbbaurechtsfaktor, Ausgangswert	1,39	
Restlaufzeit des Erbbaurechts 39 Jahre	- 0,03	
Gebäudeart Reihenendhaus	- 0,08	
Finanzmathematischer Wert 195.300 EUR	- 0,15	
<hr/>		
Erbbaurechtsfaktor Wertermittlungsobjekt:	1,13	
Der Erbbaurechtsfaktor entspricht einer Marktanpassung von 195.200 EUR × 0,13 = 25.376 EUR, gerundet	+	25.400 EUR

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts** **220.700 EUR**  
(entspricht rund 1.452 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

## 4.9 Marktanpassung

Nach § 8 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren nach den modellkonform zu ermittelnden vorläufigen Werten regelmäßig die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) zu berücksichtigen. Die Einbeziehung dieser Marktanpassung hat jedoch nur noch insoweit zu erfolgen, wie diese in den vorangegangenen Wertermittlungsverfahren oder in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen noch nicht berücksichtigt wurde.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV) die Marktverhältnisse durch möglichst zeitnah am Wertermittlungsstichtag getätigte Verkäufe Berücksichtigung. Das gleiche gilt für das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 22 ImmoWertV) durch die Marktanpassung (Sachwert-, Erbbaurechtsfaktor). Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher in der Regel nicht notwendig, kann jedoch erforderlich sein, wenn der verwendete Immobilienrichtwert oder die sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt nicht detailliert oder aktuell genug wiedergeben.

### 4.9.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt der Wertermittlungsstichtag in der Jahresmitte. Die Immobilienpreise sind nach den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bereits in der ersten Jahreshälfte um teilweise bis zu 20% angestiegen. Aus diesem Grund ist eine zusätzliche, über die Erbbaurechtsfaktoren hinausgehende Marktbetrachtung erforderlich.

Obwohl für eigennutzungsfähige Objekte am Wertermittlungsstichtag aufgrund des geringen Angebots eine anhaltend hohe Nachfrage zu verzeichnen ist, trifft dies für Erbbaurechte, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, nur in Ausnahmefällen zu. Im vorliegenden Fall liegen die tatsächlich gezahlten Erbbauzinsen (ca. 1,0%) noch im Bereich der Darlehnszinsen am Wertermittlungsstichtag. Insofern bietet das Erbbaurecht dem Erbbauberechtigten keinen relevanten wirtschaftlichen Nachteil. Aufgrund des geringen Immobilienangebots, der starken Nachfrage und der laut Halbjahresbericht des Gutachterausschusses weiter ansteigenden Immobilienpreise insbesondere auf den wohnwirtschaftlichen Teilmärkten ist daher eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich. Diese wird hier unter Berücksichtigung des Erbbaurechts und der, nicht mehr dem Zeitgeschmack entsprechenden Ausstattung mit 10% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts marktgerecht angesetzt.

#### **Anpassung an die Marktverhältnisse am Wertermittlungsstichtag**

220.700 EUR × 10% = 22.070 EUR, gerundet

**22.000 EUR**

### 4.9.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt und die konjunkturelle Entwicklung am Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 der unbebauten Garagenhofgrundstücke wurde bereits bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich und nicht marktgerecht ist.

#### **Anpassung an die Marktverhältnisse am Wertermittlungsstichtag**

**0 EUR**

## 4.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 4.10.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

#### Flurstück 398 (Wohnhaus)

Abschlag für die Beseitigung von **Baumängeln, Bauschäden und Reparaturstau** (siehe Kap. 3.6), hier jedoch nur so weit bei den Wertansätzen (Restnutzungsdauer, Alterswertminderung) noch nicht berücksichtigt;

pauschal 3% von 220.700 EUR rund - 6.600 EUR

Zuschlag für **Kachel - Kamin** im Wohnzimmer 2, pauschal + 1.000 EUR

Zuschlag für fest eingebaute **Saunakabine und Whirlpool** im Kellergeschoss (Übernahme vom Voreigentümer bei Kauf 2012; seither nach Angabe nie genutzt), pauschal (ohne Funktionsprüfung) + 500 EUR

#### Überdachter Sitzplatz

$23 \text{ m}^2 \times 400 \text{ EUR/m}^2 \times 5 \text{ Jahre} / 45 \text{ Jahre} = 1.022 \text{ EUR}$  rund + 1.000 EUR

#### Flurstück 410

Zeitwert der baulichen Anlagen (Garage), pauschal + 5.000 EUR

---

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **900 EUR**

### 4.10.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

Anteiliger Zeitwert der Befestigung des Garagenhofs einschließlich Bewässerung und Bepflanzung

$370 \text{ m}^2 \times 100 \text{ EUR/m}^2 \times 5 \text{ Jahre} / 25 \text{ Jahre} \times 1/18 = 411 \text{ EUR}$ , gerundet + 400 EUR

$585 \text{ m}^2 \times 10 \text{ EUR/m}^2 \times 1/18 = 325 \text{ EUR}$ , gerundet + 300 EUR

---

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **700 EUR**

#### 4.11 Kalkulatorischer Wert der Gebäude und Außenanlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswerts gemäß Zwangsversteigerungsgesetz wird der kalkulatorische, marktangepasste Wert der Gebäude und Außenanlagen benötigt. Dieser ergibt sich wie folgt:

##### 4.11.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

Vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts (Ziff. 4.8.3)	195.200 EUR
Abzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Ziff. 4.6.2.1)	- 65.800 EUR
Zzgl. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ziff. 4.10.1)	+ 900 EUR

---

**Kalkulatorischer Wert der Gebäude und Außenanlagen** **130.300 EUR**

##### 4.11.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

Der Garagenhof ist unbebaut. Die baulichen Außenanlagen beschränken sich auf die Befestigung der Garagenzufahrten einschließlich Hofentwässerung, Rasen sowie Baum- und Strauchwerk. Diese sind in der Berechnung als Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfasst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ziff. 4.10.2)	+ 700 EUR
--	-----------

---

**Kalkulatorischer Wert der Gebäude und Außenanlagen** **700 EUR**

#### 4.12 Ausgangswert für die Schätzung des unbelasteten Verkehrswerts

Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen ergibt sich der Ausgangswert für die Schätzung des unbelasteten Verkehrswerts wie folgt:

##### 4.12.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Erbbaurechts (Ziff. 4.8.4)	220.700 EUR
Marktanpassung (Ziff. 4.9.1)	+ 22.000 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ziff. 4.10.1)	900 EUR

---

**Ausgangswert für die Schätzung des unbelasteten Verkehrswerts** **243.600 EUR**

##### 4.12.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

Flurstücke 504, 505 und 506 (Garagenhof, zu 1/18 Anteil)	
Bodenwertanteil des unbebauten Erbbaurechts (siehe Ziff. 4.6.2.2)	+ 1.200 EUR
Marktanpassung (Ziff. 4.9.2)	0 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ziff. 4.10.2)	+ 700 EUR

---

**Ausgangswert für die Schätzung des unbelasteten Verkehrswerts** **1.900 EUR**

## 5 Verkehrswert (unbelastet) des Erbbaurechts

### 5.1 Vorbemerkung

Der unbelastete Verkehrswert des Erbbaurechts dient im Zwangsversteigerungsverfahren ausschließlich als Zwischenwert.

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Wert des Zubehörs sowie der Lasten und Beschränkungen nachfolgend gesondert ausgewiesen.

### 5.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** (Reihenendhaus) und einer **Garage** **bebaute Erbbaurecht** an dem Grundstück

Gemarkung Sölde		
Flur 10		
Flurstücke 398	410	
<b>Orchideenweg 32</b>	<b>Orchideenweg</b>	
<b>44289 Dortmund</b>		

wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt jedoch ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 geschätzt mit

**244.000 EUR**

in Worten: **Zweihundertvierundvierzigtausend Euro**

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 1.605 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 5.3 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

Der **unbelastete Verkehrswert** für den **1/18** (in Worten ein Achtzehntel) **Bruchteilsanteil** an dem **Erbbaurecht des unbebauten**, als Zufahrt und Grünfläche dienenden **Garagenhofs**

Gemarkung Sölde			
Flur 10			
Flurstücke 504	505	506	
<b>Orchideenweg</b>	<b>Orchideenweg</b>	<b>Orchideenweg</b>	
<b>44289 Dortmund</b>			

wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt jedoch ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 geschätzt mit

**1.900 EUR**

in Worten: **Tausendneunhundert Euro**

Der ermittelte Verkehrswert des 1/18tel Anteils entspricht rd. 1,99 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

## 6 Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen

### 6.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

#### 6.1.1 Abteilung II, lfd. Nr. 1 (Erbbauzins)

In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von Dortmund Blatt 12769 befindet sich unter der laufenden Nummer 1 folgende Eintragung:

*„Ein jährlicher Erbbauzins von 824,43 DM -achthundertvierundzwanzig 43/100 Deutsche Mark- für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Dortmund Blatt 40056 im Bestandsverzeichnis Nr. 256, 276 verzeichneten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1962/ 23. März 1971 eingetragen am 23. Januar 1963 bzw. am 1. Dezember 1971.“*

#### **Bewertung**

Die Eintragung ist wertmäßig bereits bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts berücksichtigt worden.

#### 6.1.2 Abteilung II, lfd. Nr. 2 (Vormerkung zur Erhöhung des Erbbauzinses)

In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von Dortmund Blatt 12769 befindet sich unter der laufenden Nummer 2 folgende Eintragung:

*„Eine Vormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer und den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß § 16 des Erbbaurechtsvertrages vom 21. Mai 1962 zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1962 eingetragen am 23. Januar 1963.“*

*„„Ein weiterer Erbbauzins von 179,71 DM (einhundertneunundsiebzig 71/100 Deutsche Mark) jährlich für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Dortmund Blatt 40056 unter Nr. 256 und 276 verzeichneten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Februar 1975 eingetragen am 6. März 1975.“*

*„Nebenstehende Vormerkung teilweise umgeschrieben in einen weiteren Erbbauzins von 513,71 EUR (fünfhundertdreizehn 71/100 Euro) jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer.*

*Eingetragen am 21.08.2012.“*

#### **Bewertung**

Die Eintragung ist wertmäßig bereits bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts berücksichtigt worden.

### 6.1.3 Abteilung II, lfd. Nr. 3 (Vorkaufrecht)

In **Abteilung II** des Erbbaugrundbuchs von Dortmund Blatt 12769 befindet sich unter der **laufenden Nummer 3** folgende Eintragung:

*„Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1962 eingetragen am 23. Januar 1963.“*

Die **Bewilligungsurkunde vom 21.05.1962** (UR. Nr. 161/1962) führt dazu in § 13 aus:

*„Der Grundstückseigentümer räumt der jeweiligen Erbbauberechtigten an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundbesitz ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein, die während seiner Besitzzeit und derer aller Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundbesitzes eintreten.*

*Die Erbbauberechtigte räumt andererseits den jeweiligen Grundstückseigentümern des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundbesitzes ein dingliches Vorkaufsrecht hinsichtlich des Erbbaurechtes für alle Verkaufsfälle ein.“*

#### **Bewertung**

Ein Vorkaufsrecht stellt, solange es ruht bzw. nicht realisiert wird, für sich allein genommen nach herrschender Meinung keinen Wert dar. Ein Vorkaufsrecht bietet den Vorteil, dass bei Verkaufsabsicht zumindest ein Verkaufsinteressent vorhanden ist. Es kann jedoch auch eine abschreckende Wirkung auf Dritte haben und insofern wertmindernd sein. Der Vorteil des Berechtigten besteht im Wesentlichen darin, dass ohne sein Wissen kein Verkauf stattfinden kann und er im Bedarfsfall entscheiden kann, ob er in einen Kaufvertrag einsteigen will oder nicht. Da aus den vorliegenden Unterlagen kein geldwerter Vor- bzw. Nachteil des Berechtigten ersichtlich ist, wird das Vorkaufsrecht hier wertneutral eingestuft.

Der **Wert der Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 3** (Vorkaufsrecht) wird zum Wertermittlungstichtag 02.07.2021 festgestellt mit

**0 EUR**

in Worten:

**Null Euro.**

## 6.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

### 6.2.1 Abteilung II, lfd. Nr. 1 (Vorkaufrecht)

In **Abteilung II** des Erbbaugrundbuchs von Dortmund Blatt 12780 befindet sich unter der **laufenden Nummer 1** folgende Eintragung:

*„Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 21. Mai 1962 eingetragen am 23. Januar 1963.“*

Die **Bewilligungsurkunde vom 21.05.1962** (UR. Nr. 161/1962) führt dazu in § 13 aus:

*„Der Grundstückseigentümer räumt der jeweiligen Erbbauberechtigten an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundbesitz ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein, die während seiner Besitzzeit und derer aller Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundbesitzes eintreten.*

*Die Erbbauberechtigte räumt andererseits den jeweiligen Grundstückseigentümern des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundbesitzes ein dingliches Vorkaufsrecht hinsichtlich des Erbbaurechtes für alle Verkaufsfälle ein.“*

### Bewertung

Ein Vorkaufsrecht stellt, solange es ruht bzw. nicht realisiert wird, für sich allein genommen nach herrschender Meinung keinen Wert dar. Ein Vorkaufsrecht bietet den Vorteil, dass bei Verkaufsabsicht zumindest ein Verkaufsinteressent vorhanden ist. Es kann jedoch auch eine abschreckende Wirkung auf Dritte haben und insofern wertmindernd sein. Der Vorteil des Berechtigten besteht im Wesentlichen darin, dass ohne sein Wissen kein Verkauf stattfinden kann und er im Bedarfsfall entscheiden kann, ob er in einen Kaufvertrag einsteigen will oder nicht. Da aus den vorliegenden Unterlagen kein geldwerter Vor- bzw. Nachteil des Berechtigten ersichtlich ist, wird das Vorkaufsrecht hier wertneutral eingestuft.

Der **Wert der Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 1** (Vorkaufsrecht) wird zum Wertermittlungstichtag 02.07.2021 festgestellt mit

**0 EUR**

in Worten:

**Null Euro.**

### 6.2.2 Abteilung II, lfd. Nr. 2 (Entwässerungskanal)

In **Abteilung II** des Erbbaugrundbuchs von Dortmund Blatt 12780 befindet sich unter der **laufenden Nummer 2** folgende Eintragung:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung eines Entwässerungskanals nebst Betretungsrecht) für die Stadt Dortmund. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. Oktober 1971 eingetragen am 31. August 1972.“*

Die **Bewilligungsurkunde vom 22.10.1971** (UR. Nr. 226/1971) führt dazu aus:

*„bewillige und beantrage ich für die [Erbbauberechtigte] zugunsten der Stadt Dortmund (Stadtwerke) ein Kanalrecht in Form einer Dienstbarkeit auf dem Erbbaurecht an den im Erbbaugrundbuch von Dortmund Blatt 12780 verzeichneten Erbbaurecht an den Grundstücken Gemarkung Sölde Flur 10 Flurstücke 504, 505 und 506.“*

*Die Eintragung in das Grundbuch soll folgenden Inhalt haben:*

*Die Stadt Dortmund ist berechtigt, auf den Grundstücken Gemarkung Sölde Flur 10 Flurstücke 504, 505 und 506 einen Entwässerungskanal zu verlegen, in Betrieb zu nehmen sowie für die Zukunft dauernd zu unterhalten.*

*Die Stadt Dortmund hat das Recht, über die Anlage jederzeit frei zu verfügen und das mit der Kanalanlage in Benutzung genommene Grundstück durch Beauftragte zu betreten sowie Arbeiten ausführen zu lassen soweit diese für den Betrieb und die Unterhaltung des Kanals erforderlich sind.*

*Die Stadt Dortmund ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten zu überlassen."*

## **Bewertung**

### **Ausmaß der Nutzungseinschränkungen**

### **Grad der Beeinträchtigung**

Der Verlauf des Entwässerungskanals geht aus der Eintragungsbewilligung nicht hervor. In der städtischen Bauakte fanden sich in den zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Siedlungsakten ebenfalls keine Angaben zum Verlauf des Entwässerungskanals. Insofern ist der gesamte Grundstücksbereich mit dem Leitungsrecht belastet. Dieses dient jedoch nur als Zufahrt zu den (ausparzellierten) Garagen und als Grünfläche und ist im Bebauungsplan hinsichtlich seiner Nutzung als „Fläche für Gemeinschaftsgaragen“ festgesetzt, wobei die Lage der Garagen umgrenzt (festgeschrieben) ist. Insofern wird hier davon ausgegangen, dass die bauliche Nutzung durch das Leitungsrecht am Wertermittlungsstichtag nicht beeinträchtigt wird.

Da in der Eintragungsbewilligung jedoch keine Regelungen zu im Zuge des Betriebs und der Unterhaltung des Kanals ggf. anfallenden Flurschäden (z. B. bei Freilegung/Erneuerung des Kanals) vereinbart wurden, besteht für die jeweiligen Erbbauberechtigten das Risiko, diese auf eigene Kosten beheben zu lassen. Dieses Risiko wird aus sachverständiger Sicht jedoch als gering eingestuft.

gering

Unter Berücksichtigung der geringen Beeinträchtigungen der belasteten Flurstücke wird der Werteffluss aus dem Entwässerungskanalrecht mit (-)5% des Bodenwerts als marktgerecht veranschlagt.

Die Wertminderung aus dem Entwässerungskanalrecht ergibt sich somit wie folgt:

Unbelasteter Bodenwert der mit dem Entwässerungskanalrecht belasteten Flurstücke 504, 505 und 506 (siehe Ziff. 4.3.6)	$955 \text{ m}^2 \times 36,40 \text{ EUR/m}^2 =$	34.762 EUR
Wertminderung durch das Leitungsrecht auf dem belasteten Grundstück	$5\% \text{ von } 34.762 \text{ EUR} =$	1.738 EUR
Hiervon 1/18tel Anteil	$1.738 \text{ EUR} \times 1 / 18 = \text{rund}$	97 EUR
<b>Wertminderung (anteilig), gerundet</b>		<b>100 EUR</b>

Der Wert der in **Abteilung II unter der lfd. Nummer 2** eingetragenen **beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Entwässerungskanalrecht)** beträgt somit für den hier zu bewertenden 1/18tel Anteil rund

**- 100 EUR**

in Worten:

Minus einhundert Euro

## **7 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB**

### **7.1 Zusammenstellung der Ergebnisse**

#### **7.1.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)**

**Verkehrswert im unbelasteten Zustand** für das Zwangsversteigerungsverfahren **244.000 EUR**

#### **Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs von Dortmund, Blatt 12769**

**Lfd. Nr. 1** (Erbbauzins) **Enthalten**

**Lfd. Nr. 2** (Vormerkung, Erhöhung des Erbbauzinses) **Enthalten**

**Lfd. Nr. 3** (Vorkaufsrecht) **0 EUR**

**Lfd. Nr. 7** (Zwangsversteigerungsvermerk) **Nicht bewertet**

**Zubehör** (Kassettenmarkise im Bereich der Terrasse 1, pauschal) **500 EUR**

#### **7.1.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)**

**Verkehrswert im unbelasteten Zustand** für das Zwangsversteigerungsverfahren **1.900 EUR**

#### **Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs von Dortmund, Blatt 12780**

**Lfd. Nr. 1** (Vorkaufsrecht) **0 EUR**

**Lfd. Nr. 2** (Entwässerungskanalrecht) **- 100 EUR**

**Lfd. Nr. 22** (Zwangsversteigerungsvermerk) **Nicht bewertet**

#### **Zubehör**

Während der Besichtigung wurde kein Zubehör vorgefunden.

## 7.2 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

### 7.2.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** (Reihenendhaus) und einer **Garage bebaute Erbbaurecht** an dem Grundstück

Gemarkung Sölde  
Flur 10  
Flurstücke 398 410  
**Orchideenweg 32** **Orchideenweg**  
**44289 Dortmund**

wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 geschätzt mit

**244.000 EUR**

in Worten: **Zweihundertvierundvierzigtausend Euro**

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 1.605 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 7.2.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

Der **Verkehrswert** für den **1/18** (in Worten ein Achtzehntel) **Bruchteilsanteil** an dem **Erbbaurecht des unbebauten**, als Zufahrt und Grünfläche dienenden **Garagenhofs**

Gemarkung Sölde  
Flur 10  
Flurstücke 504 505 506  
**Orchideenweg** **Orchideenweg** **Orchideenweg**  
**44289 Dortmund**

wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt jedoch ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 geschätzt mit

**1.800 EUR**

in Worten: **Tausendachthundert Euro**

Der ermittelte Verkehrswert des 1/18tel Anteils entspricht rd. 1,89 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

## **8 Wert des Erbbaurechts gemäß Zwangsversteigerungsgesetz**

### **8.1 Vorbemerkung zur Bewertung gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)**

Die nach § 194 BauGB und § 74a (5) ZVG zu ermittelnden (Verkehrs-)Werte stimmen definitionsgemäß in der Bedeutung nicht überein. Sie finden in unterschiedlichem Zusammenhang Verwendung und umfassen darüber hinaus unterschiedliche Inhalte.

#### **8.1.1 Verkehrswert gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß der Definition des Verkehrswerts nach BauGB (siehe Punkt 4.1) bezeichnet der stichtagsbezogene Wert des Erbbaurechts einen Betrag, der auf dem freien Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar ist.

##### **A) Erbbauzins**

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr unterstellt, dass der Erwerber eines Erbbaurechts die zukünftig weiterhin bestehende (dingliche und schuldrechtliche) Erbbauzinszahlung übernimmt; d. h. dass er bis zum Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages den vereinbarten Erbbauzins zahlen wird.

Demzufolge ist der Barwert der zukünftigen Erbbauzinszahlungen nicht im Verkehrswert gemäß § 194 BauGB enthalten, sondern von einem Käufer auch zukünftig gesondert gemäß den vertraglich vereinbarten Bedingungen zu zahlen.

##### **B) Vertragsinhalt**

Für die Bewertung sind zudem alle Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags dahingehend auszulegen, ob und gegebenenfalls inwieweit sich für den Erbbauberechtigten aus den Bestimmungen der einzelnen Vertragsklauseln ein Vor- oder Nachteil ergibt, der sich in einem ideellen Wertanteil am Grund und Boden (Bodenwertanteil des Erbbaurechts) ausdrückt.

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.

#### **8.1.2 Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)**

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

##### **A) Erbbauzins**

In der Zwangsversteigerung wird grundsätzlich lastenfremd 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 nach ZVG, dass alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwerte im Verkehrswert des Erbbaurechts enthalten sind, so dass der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz folglich höher sein muss als der Verkehrswert gemäß Baugesetzbuch, 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 Vertragsinhalts des Erbbaurechts).

Sofern der Erbbauzins untergeht, kann der Erbbaurechtsausgeber 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.

Die mit §§ 5 und 7 ErbbauRG einhergehenden Erschwernisse sind in der Wertermittlung zu würdigen. Für den im Zusammenhang mit §§ 5 und 7 ErbbauRG entstehenden Aufwand (u. a. Kosten und Mühsal zur Erlangung von Zustimmungserklärungen) ist in der Regel ein Abschlag von rund 2% des Wertes des Erbbaurechts bzw. mindestens 500 EUR und höchstens 25% des Wertes der Reallast anzusetzen.

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

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

## 8.2 Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts

### 8.2.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

Unbelasteter Bodenwert des Erbbaugrundstücks (Ziff. 4.3.7)	152.700 EUR
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen (Ziff. 4.11.1)	130.300 EUR
<hr/>	
Zusammenstellung der jährlichen Erbbauzinsen (Ziff. 4.5.6.1)	
Angemessener, ortsüblicher Erbbauzins (Ziff. 4.5.5.1), rund	4.276 EUR
Dinglich gesicherter Erbbauzins p.a. (Ziff. 4.5.3.1), rund	1.027 EUR
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins (Ziff. 4.5.4.1), rund	1.481 EUR
Zusätzlicher schuldrechtlicher Erbbauzins (Ziff. 4.5.6.1), rund	454 EUR
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren (Ziff. 4.4.2)	39 Jahre
<hr/>	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Ziff. 4.6.2.1)	65.800 EUR
<hr/>	
Werteinfluss aus	
Baulasten	Nicht vorhanden
Erbbaugrundbuch, Abteilung II (außer Erbbauzinsreallast)	
- lfd. Nr. 3, Vorkaufsrecht (Ziff. 6.1.3)	0 EUR

### 8.2.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

Unbelasteter Bodenwert des Erbbaugrundstücks (Ziff. 4.3.7)	3.100 EUR
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen (Ziff. 4.11.2)	700 EUR
<hr/>	
Zusammenstellung der jährlichen Erbbauzinsen (Ziff. 4.5.6.2)	
Angemessener, ortsüblicher Erbbauzins (Ziff. 4.5.5.2), rund	53 EUR
Dinglich gesicherter Erbbauzins p.a. (Ziff. 4.5.3.2)	0 EUR
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins (Ziff. 4.5.4.2)	0 EUR
Zusätzlicher schuldrechtlicher Erbbauzins (Ziff. 4.5.6.2)	0 EUR
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren (Ziff. 4.4.2)	39 Jahre
<hr/>	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Ziff. 4.6.2.2)	1.200 EUR
<hr/>	
Werteinfluss aus	
Baulasten	Nicht vorhanden
Erbbaugrundbuch, Abteilung II (außer Erbbauzinsreallast)	
- lfd. Nr. 1 Vorkaufsrecht (Ziff. 6.2.1)	0 EUR
- lfd. Nr. 2 Entwässerungskanalrecht (Kap. 6.2.2)	- 100 EUR

## 8.3 Barwerte zum Erbbauzins

### 8.3.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

#### 8.3.1.1 Barwert der Erbbauzinsreallast

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

**Dinglich gesicherter Erbbauzins** (Erbbauzins lt. Eintragung in Abt. II des Grundbuchs)

Jährlich (rund)	1.027 EUR/p.a.
Restlaufzeit	39 Jahre
Zinssatz	2,8%
Barwertfaktor	23,55

**Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses**

1.027 EUR/p.a. × 23,55 = 24.186 EUR rund **24.200 EUR**

#### 8.3.1.2 Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung ist im Ansatz des Verkehrswertes 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.

##### **Fall 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.

##### **Fall B) Schuldrechtliche Erhöhung OHNE Sicherung durch Vormerkung**

Falls der Erbbauzinserhöhungsbetrag nicht durch eine Vormerkung in Abteilung 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.

##### **Fall C) (Schuldrechtliche) Erhöhung OHNE Sicherung durch Vormerkung, jedoch als WERTGESICHERTER ERBBAUZINS**

Da § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG aufgrund des Sachenrechtsänderungsgesetzes seit dem 01.10.1994 nur noch die Bestimmbarkeit (nicht die Bestimmtheit) 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.

*„So hat der Gesetzgeber mit Inkrafttreten des Sachenrechtsänderungsgesetzes zum 01. Oktober 1998 in Verbindung mit dem am 10. Juni 1998 in Kraft getretenen Euro-Einführungsgesetz, Artikel 11a, die Voraussetzung geschaffen, dass die Wertsicherungsvereinbarung zum unmittelbaren Inhalt der Reallast gemacht werden kann, und somit die Erbbauzinsreallast den sonstigen wertgesicherten Reallasten gleichgestellt wird.“* (Linde/Richter, Erbbaurecht und Erbbauzins in Recht und Praxis, 3. Auflage 2001, S. 93).

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).

### 8.3.1.2.1 Beurteilung des zu bewertenden Erbbaurechts

Gemäß dem Wortlaut des Erbbaurechtsvertrags vom 21.05.1962 (UR-Nr. 161/1962), siehe Ziff. 4.4.2, ist der Anspruch des Eigentümers auf Erhöhung durch eine entsprechende Vormerkung zu sichern. Die Eintragung einer Vormerkung ist im vorliegenden Fall erfolgt, sodass hier **Fall A)** vorliegt.

### 8.3.1.3 Berechnung zum Barwert der Erbbauzinserhöhung

Zunächst wird der Wert der schuldrechtlichen Erhöhung berechnet, alsdann wird die Entscheidung der Art der Einbeziehung im Zwangsversteigerungsverfahren betrachtet.

**Schuldrechtliche/wertgesicherte Erbbauzinserhöhung** bis zum Wertermittlungsstichtag

Erhöhungsbetrag um	454 EUR/Jahr
Restlaufzeit	39 Jahre
Zinssatz	2,8%
Barwertfaktor	23,55

#### Barwert des schuldrechtlich/wertgesicherten Erbbauzinses

454 EUR/p.a. × 23,55 = 10.692 EUR	rund	<b>10.700 EUR</b>
-----------------------------------	------	-------------------

In Abteilung II des Grundbuchs befindet sich eine Erhöhungs-Vormerkung für den Erbbauzins. Insofern ist die vertragliche schuldrechtliche Erhöhungsvereinbarung „verdinglicht“.

Nach den Ausführungen in Kap. 8.3.2.1 ergibt sich

gemäß **Fall A)**

- Barwert der <b>Vormerkung</b> (zu berücksichtigen im Zuzahlungsbetrag gem. §§ 51, 50 ZVG)	<b>10.700 EUR</b>
--	-------------------

gemäß **Fall B)**

- Barwert aus <b>Vertrag</b> aufgrund der <b>rein schuldrechtlichen</b> Vereinbarung (zu berücksichtigen als Beschränkung aus Gesetz und Vertrag im Zwischenwert II)	0 EUR
---	-------

gemäß **Fall C)**

- Barwert <b>Vertrag</b> aufgrund des <b>dinglich wertgesicherten</b> Erbbauzinses (zu berücksichtigen im Zuzahlungsbetrag gem. §§ 51, 50 ZVG)	0 EUR
---	-------

### 8.3.1.4 Zusammenstellung der Barwerte aus dem Erbbauzins

Barwert der Erbbauzinsreallast lt. Grundbuch (Ziff. 8.3.1.1)	24.200 EUR
Barwert der wertgesicherten Erbbauzinserhöhung, Fall A oder C (Ziff. 8.3.1.3)	10.700 EUR

#### Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

(soweit durch Reallast und Wertsicherung/Vormerkung dinglich gesichert)	<b>34.900 EUR</b>
---	-------------------

#### Barwert des rein schuldrechtlichen Erbbauzinses

(aus Vertrag aufgrund der rein schuldrechtlichen Vereinbarung)	<b>0 EUR</b>
--	--------------

### 8.3.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

#### 8.3.2.1 Barwert der Erbbauzinsreallast

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

**Dinglich gesicherter Erbbauzins** (Erbbauzins lt. Eintragung in Abt. II des Grundbuchs)

Jährlich (rund)	0 EUR/p.a.
Restlaufzeit	39 Jahre
Zinssatz	2,8%
Barwertfaktor	23,55

**Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses**

0 EUR/p.a. × 23,55 = 0 EUR

**0 EUR**

#### 8.3.2.2 Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung ist im Ansatz des Verkehrswertes 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.

##### **Fall 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.

##### **Fall B) Schuldrechtliche Erhöhung OHNE Sicherung durch Vormerkung**

Falls der Erbbauzinserhöhungsbetrag nicht durch eine Vormerkung in Abteilung 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.

##### **Fall C) (Schuldrechtliche) Erhöhung OHNE Sicherung durch Vormerkung, jedoch als WERTGESICHERTER ERBBAUZINS**

Da § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG aufgrund des Sachenrechtsänderungsgesetzes seit dem 01.10.1994 nur noch die Bestimmbarkeit (nicht die Bestimmtheit) 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.

*„So hat der Gesetzgeber mit Inkrafttreten des Sachenrechtsänderungsgesetzes zum 01. Oktober 1998 in Verbindung mit dem am 10. Juni 1998 in Kraft getretenen Euro-Einführungsgesetz, Artikel 11a, die Voraussetzung geschaffen, dass die Wertsicherungsvereinbarung zum unmittelbaren Inhalt der Reallast gemacht werden kann, und somit die Erbbauzinsreallast den sonstigen wertgesicherten Reallasten gleichgestellt wird.“* (Linde/Richter, Erbbaurecht und Erbbauzins in Recht und Praxis, 3. Auflage 2001, S. 93).

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).

### 8.3.2.2.1 Beurteilung des zu bewertenden Erbbaurechts

Gemäß dem Wortlaut des Erbbaurechtsvertrags vom 21.05.1962 (UR-Nr. 161/1962), siehe Ziff. 4.4.2, ist der Anspruch des Eigentümers auf Erhöhung durch eine entsprechende Vormerkung zu sichern. Die Eintragung einer Vormerkung ist im vorliegenden Fall erfolgt, sodass hier **Fall B)** vorliegt.

### 8.3.2.3 Berechnung zum Barwert der Erbbauzinserhöhung

Zunächst wird der Wert der schuldrechtlichen Erhöhung berechnet, alsdann wird die Entscheidung der Art der Einbeziehung im Zwangsversteigerungsverfahren betrachtet.

#### Schuldrechtliche/wertgesicherte Erbbauzinserhöhung bis zum Wertermittlungsstichtag

Erhöhungsbetrag um	0 EUR/Jahr
Restlaufzeit	39 Jahre
Zinssatz	2,8%
Barwertfaktor	23,55

#### Barwert des schuldrechtlich/wertgesicherten Erbbauzinses

0 EUR/p.a. × 23,55 = 0 EUR **0 EUR**

In Abteilung II des Grundbuchs befindet sich eine Erhöhungs-Vormerkung für den Erbbauzins. Insofern ist die vertragliche schuldrechtliche Erhöhungsvereinbarung „verdinglicht“.

Nach den Ausführungen in Kap. 8.3.2.2 ergibt sich

gemäß **Fall A)**

- Barwert der **Vormerkung**  
(zu berücksichtigen im Zuzahlungsbetrag gem. §§ 51, 50 ZVG) 0 EUR

gemäß **Fall B)**

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

gemäß **Fall C)**

- Barwert **Vertrag** aufgrund des **dinglich wertgesicherten** Erbbauzinses  
(zu berücksichtigen im Zuzahlungsbetrag gem. §§ 51, 50 ZVG) 0 EUR

### 8.3.2.4 Zusammenstellung der Barwerte aus dem Erbbauzins

Barwert der Erbbauzinsreallast lt. Grundbuch (Ziff. 8.3.2.1)	0 EUR
Barwert der wertgesicherten Erbbauzinserhöhung, Fall A oder C (Ziff. 8.3.2.3)	0 EUR

#### Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

(soweit durch Reallast und Wertsicherung/Vormerkung dinglich gesichert) **0 EUR**

#### Barwert des rein schuldrechtlichen Erbbauzinses

(aus Vertrag aufgrund der rein schuldrechtlichen Vereinbarung) **0 EUR**

## 8.4 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

### 8.4.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

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

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins beträgt (Ziff. 4.5.4.1) 1.481 EUR/Jahr

Sofern dieser ausfällt, ergibt sich ein Vorteil von jährlich 1.481 EUR für den Erbbauberechtigten, der über die Restlaufzeit zu kapitalisieren ist.

Restlaufzeit	39 Jahre
Zinssatz	2,8%
Barwertfaktor	23,55

#### Barwert des ausfallenden Erbbauzinses

1.481 EUR/p.a. × 23,55 = 34.878 EUR	rund	<b>34.900 EUR</b>
zzgl. <b>Gebäudewert</b> (kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen, Ziff. 4.11.1)		<b>+ 130.300 EUR</b>
zzgl. <b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b> , Ziff. 4.6.2.1		<b>+ 65.800 EUR</b>

---

**Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts** **231.000 EUR**

#### Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bzw. aus ErbbauRG im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG

Im vorliegenden Fall ist eine Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechts und zur Eintragung von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten erforderlich.

#### Pauschal 2% vom vorläufigen Wert des Erbbaurechts

(entspricht) 2% von 231.000 EUR = 4.620 EUR, rund 4.600 EUR

Unter Beachtung folgender Unter- und Obergrenzen:

- Mindestens 500 EUR
- Maximal ¼ des Barwerts von Reallast plus Vormerkung:  
34.900 EUR × ¼ = 8.725 EUR, rund 8.700 EUR

Hier anzusetzender **Abschlag für das Zustimmungserfordernis** - 4.600 EUR

Abzgl. **rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung** (Ziff. 8.3.1.4) 0 EUR

**Marktanpassung** (Summe Ziff. 4.8.4 (25.400 EUR) und 4.9.1 (22.000 EUR)) **+ 47.400 EUR**

---

**Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG** **273.800 EUR**

vor Berücksichtigung von Baulasten

**Einfluss aus Baulasten** Nicht vorhanden

---

**Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG** (Wert gem. § 74 a ZVG)

nach Berücksichtigung von Baulasten **273.800 EUR**

#### Abzüglich der Zuzahlungsbeträge gemäß §§ 50, 51 ZVG:

- Barwert der wertgesicherten Erbbauzinsreallast - 24.200 EUR
- Barwert der wertgesicherter Erbbauzinserhöhung - 10.700 EUR

#### Lasten aus Abt. II des Erbbaugrundbuchs (Kap. 6.1)

- Abt. II, lfd. Nr. 3 (Vorkaufsrecht), Kap 6.1.3 0 EUR

---

**„Barpreis“** **238.900 EUR**

**„Barpreis“** **238.900 EUR**

Der „Barpreis“ weicht von dem nach § 194 BauGB ermittelten Verkehrswert um den Betrag ab, der sich aus dem Wertansatz für die Erschwerisse ergibt, welche im Zusammenhang mit der Ersetzung von Zustimmungen (§§ 5 und 7 ErbbauRG) angesetzt wurde.

**Verkehrswert des Erbbaurechts** gemäß § 194 BauGB (Ziff. 7.2.2) 244.000 EUR

Abzgl. **„Barpreis“** (siehe oben) - 238.900 EUR

---

Differenz 5.100 EUR

Die Differenz entspricht einem eventuellen Abschlag wegen Einschränkungen aus §§ 5 und 7 ErbbauRG sowie eventuellen Rundungsdifferenzen.

#### 8.4.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

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

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins beträgt (Ziff. 4.5.4.2) 0 EUR/Jahr

Sofern dieser ausfällt, ergibt sich ein Vorteil von jährlich 1.481 EUR für den Erbbauberechtigten, der über die Restlaufzeit zu kapitalisieren ist.

Restlaufzeit	39 Jahre
Zinssatz	2,8%
Barwertfaktor	23,55

#### **Barwert des ausfallenden Erbbauzinses**

0 EUR/p.a. × 23,55 = 0 EUR **0 EUR**

zzgl. **Gebäudewert** (kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen, Ziff. 4.11.2) **+ 700 EUR**

zzgl. **Bodenwertanteil des Erbbaurechts**, siehe Ziff. 4.6.2.2) **+ 1.200 EUR**

---

**Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts** **1.900 EUR**

#### **Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag** bzw. aus ErbbauRG im Zusammenhang mit den **§§ 5 und 7 ErbbauRG**

Im vorliegenden Fall ist eine Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechts und zur Eintragung von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten erforderlich.

#### **Pauschal 2%** vom vorläufigen Wert des Erbbaurechts

(entspricht) 2% von 1.900 EUR = 38 EUR, rund 50 EUR

Unter Beachtung folgender Unter- und Obergrenzen:

– Mindestens 500 EUR

– Maximal ¼ des Barwerts von Reallast plus Vormerkung:

0 EUR × ¼ = 0 EUR, rund 0 EUR

Hier anzusetzender **Abschlag für das Zustimmungserfordernis** **- 500 EUR**

**Marktanpassung** (Ziff. 4.9.2) **+ 0 EUR**

---

**Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG** **1.400 EUR**

vor Berücksichtigung von Baulasten

---

**Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG** **1.400 EUR**

**vor** Berücksichtigung von Baulasten

**Einfluss aus Baulasten** Nicht vorhanden

---

**Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG (Wert gem. § 74 a ZVG)**

**nach** Berücksichtigung von Baulasten

**1.400 EUR**

**Abzüglich der Zuzahlungsbeträge gemäß §§ 50, 51 ZVG:**

- Barwert der wertgesicherten Erbbauzinsreallast - 0 EUR
- Barwert der wertgesicherter Erbbauzinserhöhung - 0 EUR

**Lasten aus Abt. II des Erbbaugrundbuchs (Kap. 6.2)**

- Abt. II, lfd. Nr. 3 (Vorkaufsrecht), Kap 6.2.3 0 EUR
  - Abt. II, lfd. Nr. 5 (Entwässerungskanalrecht), Kap. 6.2.2 - 100 EUR
- 

**„Barpreis“**

**1.300 EUR**

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

**Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß § 194 BauGB (Ziff. 7.2.2)**

**1.800 EUR**

**„Barpreis“ (siehe oben)**

**1.300 EUR**

---

Differenz

**500 EUR**

Die Differenz entspricht einem eventuellen Abschlag wegen Einschränkungen aus §§ 5 und 7 ErbbauRG sowie eventuellen Rundungsdifferenzen.

## 9 Gegenüberstellung der Werte gemäß ZVG und BauGB

### 9.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

Wert im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74 a ZVG		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	
<b>Ausgangswert</b> des erbbauzins- freien Erbbaurechts	<b>231.000 EUR</b>	<b>Verkehrswert (unbelastet)</b> je- doch inkl. Einfluss der Erbbaui- nzinsreallast (gerundet)	<b>244.000 EUR</b>
Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag			
Einfluss (wg. Zustimmung) aus <b>§§ 5, 7 ErbbauRG</b>	- 4.600 EUR		
Zwischenwert I	226.400 EUR		
Rein <b>schuldrechtliche Erbbau-</b> <b>zinserhöhung</b>	0 EUR		
<b>Marktanpassung</b>	+ 47.400 EUR		
Zwischenwert II	273.800 EUR		
Einfluss aus <b>Baulasten</b>	0 EUR		0 EUR
<b>Wert gem. § 74 a ZVG</b>	<b>273.800 EUR</b>	Zwischensumme	244.000 EUR
Zuzahlungsbetrag gem. §§ 51, 50 ZVG			
Barwert der <b>Erbbauzinsreallast</b>	- 34.900 EUR		
Sonstige Werteeinflüsse aus <b>Abt. II des Grundbuchs</b>	0 EUR		0 EUR
somit:	238.900 EUR		244.000 EUR
<b>Barpreis</b>	<b>238.900 EUR</b>	<b>Verkehrswert (belastet) gem. § 194 BauGB (gerundet)</b>	<b>244.000 EUR</b>

Die Differenz von Barpreis und belastetem Verkehrswert nach § 194 BauGB in Höhe von 5.100 EUR entspricht einem evtl. Abschlag wegen Einschränkungen aus §§ 5 und 7 ErbbauRG sowie evtl. Rundungsdifferenzen.

## 9.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof, 1/18tel Anteil)

Wert im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74 a ZVG		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	
<b>Ausgangswert</b> des erbbauzins- freien Erbbaurechts	<b>1.900 EUR</b>	<b>Verkehrswert (unbelastet)</b> je- doch inkl. Einfluss der Erbbau- zinsreallast (gerundet)	<b>1.900 EUR</b>
Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag			
Einfluss (wg. Zustimmung) aus <b>§§ 5, 7 ErbbauRG</b>	- 500 EUR		
Zwischenwert I	0 EUR		
Rein <b>schuldrechtliche Erbbau- zinserhöhung</b>	0 EUR		
<b>Marktanpassung</b>	0 EUR		
Zwischenwert II	0 EUR		
Einfluss aus <b>Baulasten</b>	0 EUR		0 EUR
<b>Wert gem. § 74 a ZVG</b>	<b>1.400 EUR</b>	Zwischensumme	1.900 EUR
Zuzahlungsbetrag gem. §§ 51, 50 ZVG			
Barwert der <b>Erbbauzinsreallast</b>	- 0 EUR		
Sonstige Werteeinflüsse aus <b>Abt. II des Grundbuchs</b>	- 100 EUR		- 100 EUR
somit:	1.300 EUR		1.800 EUR
<b>Barpreis</b>	<b>1.300 EUR</b>	<b>Verkehrswert (belastet) gem. § 194 BauGB (gerundet)</b>	<b>1.800 EUR</b>

Die Differenz von Barpreis und belastetem Verkehrswert nach § 194 BauGB in Höhe von 500 EUR entspricht einem evtl. Abschlag wegen Einschränkungen aus §§ 5 und 7 ErbbauRG sowie evtl. Rundungsdifferenzen.

## 10 Wert im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 74 a ZVG)

### 10.1 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12769 (Wohnhaus, Garage)

Der **Wert im Zwangsversteigerungsverfahren** für das mit einem **Einfamilienhaus** (Reihenendhaus) und einer **Garage bebaute Erbbaurecht** an dem Grundstück

Gemarkung Sölde  
Flur 10  
Flurstücke 398 410  
**Orchideenweg 32** **Orchideenweg**  
**44289 Dortmund**

wird zum Wertermittlungsstichtag 02. Juli 2022 geschätzt mit rund

**273.800 EUR**

in Worten: **Zweihundertdreiundsiebzigtausendachthundert Euro**

### 10.2 Erbbaugrundbuch von Dortmund, Blatt 12780 (Garagenhof)

Der **Wert im Zwangsversteigerungsverfahren** für den **1/18** (in Worten ein Achtzehntel) **Bruchteilsanteil** an dem **Erbbaurecht des un bebauten**, als Zufahrt und Grünfläche dienenden **Garagenhofs**

Gemarkung Sölde  
Flur 10  
Flurstücke 504 505 506  
**Orchideenweg** **Orchideenweg** **Orchideenweg**  
**44289 Dortmund**

wird zum Wertermittlungsstichtag 02. Juli 2022 geschätzt mit rund

**1.400 EUR**

in Worten: **Tausendvierhundert Euro**

Das vorstehende Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

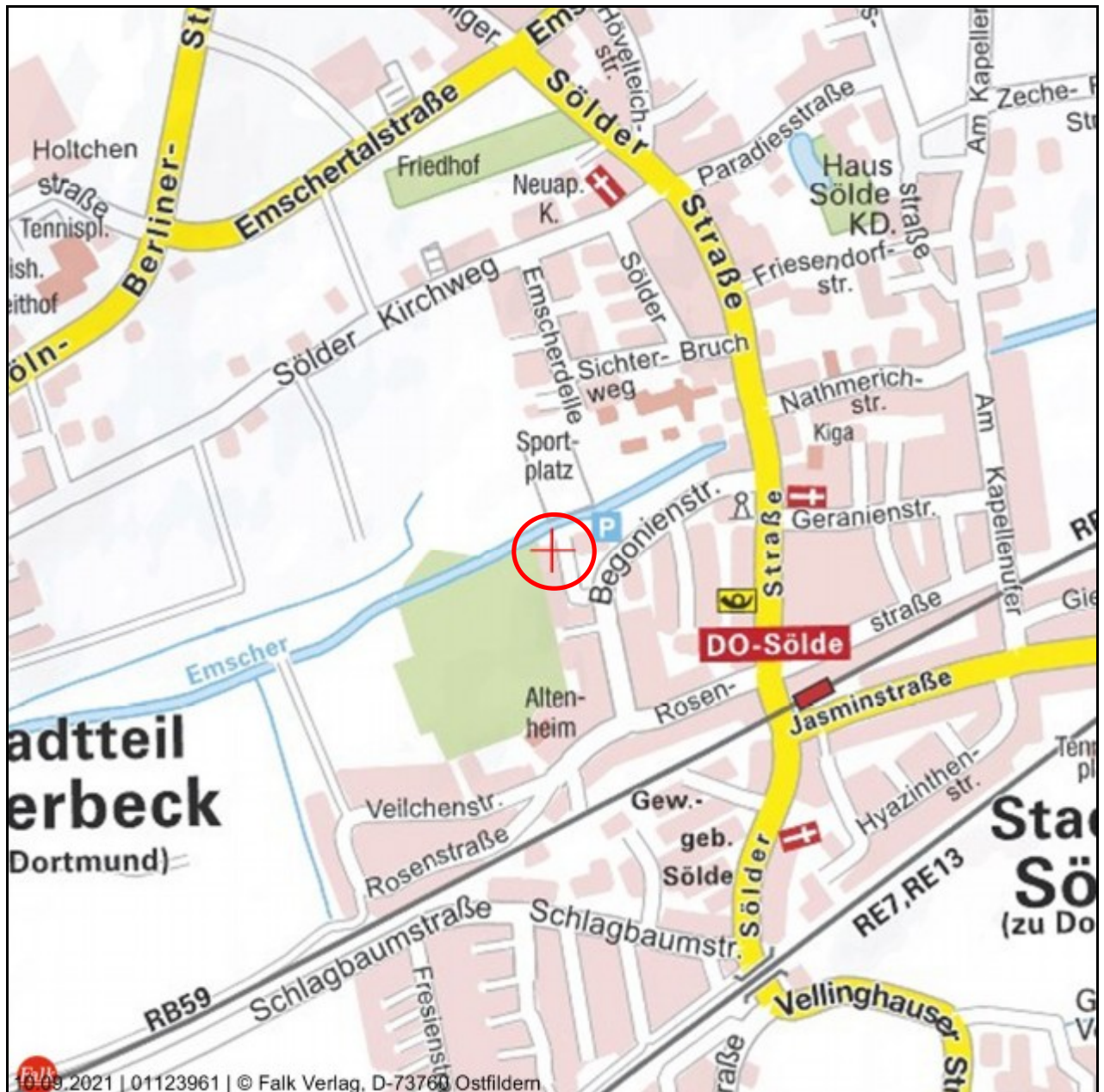
Dortmund, den 10.05.2022

---

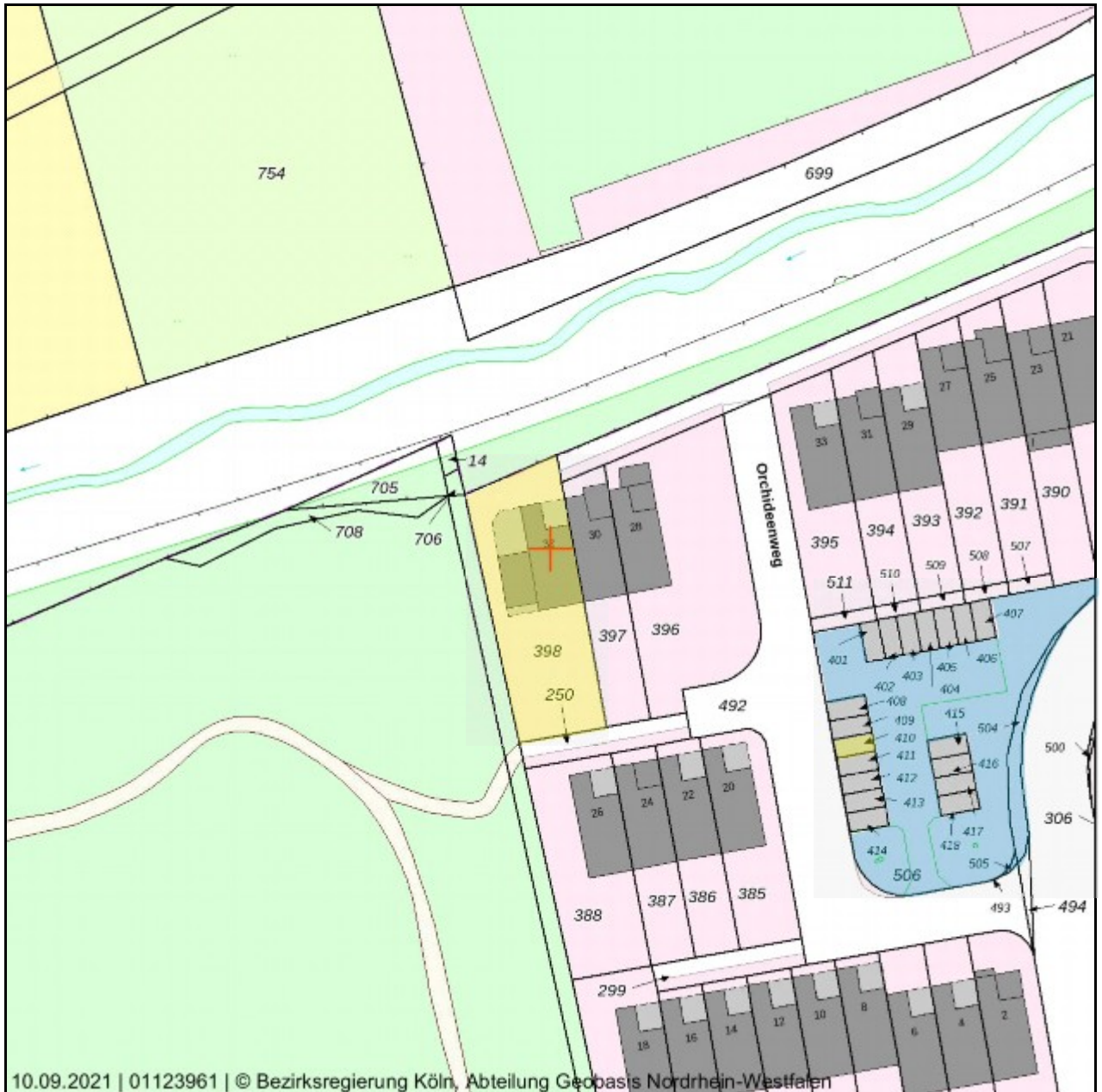
Dr. Catrin Rust

## 11 Anlagen

- ❖ Luftbild (hinter Deckblatt)  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- ❖ Auszug aus dem Stadtplan  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- ❖ Auszug aus der Stadtgrundkarte  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- ❖ Fotodokumentation
- ❖ Grundrisse
- ❖ Überschlägige Berechnung der Bruttogrundflächen
- ❖ Überschlägige Berechnung der Nutzfläche der Garage
- ❖ Überschlägige Berechnung der Wohnfläche
- ❖ Literaturverzeichnis



Orchideenweg 32  
44289 Dortmund



Orchideenweg 32  
44289 Dortmund

- Flurstücke 398 (Reihenendhaus) und 410 (Garage)
- Flurstücke 504, 505 und 506 (1/18 Bruchteilsanteil; Verkehrsfläche/Garagenhof)



Einmündung Orchideenweg (Sackgasse) in die Begonienstraße mit Garagenhof im Hintergrund



Orchideenweg, rechts Garagenhof



Orchideenweg, am Ende links Fußweg zu den Häusern 28, 30 und 32



Zufahrt Garagenhof; die Garagen befinden sich auf separaten Flurstücken



Ausfahrt Garagenhof zum Orchideenweg; Garage zum Wertermittlungsobjekt (Flurstück 410)



Flurstück 410, Garage



südlicher, verwilderter Gartenbereich  
vor der Terrasse



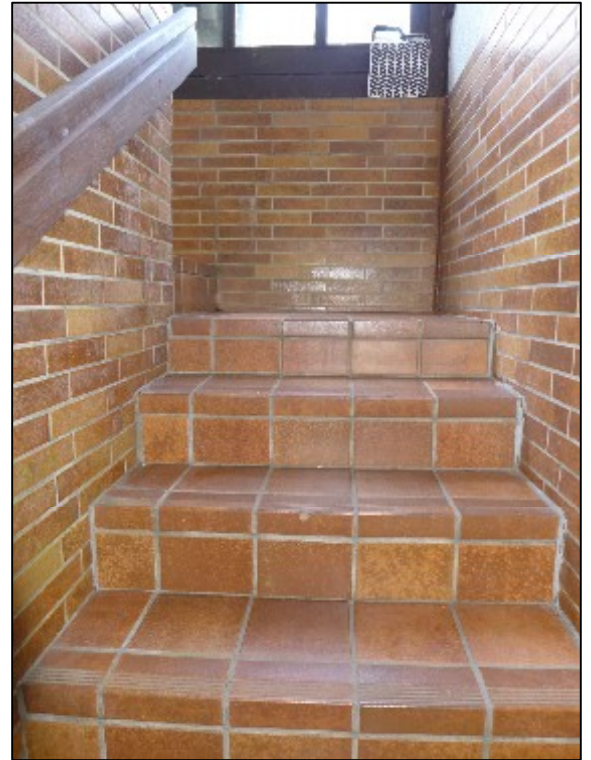
Terrasse 1



nördlicher Gartenbereich (Vorgarten)



Öffentlicher Fußweg zu den Häusern 28, 30, 32;  
Gartenpforte/ Zugang zum Wertermittlungs-  
objekt am Ende des Wegs



Keller-(außen)terre im Bereich des über-  
dachten Freisitzes nordwestlich am Wohn-  
haus



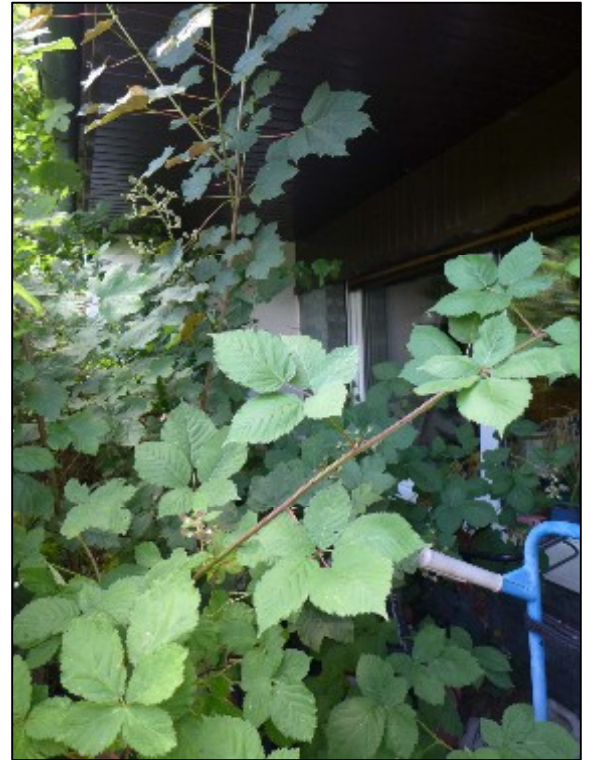
dto., mit Kellertür



Teilansicht überdachter Freisitz mit Abgang  
zum Keller



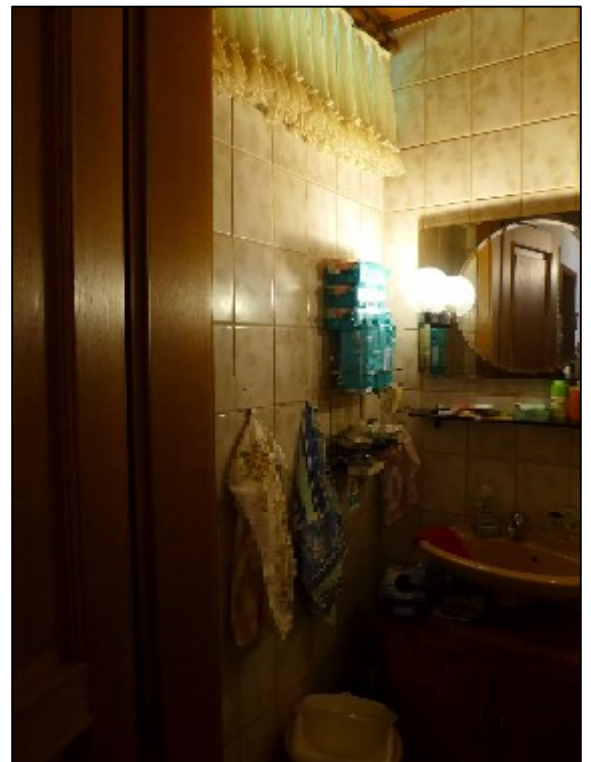
Teilansicht Kellerflur mit Kellerausgang



Terrasse 2 (vor Wohnraum 2)



Gäste-WC



dto.



Küche



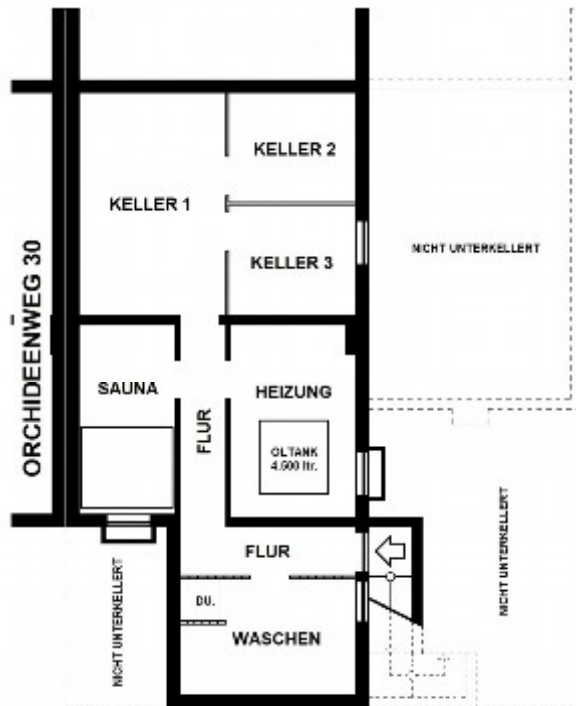
Treppe vom Erd- zum Obergeschoss in der  
Essdiele mit fehlender Brüstung/ Geländer an  
der offenen Seite



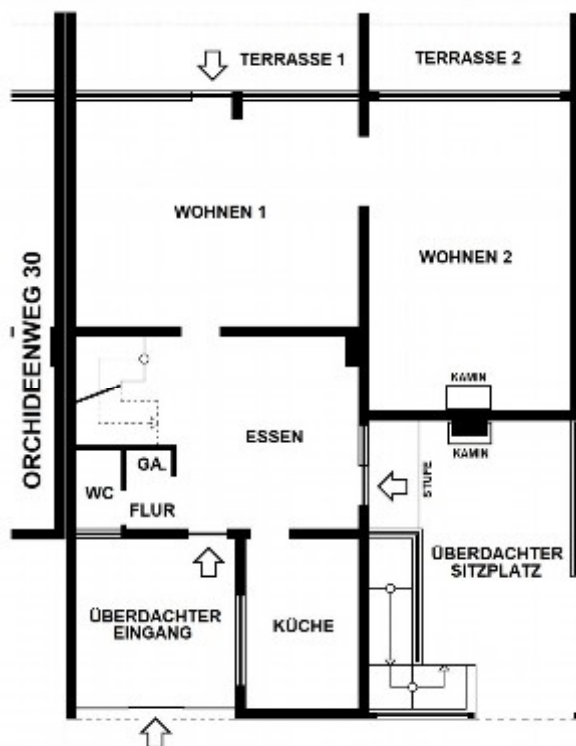
Teilansicht Bad im Obergeschoss



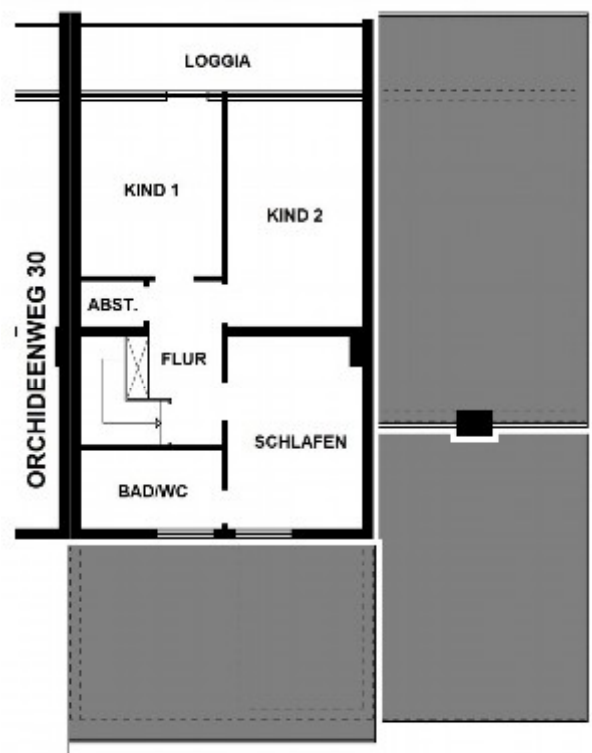
Heizung im Keller



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Ober-/Dachgeschoss

Die Zeichnungen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.  
Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionalität vermitteln.

## Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt überschlägig auf der Grundlage der Angaben in der Bauakte (Bauzeichnungen), der vorliegenden Unterlagen und der örtlichen Feststellungen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und ist nur im Rahmen dieses Gutachtens gültig.

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Faktor 1 [-]	Faktor 2 [-]	Bruttogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>Einfamilienhaus (Reihenendhaus) (Flurstück 398)</b>						
Kellergeschoss	6,740	14,140	1,000	1,000	95,30	86,30
	2,250	4,000	-1,000	1,000	-9,00	
Erdgeschoss	6,740	15,740	1,000	1,000	106,09	146,59
	4,500	9,000	1,000	1,000	40,50	
Ober-/Dachgeschoss	6,740	11,740	1,000	1,000	79,13	79,13
<b>Bruttogrundfläche Einfamilienhaus</b>					<b>312,02</b>	<b>rd. 312 m<sup>2</sup></b>
<b>Überdachter Sitzplatz (Flurstück 398)</b>						
Erdgeschoss	4,500	5,090	1,000	1,000	22,91	22,91
<b>Bruttogrundfläche Überdachter Sitzplatz</b>					<b>22,91</b>	<b>rd. 23 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage (Flurstück 410)</b>						
Erdgeschoss	2,850	6,000	1,000	1,000	17,10	17,10
<b>Bruttogrundfläche Garage</b>					<b>17,10</b>	<b>rd. 17 m<sup>2</sup></b>

## Bruttogrundflächen nach Gebäudetyp (NHK 2010)

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Faktor 1 [-]	Faktor 2 [-]	Bruttogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>Einfamilienhaus (Reihenendhaus) (Flurstück 398) 12% Gebäudetyp 2.03</b>						
Kellergeschoss	4,490	4,000	1,000	1,000	17,96	35,92
Erdgeschoss	4,490	4,000	1,000	1,000	17,96	
<b>Bruttogrundfläche Einfamilienhaus Typ 2.03 (KG, EG)</b>					<b>35,92</b>	<b>rd. 36 m<sup>2</sup></b>
<b>Einfamilienhaus (Reihenendhaus) (Flurstück 398) 66% Gebäudetyp 2.13</b>						
Kellergeschoss	6,740	10,140	1,000	1,000	68,34	205,02
Erdgeschoss	6,740	10,140	1,000	1,000	68,34	
Ober-/Dachgeschoss	6,740	10,140	1,000	1,000	68,34	
<b>Bruttogrundfläche Einfamilienhaus Typ 2.13 (KG, EG, OG/DG)</b>					<b>205,02</b>	<b>rd. 205 m<sup>2</sup></b>
<b>Einfamilienhaus (Reihenendhaus) (Flurstück 398) 16% Gebäudetyp 2.23</b>						
Erdgeschoss	2,250	4,000	1,000	1,000	9,00	49,50
	4,500	9,000	1,000	1,000	40,50	
<b>Bruttogrundfläche Einfamilienhaus Typ 2.23 (KG, EG)</b>					<b>49,50</b>	<b>rd. 50 m<sup>2</sup></b>
<b>Einfamilienhaus (Reihenendhaus) (Flurstück 398) 6% Gebäudetyp 2.33</b>						
Erdgeschoss	6,740	1,600	1,000	1,000	10,78	21,56
Ober-/Dachgeschoss	6,740	1,600	1,000	1,000	10,78	
<b>Bruttogrundfläche Einfamilienhaus Typ 2.33 (EG, OG/DG)</b>					<b>21,56</b>	<b>rd. 22 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche, gesamt</b>					<b>100%</b>	<b>312,00 rd. 312 m<sup>2</sup></b>

## Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche (WF)

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt überschlägig auf der Grundlage der Angaben in der Bauakte (Bauzeichnungen) und der örtlichen Feststellungen (Grobaufmaß) mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. Die Angaben begründen weder mietrechtliche Änderungen noch dienen sie solchen. Bei der Ermittlung gilt folgende Ausnahme: Terrassen sind nicht als Wohnfläche in die Kaufpreisauswertung eingeflossen und werden daher nur nachrichtlich aufgeführt.

Geschoss	Raum	Länge [m]	Breite [m]	Faktor 1 [-]	Faktor 2 [-]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
<b>Einfamilienhaus (Reihenendhaus)</b>								
Erdgeschoss	Flur	1,070	1,060	1,000	1,000	1,13	1,13	
	Gäste-WC	1,010	1,610	1,000	1,000	1,63	1,63	
	Garderobe	0,920	0,480	1,000	1,000	0,44	0,44	
	Diele/ Essen		4,665	2,490	1,000	1,000	11,62	
			1,000	1,490	0,500	1,000	0,75	
			1,530	1,000	1,000	1,000	1,53	
			3,965	1,690	1,000	1,000	6,70	
			0,310	0,680	1,000	-1,000	-0,21	20,39
	Küche	2,530	3,670	1,000	1,000	9,29	9,29	
	Wohnen 1		6,245	5,180	1,000	1,000	32,35	
			0,370	1,540	1,000	1,000	0,57	
			0,370	0,580	1,000	-1,000	-0,21	32,71
	Wohnen 2	4,380	6,500	1,000	1,000	28,47	28,47	
<b>Zwischensumme Erdgeschoss (ohne Terrasse und überdachten Sitzplatz)</b>						<b>94,06</b>	<b>rd. 94 m<sup>2</sup></b>	
Ober-/Dachgeschoss	Flur	1,590	3,690	1,000	1,000	5,87		
		0,480	1,440	1,000	1,000	0,69		
		0,550	1,050	1,000	-1,000	-0,58	5,98	
	Bad/WC	3,060	1,580	1,000	1,000	4,83	4,83	
	Schlafen		3,070	4,210	1,000	1,000	12,92	
			0,310	0,680	1,000	-1,000	-0,21	12,71
	Kind 1	3,100	4,160	1,000	1,000	12,90	12,90	
	Kind 2	3,070	5,200	1,000	1,000	15,96	15,96	
	Abstellraum	1,360	0,790	1,000	1,000	1,07	1,07	
	Loggia	6,320	1,500	0,500	1,000	4,74	4,74	
<b>Zwischensumme Ober-/Dachgeschoss</b>						<b>58,19</b>	<b>rd. 58 m<sup>2</sup></b>	
<b>Wohnfläche (ohne Terrassen und überdachte, teilweise umschlossene Außenflächen)</b>						<b>152,25</b>	<b>rd. 152 m<sup>2</sup></b>	
<b>Terrassenflächen</b>								
Erdgeschoss	Terrasse 1	6,320	1,500	0,250	1,000	2,37		
		6,505	2,400	0,250	1,000	3,90	6,27	
	Terrasse 2	4,380	1,500	0,250	1,000	1,64		
		4,565	2,400	0,250	1,000	2,74	4,38	
<b>Terrassenflächen (1/4 Anteil)</b>						<b>10,65</b>	<b>rd. 11 m<sup>2</sup></b>	
<b>Überdachte, zwei- bzw. dreiseitig umschlossene Sitzplätze bzw. Freiflächen</b>								
Erdgeschoss	Hauseingang	3,680	3,815	0,250	1,000	3,51	3,51	
	Überdachter	4,550	6,650	0,250	1,000	7,56		
		1,230	4,170	0,250	-1,000	-1,28		
	Sitzplatz	1,100	0,970	0,250	-1,000	-0,27	6,01	
<b>Überdachte, zwei- bzw. dreiseitig umschlossene Sitzplätze bzw. Freiflächen (1/4 Anteil)</b>						<b>9,52</b>	<b>rd. 10 m<sup>2</sup></b>	
<b>Wohnfläche, gesamt (mit Terrassen und überdachten, teilweise umschlossenen Außenflächen)</b>						<b>172,42</b>	<b>rd. 172 m<sup>2</sup></b>	

## Literaturverzeichnis

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber Digital**, 8. vollständig neu bearbeitete Auflage, [www.kleiber-digital.de](http://www.kleiber-digital.de)
- [2] **Kleiber**: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlag, 12. Auflage, 2016
- [3] **Kleiber/Tillmann**: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2017
- [4] **Kröll/Hausmann**: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- [5] **Palandt**: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurz-Kommentare, Verlag C.H.Beck, 74. Auflage 2015
- [6] **Linde/Richter**: Erbbaurecht und Erbbauzins, Aschendorff Rechtsverlag, 3. Auflage 2001
- [7] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel**: Baukosten 2008 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 19. Auflage 2008

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BGB**: Bürgerliches Gesetzbuch vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

**ZVG**: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, /13) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

**BauGB**: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

**ErbbaureG**: Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

**GEG**: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

**WertR 2006**: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01. März 2006 (BAnz. Nr. 108 a vom 10. Juni 2006)

**AGVGA.NRW**: Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) in den am Wertermittlungstichtag geltenden Fassungen

**II. BV**: Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

**WoFIV**: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I 2346)

**BetrKV**: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

**DIN 277**: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005