



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 016-25-ZV

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

Wesengutstraße 4 in 44267 Dortmund -ohne Innenbesichtigung-

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 278 K 1/24



Wertermittlungstichtag: 15. Juli 2024

Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß § 194 BauGB (unbelastet)
unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung:

169.000 €

Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß ZVG (unbelastet)
unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung:

174.900 €

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	5
1.1	Allgemeine Angaben	5
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	5
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	6
1.4	Literaturverzeichnis	8
1.5	Vorbemerkung	9
1.6	Hinweis	9
2.	Grundbuchbeschreibung	10
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	13
4.	Lagebeschreibung	14
5.	Grundstücksbeschreibung	17
6.	Objektbeschreibung	26
6.1	Vorbemerkung	26
6.2	Gebäudebeschreibung	26
6.2.1	Allgemeine Gebäudeangaben	26
6.2.2	Rohbaubeschreibung	27
6.2.3	Ausbaubeschreibung	28
6.2.4	Haustechnik	29
6.2.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	30
6.3	Außenanlagen	30
6.4	Mängel und Schäden/Reparaturstau	31
6.5	Allgemeinbeurteilung	32
6.6	Restnutzungsdauer	33
6.7	Hinweis	34
7.	Technische Berechnungen	35
7.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche	35
7.2	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	35
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	36
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	36
8.2	Wahl des Verfahrens	38
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	38
8.4	Wertermittlungsverfahren für Erbbaurechte	39



9.	Ermittlung des Bodenwerts	42
9.1	Vorbemerkung	42
9.2	Allgemeines.....	42
9.3	Grundstücks- und Entwicklungszustand.....	43
9.4	Vergleichspreise	44
9.4.1	Vergleichspreise für "baureifes Land".....	44
9.5	Bodenrichtwert.....	44
9.6	Bodenwert (fiktiv unbelastet)	46
9.7	Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts	48
9.7.1	Angaben zum Erbbaurechtsvertrag	48
9.7.2	Jährlich erzielbarer Erbbauzins	51
9.7.3	Prüfung der Anpassungsvoraussetzung.....	51
9.7.4	Prüfung der Billigkeitsschranke	53
9.7.5	Angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils	54
9.7.6	Bodenwertanteil des Erbbaurechts.....	55
10.	Ermittlung des Vergleichswerts auf Grundlage des fiktiven Volleigentums nach dem Vergleichsverfahren (auf Basis von Immobilienrichtwerten)	57
10.1	Vorbemerkung	57
10.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	57
10.3	Verfahrenswert des fiktiven Volleigentums.....	59
10.4	Erbbaurechtskoeffizient.....	59
10.5	Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts.....	59
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	60
10.7	Vergleichswert des Erbbaurechts (auf Grundlage des fiktiven Volleigentums nach dem Vergleichswert -auf Basis des Immobilienrichtwerts-).....	60
11.	Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß § 194 BauGB (unbelastet) -ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung-	61
12.	Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts gemäß ZVG (unbelastet)	63
12.1	Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG	63
12.2	Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts	66
12.3	Barwerte zum Erbbauzins	67
12.3.1	Barwert der Erbbauzinsreallast.....	67
12.3.2	Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung.....	67
12.3.3	Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	70
12.3.4	Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus	71
12.4	Gegenüberstellung der Werte: gem. ZVG und BauGB.....	74



13.	Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß ZVG (unbelastet)	
	-ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung-	75
14.	Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung	76
15.	Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß § 194 BauGB (unbelastet)	
	-unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung-	77
16.	Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß ZVG (unbelastet)	
	-unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung-	78

Anlage 1:	Luftbild
Anlage 2:	Flurkarte
Anlage 3:	Bauzeichnungen
Anlage 4:	Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 5:	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
Anlage 6:	Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 30.04.2024
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	15. Juli 2024 (nur Außenbesichtigung)
Teilnehmer:	Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Luca Leszczuk (Mitarbeiter Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	15. Juli 2024

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 29.05.2024

Erbbaugrundbuchauszug unbeglaubigt vom 06.05.2024

Erbbaurechtsvertrag vom 15.09.1961 (UR-Nr. 293/1961) und vom 12.03.1962 (UR-Nr. 63/1962)

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 28.05.2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 29.05.2024

Baulastauskunft der Stadt Dortmund -Vermessungs-/Katasteramt- vom 29.05.2024



Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund -Umweltamt,
Untere Bodenschutzbehörde- vom 06.06.2024

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der
Bezirksregierung Arnsberg vom 07.06.2024

Bergbaubescheinigung der ALTE HAASE Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH
vom 17.06.2024

Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten des Berg-
baus des Sachverständigen Dr.-Ing. Uwe Stoffers vom 12.02.2025

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 10.06.2024

Auskunft des Grundstückseigentümers vom 25.07.2024 zum aktuellen Erbbauzins (mit
Anlage: Schreiben zur letzten Erbbauzinserhöhung vom 17.02.2024)

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in
der Stadt Dortmund

Immobilienrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) für Reihen- und Doppelhäuser in Dort-
mund

Bodenrichtwert 2024 (Stand: 01.01.2024) über Bodenwerte in Dortmund

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

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

ImmoWertV

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



BauNVO - Baunutzungsverordnung

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

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

ErbbauRG - Gesetz über das Erbbaurecht

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

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

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

WoFIV - Wohnflächenverordnung

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

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

KAG NRW

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

1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Tillmann, Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbau- grundstücken -1. Auflage 2020-
Winkler/Schlögel	Erbbaurecht -7. Auflage 2021-



Schmitz/Krings/

Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/
Modernisierung/Umnutzung, Band 1
-24. Auflage 2020/21-

Kröll/Hausmann/Rolf

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
-5. Auflage 2015-

1.5 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das Wertermittlungsobjekt mangels Zugangs nur von außen besichtigt werden. Das Grundstück war von der Straße aus kaum einsehbar.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Dortmund vom 01.08.2024 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

Für die oben genannten Risiken wird am Ende der Verkehrswertableitung ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

1.6 Hinweis

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



2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.05.2024

Amtsgeschäftsstelle	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund B
Blatt	23674
Erbbaugrundbuch	

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1:	Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von <u>Dortmund</u> <u>Blatt 17226</u> verzeichneten Grundstück:	
	Gemarkung	Benninghofen
	Flur	2
	Flurstück	506
	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Wesengutstr. 4
	Größe	181 m ²

in Abt. II Nr. 2 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung. Veräußerungen des Erbbaurechts bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist: [...] eingetragen.

Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 15.09.1961/12.03.1962 eingetragen am 29.03.1962 als Gesamterbbaurecht und in Einzelerbbaurechte aufgeteilt am 25.11.1964.

zu 1: Neuer Grundstückseigentümer ist: [...]. Das Grundstück ist jetzt eingetragen in Dortmund B Blatt 81758, BV-Nr. 1. Das Recht selbst in Abteilung II laufende Nummer 1. Vermerkt am 19.05.2021.

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 2 a, 2 b (Eigentümer):	siehe Grundbuchauszug
---------------------------------	-----------------------



Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 1

Ein jährlicher Erbbauzins von 0,75 DM je qm -75/100 Deutsche Mark je Quadratmeter- für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.09.1961/12.03.1962 eingetragen am 29.03.1962 und nach Teilung des Gesamterbbaurechts übertragen am 25.11.1964

lfd.-Nr. 2

Eine Vormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß § 7 des Erbbauvertrages vom 15.09.1961 zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.09.1961/12.03.1962 eingetragen am 29.03.1962 und nach Teilung des Gesamterbbaurechts übertragen am 25.11.1964

lfd.-Nr. 3

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 15.09.1961/12.03.1962 eingetragen am 29.03.1962 und nach Teilung des Gesamterbbaurechts übertragen am 25.11.1964.

sind bei Umschreibung auf das Loseblattgrundbuch unter Neufassung des Textes hierher übertragen am 10.04.2000.

lfd.-Nr. 5

Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 22.02.2024

Anmerkung

Werteinfluss lfd.-Nr. 1 und lfd.-Nr. 2

Der Werteinfluss der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 1 (Erbbauzins) und lfd.-Nr. 2 (Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses) werden im Rahmen der Wertermittlung bzw. am Ende des Gutachtens gesondert ermittelt.

Werteinfluss lfd.-Nr. 3

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

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

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

Werteinfluss lfd.-Nr. 5

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 5 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.

Dritte Abteilung

Eingetragene Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs werden in diesem Wertermittlungsgutachten nicht berücksichtigt, da solche Eintragungen nicht wert-, sondern allenfalls preisbeeinflussend sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen im Verkaufsfalle ausgeglichen bzw. gelöscht werden.



3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.05.2024

Flurstück:	506
Flur:	2
Gemarkung:	Benninghofen
Lage:	Wesengutstraße 4
Fläche:	181 m ²
Tatsächliche Nutzung:	181 m ² Wohnbaufläche

Hinweis:

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

4. **Lagebeschreibung** (siehe www.geoportal.nrw)

Ort und Einwohnerzahl:	Das Grundstück liegt im Bereich des Stadtbezirks Dortmund-Hörde im statistischen Unterbezirk Benninghofen, im Ortsteil Loh. Der Stadtbezirk hat etwa 57.300 Einwohner, der statistische Unterbezirk ca. 8.600 Einwohner. Der Ortsteil Loh dient vorwiegend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und z.T. der Land- und Forstwirtschaft.
Ausbau der Straße:	Das Grundstück wird von den Anlagen Wesengutstraße und Roter Weg erschlossen. Die Wesengutstraße ist im Bereich des Wertermittlungsobjekts zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen (einseitig davon sehr schmal), einseitiger Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten auf der Straße sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung als Sackgasse ausgebaut und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr. Die Straße Roter Weg ist im Bereich des Wertermittlungsobjekts zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen und Parkbuchten tlw. mit Baumanpflanzungen, einseitiger Straßenbeleuchtung, sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient vorrangig dem Anliegerverkehr.
Bebauung der Umgebung:	Die unmittelbare Nachbarschaft wird weitgehend geprägt durch baugleiche zweigeschossige Reihenhäuser in Häusergruppen von vier bis fünf Gebäuden. Entlang der Straße Roter Weg besteht die Bebauung vorwie-

gend aus freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften.

Infrastruktur:

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind in dem ca. 1 km entfernten Ortskern von Dortmund-Benninghofen, z. T. in dem ca. 1 km entfernten Ortskern von Dortmund-Höchstes sowie in dem ca. 3 km entfernten Nebenzentrum von Dortmund-Hörde vorhanden.

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt westlich der Benninghofer Straße, nördlich des Niederhofer Kohlenwegs und südlich der Overgünne. Die Benninghofer Straße gilt als stark befahrene Ortsdurchgangsstraße, die die südlichen Ortsteile Dortmunds mit dem Ortsteil Benninghofen bzw. Hörde und darüber hinaus mit dem Zentrum von Dortmund verbindet.

Der etwa 6,5 km entfernte Stadtkern von Dortmund ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in etwa 20 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus in Verbindung mit Stadtbahn) in etwa 30 - 40 Minuten zu erreichen.

Die Bundesstraße B54, mit den Anschlüssen an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen, ist westlich in ca. 3 km erreichbar. Die Bundesstraße B236 ist östlich in ca. 4 km und die Autobahn A 1 (Anschlussstelle Schwerte) in ca. 4,1 km Entfernung zu erreichen.

Die Verkehrslage des Grundstücks kann daher als gut bezeichnet werden.



Umweltzone:	Das Grundstück liegt nicht in der Dortmunder Umweltzone.
Lärmschutz:	Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück im Ballungsraum Dortmund in einem Bereich für den keine Umgebungslärmwerte ausgewiesen sind.
Wohnlage:	Es handelt sich um eine gute Wohnlage in einer Wohnsiedlung mit überwiegend zweigeschossigen Reihenhäusern in Häusergruppen sowie günstiger Verkehrsanbindung zu den Einkaufsmöglichkeiten und den öffentlichen Einrichtungen. Das Naherholungsgebiet Benninghofer Mark beginnt mit seinen Waldflächen südlich in ca. 500 m Entfernung. Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine Wohnbeeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen festzustellen.

5. Grundstücksbeschreibung (siehe www.geoportal.nrw)

Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein Zweifronten-Reihengrundstück mit rechteckigem Zuschnitt. Die Erschließung der Reihenhausezeile Wesengutstraße Nr. 2 bis 8 erfolgt gemeinschaftlich von der Wesengutstraße über einen öffentlichen Gehweg (Flurstück 509), welcher entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft. An der Westseite grenzt das Grundstück an die Straße Roter Weg.

Die Grundstücksbreite beträgt ca. 6,4 m und die Grundstückstiefe ca. 28,5 m. Der Gartenbereich des Grundstücks ist nach Westen ausgerichtet.

Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit einem im Jahre 1965 errichteten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Vollunterkellerung und flach geneigtem Satteldach bebaut.

Hinweis

Soweit der Flurkarte/dem Luftbild zu entnehmen ist ein Teil des Vorgartens bzw. der Hauszuwegung auf dem angrenzenden Flurstück 509 angeordnet.

Oberflächenbeschaffenheit: Die Grundstücksoberfläche ist nahezu eben.

Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse:

Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund:

A. Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

1. Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung

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.

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

Der Grundstücksbereich gehört zu den Gebieten, unter denen möglicherweise oberflächennaher Bergbau umgegangen ist, der sich unter Umständen noch schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann.

3. Freie, natürliche Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

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

B. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

1. Tankanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

2. Abwasserbehandlungsanlagen

Es befindet sich auf dem Flurstück keine Abwasserbehandlungsanlage.

3. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

4. Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

1. Klärschlammaufbringungsflächen

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

2. Einbau von mineralische Ersatzbaustoffen

Bis zum 31.07.2023 ist kein Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen bekannt. Ab dem 01.08.2023 ist, gemäß § 25 Ersatzbaustoffverordnung, der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Dokumentation über den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen so lange aufzubewahren, wie der Ersatzbaustoff eingebaut ist.

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

1. Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet.

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

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

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

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Bezüglich der bergbaulichen Situation wurden weitergehende Auskünfte eingeholt.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg**:

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

Es wird mitgeteilt, dass nach den vorliegenden Unterlagen nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Bereich des Grundstücks in geringer Tiefe Bergbau in früheren Jahrhunderten umgegangen ist. Auf Grubenbildern ist dieser mögliche Uraltbergbau, der auch heute noch auf die Grundstücksoberfläche einwirken kann, jedoch nicht belegt.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wurde die Anfrage mit folgendem Ergebnis geprüft:

Nach geologischen Erkenntnissen liegt das Grundstück im Bereich der „Mulde von Gottessegen“. Nördlich und südlich des Grundstücks streicht das Hauptflöz „Finefrau“ sowie möglicherweise weitere Nebenflöze unter einer geringmächtigen Lockermassenschicht an der Karbonoberfläche aus.

Wie bereits o. e. ist ein Abbau der Flöze unter dem Grundstück nicht dokumentiert. Auf historischen Übersichtskarten (Niemeyer, - 1791 – 1794 und Hauptgrundkarte) sind im direkten Umfeld des Grundstücks allerdings Flözlinien als auch Pingen dargestellt.

Aufgrund dieser Hinweise und der Lagerstättenverhältnisse kann daher nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstückes

entweder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) oder auch widerrechtlicher Bergbau in geringer Tiefe stattgefunden hat. Ob derartiger Bergbau tatsächlich geführt wurde, kann allerdings erst nach Durchführung geeigneter Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen) abschließend beantwortet werden.

Aus bergbehördlicher Sicht werden folgende allgemeinen Hinweis zur Einwirkung des möglichen Bergbaus gegeben:

- Sollten in geringer Tiefe Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier die Grundstücksoberfläche einstürzt oder absinkt (Tagebruchgefahr).

Auskunft der **ALTE HAASE Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH:**

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

Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen.

Für das Umfeld des Grundstückes liegen Hinweise auf nicht näher dokumentierten Uraltbergbau vor. Art und Umfang dieser Bergbauhandlungen und die Lage der ehemaligen Grubenbaue sind nicht hinreichend genau bekannt.



Anhand der Unterlagen kann daher nicht beurteilt werden, ob der unmittelbare Grundstücksbereich von derartigen Bergbauhandlungen betroffen ist.

Ob es im Zusammenhang mit nicht verzeichneten ehemaligen Bergbautätigkeiten zu Einschränkungen der Bebaubarkeit kommen könnte, ist anhand der hier vorliegenden Unterlagen nicht zu beurteilen.

Nach vorliegender Aktenlage wurde eine Anfrage zu Anpassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen vor Baubeginn nicht gestellt.

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

Etwaige Bergschadensansprüche gegen unser Unternehmen wären gemäß Art. 170 EGBGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) in Verbindung mit § 55 Teil I Titel 6 ALR (Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten) verjährt. Vor diesem Hintergrund liegen unter Umständen erforderliche Maßnahmen zur Sicherung gegen Bergschäden in der Verantwortlichkeit des Bauherrn und sind von diesem auf eigene Kosten vorzunehmen.

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

Die vorliegende Stellungnahme beinhaltet keine bergtechnische Prüfung. Im Falle einer zukünftigen Baumaßnahme ist eine separate Stellungnahme unserer Gesellschaft einzuholen.

Die Beurteilung bergbaubedingter Einflüsse fällt **nicht** in das Fachgebiet des Unterzeichners. Aufgrund der Hinweise zum Einwirken des Bergbaus wurde im vorliegenden Fall, ein Sondersachverständiger zur Gefährdungsabschätzung hinzugezogen.

Der ö.b.u.v. Sachverständige **Dr.-Ing. Uwe Stoffers** führt in seiner **bergbaulich-geotechnischen Stellungnahme** zu Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus auf das Grundstück folgendes (auszugsweise) aus:

Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird als „wenig wahrscheinlich“ eingestuft. Dies wird damit begründet, dass sich keine konkreten Hinweise auf Abbautätigkeiten unter dem Grundstück ergeben.

Das Schadensausmaß wird als „hoch“ eingestuft, da in einem Ereignisfall Schäden an der Bausubstanz zu erwarten sind.

Die Risikoklasse liegt unterhalb des tolerierbaren Grenzzrisikos.

Aus Sicht des ö.b.u.v. Sachverständigen Dr.-Ing. Uwe Stoffers **sind keine weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit der Tagesoberfläche erforderlich**. Diese Einschätzung gilt auf der Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes. Es wird von ihm ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Neubebauung oder genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung oder Erweiterung des Gebäudes seitens der Behörden Standsicherheitsnachweise gefordert werden können, die dann zu Kosten führen, die heute nicht abgeschätzt werden können.



In der Regel sind dann zunächst Erkundungsbohrungen notwendig, mit denen die Lagerstätte verifiziert und nach Hinweisen auf bergbauliche Aktivitäten gesucht wird.

Bewertung

Für die weitere Bewertung wird für die bestehende bauliche Anlage und derzeitige Nutzung des Grundstücks kein wertrelevanter Einfluss unterstellt und der Baugrund wird soweit als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Denkmalschutz:

Gemäß Übersicht der Baudenkmäler im geoportal (über die Internetseite der Stadt Dortmund einsehbar) sowie nach Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Dortmund (Stand 06.04.2018) ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.

Baulasten:

Nach Auskunft des Vermessungs- und Katasteramts der Stadt Dortmund *sind für das Grundstück (Flurstück 506) zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*

Erschließungsbeiträge:

Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund:

Das Grundstück wird von den Anlagen Wesengutstraße und Roter Weg erschlossen.

Es wird bescheinigt, dass für beide Anlagen in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nicht mehr zu zahlen ist (gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung).



Durch diese Bescheinigung wird nicht ausgeschlossen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen Beiträge anfallen können (gem. § 8 Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der aktuellen Fassung). Aufgrund der zum 12.05.2022 in Kraft getretenen Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge könnten anfallende Beiträge vollständig vom Land NRW übernommen werden. Eine Förderung kann erst nach Ende der Baumaßnahme bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen durch die Stadt Dortmund beantragt werden und hängt von der Entscheidung des Fördergebers ab.

Bindung durch öffentliche Mittel:

Nach Auskunft der Stadt Dortmund wurde das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert und unterliegt somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 (aktualisierte Fassung, Stand 01.08.2022) in einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Das Grundstück liegt planungsrechtlich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Nach der Bebauung in der konkreten Umgebung ist das Gebiet nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) einzustufen.

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das zu bewertende Objekt mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück war von der Straße aus kaum einsehbar. Die weitere Beschreibung des Gebäudes bezieht sich daher nur auf die besichtigten Gebäude-/Bauteile, auf die vorliegenden Unterlagen und auf die beim Ortstermin gemachten Feststellungen.

Im Übrigen wird eine durchschnittliche bzw. baujahrstypische Ausstattung unterstellt und ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus der Bauakte der Stadt Dortmund sowie dem äußeren Eindruck ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten.

6.2 Gebäudebeschreibung

6.2.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:	Dez. 1962	Baugenehmigung
	Aug. 1964	Rohbauabnahmeschein
	Aug. 1965	Schlussabnahmeschein

Gebäudeart:	Einfamilien-Reihenmittelhaus
-------------	------------------------------

Aufbau:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, flach geneigtes Satteldach (nicht ausbaufähiger Kriechboden)
---------	---

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Hinweis:	In der folgenden Beschreibung ist die Raumanordnung auf Grundlage der Grundrisspläne aus der Bauakte enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.
Kellergeschoss:	Kellerflur mit Treppe, Heizungskeller, Wasch-/Trockenraum (mit Kelleraußentreppe zum Garten), 3 Kellerräume
Erdgeschoss:	Diele mit Treppe zum KG bzw. OG, Garderobe, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer (mit Ausgang zur Terrasse)
Obergeschoss:	Flur mit Treppe zum EG, Schlafzimmer, Bad/WC, 2 Kinderzimmer, Abstellkammer
Spitzboden:	nicht ausbaufähiger Kriechboden (vermutlich erreichbar über Holzeinschubleiter vom Flur)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßiger und baujahrstypischer Reihenhausgrundriss
Belichtung/Belüftung:	Querlüftung möglich; Sanitärräume mit Fenster

6.2.2 Rohbaubeschreibung (gemäß Baubeschreibung)

Fundamente:	Kiesbeton
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

Dachform/-konstruktion:	flach geneigtes Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Welleternitplatten
Dachentwässerung:	Zinkrinnen und Zinkfallrohre
Fassade:	Vorderfront EG-Bereich: Buntsteinputz; sonst: Kratzputz mit Anstrich
Besondere Bauteile:	- zurückversetzter Hauseingangsbereich mit Eingangspodest und seitlich mit Edelstahlhandlauf - Kellerlichtschächte - Kelleraußentreppe

6.2.3 Ausbaubeschreibung

Hinweis:	Die tatsächliche Innenausstattung ist mangels Zugangs nicht bekannt. Es wird eine durchschnittliche, baujahrstypische Standardausstattung angenommen.
Hauseingangstür:	massive ursprüngliche Holztür
Treppe:	KG - EG: massive Betontreppe EG - OG: Holzwangentreppe OG - DG: vermutlich Holzeinschubleiter
Wandflächen:	KG: Putz mit Anstrich EG - OG: Putz, Tapete, Anstrich; Küche: Wandfliesen- spiegel im Stellwandbereich; Sanitärräume: halb- bzw. deckenhoch gefliest
Deckenflächen:	KG: Beton mit Anstrich EG - OG: Putz mit Anstrich

Fußböden:	KG: Estrich EG - OG: z.T. Bodenfliesen, z.T. PVC-Belag, z.T. Textilbelag, z.T. Laminat; Küche: Bodenfliesen; Sanitärräume: Bodenfliesen
Fenster/-türen:	KG: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung EG - OG: z.T. ursprüngliche Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung; z.T. Holzrollläden/z.T. von außen vorgesetzte Kunststoffrollläden
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Sanitärausstattung:	Gäste-WC (EG): WC, Handwaschbecken Bad/WC (OG): Einbauwanne, WC, Waschbecken
Kelleraußentür:	vermutlich ursprüngliche Holztür

6.2.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Gas-, Wasser-, Stromanschluss (gemäß Unterlagen des Energieversorgers) - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Heizung:	Annahme: Gaszentralheizung (im Kellergeschoss angeordnet)
Heizkörper:	Annahme: Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	Annahme: über Elektrodurchlauferhitzer bzw. Untertischgerät
Elektroinstallation:	Annahme: einfache bis durchschnittliche wohnungstypische Anzahl an Schaltern und Steckdosen

6.2.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

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

6.3 Außenanlagen

Hinweis:	Das Grundstück war von der Straße aus nicht einsehbar.
Hauszuwegung:	soweit erkennbar: Betonpflastersteine
Vorgarten:	stark verwildert u.a. mit Busch und Strauchwerk bzw. Baumanpflanzung
Garten:	Soweit von der Rückseite aus erkennbar verwildert; z.T. Busch- und Strauchwerk, z.T. Heckenbewuchs; kleines Holzgartenhaus im rückseitigen Gartenbereich; vermutlich Terrasse am Haus
Einfriedung:	soweit erkennbar: zur Straße Roter Weg mit Holzzaun, Vorderseite durch die Gebäudeaußenkanten

6.4 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Eine Innenbesichtigung des Objekts konnte mangels Zugangs nicht stattfinden. Etwaige Mängel oder Schäden werden durch einen Sicherheitsabschlag am Ende der Verkehrswertableitung gesondert berücksichtigt.

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst
-soweit von außen erkennbar-.

- | | |
|------------------|---|
| Hauseingangstür: | - an der Holztür wurde im Schließbereich die Schlossabdeckung bzw. die Rosette entfernt |
| Fenster: | - Holzfenster an der Gebäudevorderseite im Holz verbraucht und sanierungsbedürftig
- Rollläden im EG-Bereich z.T. ebenfalls sanierungsbedürftig |
| Dach: | - Dacheindeckung noch die ursprüngliche Welleterniteindeckung (baujahrbedingt asbesthaltiger Baustoff mit Mehraufwand bei der Entsorgung)
- augenscheinlich ist die Dachrinne an der Gebäudevorderseite nicht mehr vollständig intakt |
| Außenanlagen: | - Vorgartenbereich stark verwildert, z.T. wachsen die Pflanzen bereits auf den öffentlichen Fußweg der Reihenhausezeile
- Garten (soweit erkennbar) ebenfalls stark verwildert
- Müllablagerung (blaue Müllsäcke unbekannten Inhalts) im Hauseingangsbereich seitlich der Hauseingangstür |

6.5 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	Soweit von außen erkennbar macht das Wertermittlungsobjekt einen ursprünglichen, renovierungsbedürftigen und z.T. vernachlässigten Eindruck. Mangels nicht möglicher Innenbesichtigung ist der Zustand im Inneren des Wohngebäudes nicht bekannt. Hierfür erfolgt am Ende des Gutachtens ein Risikoabschlag.
Energetischer Zustand:	Soweit von außen erkennbar wird der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, als nicht wesentlich modernisiert eingestuft.
Zustand der Außenanlagen:	Das Grundstück war von der Straße aus kaum einsehbar. Soweit erkennbar ist der Zustand als vernachlässigt und pflegebedürftig zu bezeichnen.
Vermiet-/Verwertbarkeit:	Augenscheinlich ist das Objekt leerstehend. Weitere Informationen liegen dem Unterzeichner zu dem Objekt nicht vor. Bei derartigen Objekten steht die Eigennutzung und nicht die Vermietbarkeit im Vordergrund. Aufgrund des vorgefundenen Zustands wird das Verwertungsrisiko trotz der guten Lagemerkmale als ausreichend bis tlw. eingeschränkt eingeschätzt.

6.6 Restnutzungsdauer

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

Baujahr 1965

Alter zum Wertermittlungsstichtag ca. 59 Jahre

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

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter
i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2024 80 Jahre

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2024 abgeleitet.

Der Modernisierungsgrad ist aufgrund des Bauzustands -soweit von außen erkennbar- zwischen den Kategorien "nicht modernisiert (noch ursprünglich)" und "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" einzustufen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, der Konstruktion sowie des vorgefundenen/unterstellten Bauzustands wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) auf **rd. 25 Jahre** geschätzt.

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

6.7 Hinweis

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

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

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

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

7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den Grundrissen aus der Bauakte entnommen und auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung **rd. 172 m²**

7.2 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung:

Erd- und Obergeschoss **rd. 79 m²***

* Anmerkung

Ohne Flächenanteil einer Terrasse. Terrassenflächen werden aus Kompatibilitätsgründen zum Grundstücksmarktbericht als Zeitwert mit einem Zuschlag unter Außenanlagen berücksichtigt.

Nutzfläche (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung:

Kellergeschoss (ohne Kellerflur) **rd. 36 m²**

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

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

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

In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Auswertungsergebnisse für Erbbaurechte wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens ausgehend vom fiktiven Wert des Volleigentums und Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt.

Zur Ermittlung des fiktiven Volleigentums wird im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren (auf Grundlage des Immobilienrichtwerts) herangezogen.

Auf die Hinzuziehung des Sachwertverfahrens wird im vorliegenden Fall verzichtet, da der gebietsbezogene Immobilienrichtwert die Lagemerkmale des Wertermittlungsobjekts besser berücksichtigt als die großräumige stadtgebietsbezogene Betrachtung beim Sachwertverfahren. Da Renditeobjekte bei einem derartigen Objekt nicht im Vordergrund stehen, wird auf die Heranziehung des Ertragswertverfahrens ebenfalls verzichtet.

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

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in der Regel in den nachfolgenden Berechnungen nur in der

Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht. Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

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

8.4 Wertermittlungsverfahren für Erbbaurechte

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

Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht (§ 49 ImmoWertV)

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

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

- (2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden
 1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,

2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder
3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

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

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

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§ 50 ImmoWertV)

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

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

- (3) Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz,

der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

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

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

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

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

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

9.2 Allgemeines

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

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

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

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

9.3 Grundstücks- und Entwicklungszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugegestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Bei der Bestimmung des Entwicklungszustands ist zunächst zu prüfen, welcher Entwicklungszustand [Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen (Flächen, die sich keinem der vorge-

nannten Entwicklungszustände zuordnen lassen)] dem Wertermittlungsobjekt beizumessen ist.

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

9.4 Vergleichspreise

9.4.1 Vergleichspreise für "baureifes Land"

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

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

9.5 Bodenrichtwert

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

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

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

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

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2024 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2024) ein Bodenrichtwert von **490 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 51072) ersichtlich.

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

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

9.6 Bodenwert (fiktiv unbelastet)

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

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

Lage

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

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit einer zweigeschossigen Bebauung entspricht der dem Bodenrichtwertgrundstück zugrunde liegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Das Grundstück weicht in der Grundstücksgröße mit 181 m² geringfügig von den durchschnittlichen Merkmalen des Bodenrichtwerts (Reihenmittelhaus mit 200 m²) ab.

Nach der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses (siehe Grundstücksmarktbericht 2024) wird der Bodenwert derartiger Grundstücke mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten festgestellt. Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird die höhere bauliche Ausnutzung, gemessen an der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks (200 m²), berücksichtigt. Für Grundstücke mit einer Größe zwischen 180 m² und 220 m² wird der Umrechnungskoeffizient mit 1,0 ausgewiesen. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Zuschnitt

Für den regelmäßigen Zuschnitt des Grundstücks ist keine Wertanpassungen zu berücksichtigen.

Erschließung

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

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

Flurstück 506

$$181 \text{ m}^2 \quad \times \quad 490 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 88.690 \text{ €}$$

Bodenwert (fiktiv unbelastet)

rd. 88.700 €

9.7 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

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

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

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

9.7.1 Angaben zum Erbbaurechtsvertrag

Mit Datum vom 15. September 1961 (UR-Nr. 293/1961) wurde ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren, beginnend mit der Eintragung im Grundbuch, vereinbart.

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

- Restliche Vertragslaufzeit Erbbaurecht zum Wertermittlungstichtag:
rd. 37 Jahre (36 Jahre und 8 Monate), gerechnet ab dem Eintragungsvermerk im Grundbuch als Gesamterbbaurecht am 29.03.1962
- Erbbauzinshöhe:
Gemäß Vertrag ursprünglich 0,75 DM pro qm und Jahr, zahlbar ab dem 01.10.1961 (Übergabe des Erbbaugeländes an den Erbbauberechtigten). Das Erbbaurecht wurde später in Einzelerbbaurechte aufgeteilt.

Nach erfolgter Teilung in Einzelerbbaurechte betrug der ursprüngliche Erbbauzins für das Wertermittlungsobjekt 135,75 DM pro Jahr bzw. umgerechnet 69,41 € pro Jahr.

- Zahlungsmodalitäten:

Der Erbbauzins ist am Ersten eines jeden Kalendervierteljahres im Voraus fällig

- Wertsicherung:

§ 7

Tritt jedoch nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch eine wesentliche Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ein, so verpflichten sich hiermit die Vertragsparteien für die Dauer des Erbbaurechts die Höhe des Erbbauzinses neu festzusetzen. Eine wesentliche Änderung im Sinne vorstehender Vereinbarung ist dann gegeben, wenn sich der Preisindex für Lebenshaltung von Arbeitnehmerfamilien (mittlere Verbrauchergruppe) im Lande Nordrhein-Westfalen, der Mitte August 1961, ausgehend von der Basis des Jahres 1938, 195,8 betrug, auf Grund der Feststellung des Statistischen Landesamtes von Nordrhein-Westfalen um mindestens 20 vom Hundert erhöht oder ermäßigt. Können sich die Vertragsparteien über die Höhe des neu festzusetzenden Erbbauzinses nicht einigen, so soll ein von der Industrie- und Handelskammer in Dortmund zu benennender Sachverständiger endgültig über die Höhe des Erbbauzinses entscheiden.

Anmerkung: Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Indexreihe für Arbeitnehmerfamilien (mittlere Verbrauchergruppe) in Nordrhein-Westfalen wird nicht mehr geführt.

- Letzte Erbbauzinserhöhung:

Das letzte Erbbauzinserhöhungsverlangen wurde mit Schreiben vom 17.02.2024 angekündigt. Demnach erfolgte die letzte Anpassung (Erhöhung) auf Grundlage des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen mit Wirkung ab dem 01.04.2024. Mit Beginn des 2. Quartals am 01.04.2024 soll der Erbbauzins 1,76 €/m² jährlich betragen. Der Erbbauzins ermittelt sich demnach mit 318,56 € jährlich bzw. 79,64 € vierteljährlich.

Hinweis: Im v.g. Anschreiben besteht augenscheinlich ein Schreibfehler. Der jährliche Erbbauzins ist dort mit jährlich 316,56 € aufgeführt.

- Verlängerung des Erbbaurechts:
Gemäß Vertrag möglich. Der Antrag auf Verlängerung ist bei dem Grundstückseigentümer spätestens ein Jahr vor Ablauf zu stellen.
- Entschädigung bei Zeitablauf:
2/3 des gemeinen Zeitwertes der Gebäude
- Entschädigung bei Heimfall:
2/3 des gemeinen Zeitwertes von dem Erbbaurecht
- Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer:
Gemäß Vertrag Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
- Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten:
Gemäß Vertrag Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
- Zustimmung des Grundstückseigentümers bei Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld und Reallast:
Keine Angaben zu im Vertrag
- Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechtes:
Keine Angaben zu im Vertrag; gemäß Eintragung im Erbbaugrundbuch Zustimmung bei Veräußerung erforderlich
- Einmalige und wiederkehrende öffentliche und privatrechtliche Lasten hat der Erbbauberechtigte zu tragen. Hierzu gehören insbesondere die Grund- und Gebäudesteuer sowie sonstige Steuern, Abgaben und Nutzungsgebühren jeglicher Art; die Straßenbaukosten, die Kanalgebühren sowie die Kosten für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten.

Alle weiteren Modalitäten sind dem Erbbaurechtsvertrag zu entnehmen.

Wertrelevante vertragliche Einflüsse

Zur Bestimmung des aus den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages möglicherweise entstehenden Werteinflusses für den Erbbauberechtigten ist der Vertragsinhalt insofern zu berücksichtigen, als er durch Besonderheiten beeinflusst ist. Vertragliche Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. die Berücksichtigung einer

fehlenden Wertsicherungsklausel oder Ausschluss von Anpassungen) sind in der Regel zusätzlich zum Erbbaurechtskoeffizienten als Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

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

Bewertung

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

9.7.2 Jährlich erzielbarer Erbbauzins

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 1 der dinglich gesicherte Erbbauzins in Höhe von 0,75 DM je Quadratmeter jährlich (entspricht bei einer Grundstücksgröße von 181 m² einem Erbbauzins von 135,75 DM/Jahr, umgerechnet in Euro 69,41 €/pro Jahr) eingetragen.

Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung einer weiteren Reallast (Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses) ist im Grundbuch in Abteilung II unter der lfd.-Nr. 2 eingetragen.

9.7.3 Prüfung der Anpassungsvoraussetzung

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

Die vertragliche Regelung zur Erbbauzinsanpassung ist als Leistungsvorbehaltsklausel einzustufen.

Unter Leistungsvorbehalt versteht man eine Vereinbarung, nach der im Falle der Änderung der Preise oder Werte für bestimmte Güter oder Leistungen die Vertragspartner oder ein Dritter den Schuldertag neu festsetzen sollen, ohne dass das Ausmaß der Änderung bindend festgelegt ist.

Bei einem Leistungsvorbehalt stellt also die Änderung bestimmter Preise bzw. Indizes nur eine Voraussetzung für die Anpassung der Geldschuld dar, während bei einer echten Wertsicherungsklausel der als maßgeblich vereinbarte Preis zur bindenden Bestimmungsgröße gemacht wird, von der der Umfang der Geldschuld abhängig sein soll.

Es kommt also beim Leistungsvorbehalt darauf an, dass die Anpassungsklausel einen Beurteilungsspielraum für die Erhöhung des Erbbauzinses lässt.

Bei einer vereinbarten Leistungsvorbehaltsklausel ist das Erreichen der Veränderung des vereinbarten Anpassungsmaßstabs die Voraussetzung für die Erhöhung des Erbbauzinses, eine automatische Erhöhung erfolgt jedoch nicht.

So ist es vielfach vereinbart, dass dann eine Änderung des Zinses verlangt werden kann, d.h. es sind Verhandlungen zwischen den Parteien zu führen und es bleibt somit ein gewisser Ermessensspielraum bestehen.²

Das letzte Erbbauzinserhöhungsverlangen wurde mit Schreiben vom 17.02.2024 zum 01.04.2024 angekündigt. Aus dem Schreiben geht hervor, dass die vorherige Anpassung des Erbbauzinses zum 01.10.2008 erfolgte. Demnach wurde die 3-Jahresfrist eingehalten.

Mangels weiterer Informationen wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass die Erbbauzinserhöhung gemäß vorliegendem Schreiben in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragsparteien getroffen wurde.

Demnach wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung ein Erbbauzins in Höhe von 318,56 € jährlich zugrunde gelegt.

² Quelle: Tillmann, Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, 1. Auflage 2020, S. 98

9.7.4 Prüfung der Billigkeitsschranke

Da eine Erbbauzinserhöhung des Erbbaurechts nicht unbillig sein darf, ist zu prüfen, ob sich der Erbbauzins infolge der jüngst erfolgten Neufestsetzung gemäß ErbbauRG (§ 9a ErbbauRG) unterhalb der Billigkeitsschranke bewegt.

Ein Erhöhungsanspruch der Erbbauzinsen bei zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken ist regelmäßig dann als unbillig anzusehen, wenn er seit Vertragsabschluss über die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht (§ 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG).

Ermittlung der Billigkeitsgrenze

Indexstand bis Verkettungsmonat Dez. 1999	Lebenshaltungskostenindex mittleres Einkommen* (1995 = 100)
März 1962	33,4
Dezember 1999	105,4
Änderung in % (gerundet)	215,57%

* Preisindex für die Lebenshaltung 4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen (hilfsweise herangezogen)

Indexstand ab Verkettungsmonat Dez. 1999	VPINRW (2020 = 100)
Dezember 1999	75,0
Juli 2024	119,6
Änderung in % (gerundet)	59,47%

$$[(1 + 215,57 / 100) \times (1 + 59,47 / 100)] \times 100 - 100 = 403,24\%$$

Indexstand	Index der Bruttomonatsverdienste (2022 = 100)	
März 1962 / 1. Quartal 1962	8,4	
Juli 2024 / 2. Quartal 2024*	110,6	
Änderung in % (gerundet)	1216,67%	1216,67%

*aktuellste Indexausweisung zum Stichtag

50% 403,24% 201,62%

50% 1216,67% 608,34%

max. Erhöhungsmöglichkeit um 809,96%

Ergebnis der Prüfung der Billigkeitsschranke

$$69,41 \text{ €} \times 809,96 \% = 562,19 \text{ €/Jahr} > 318,56 \text{ €/Jahr}$$

Der Erbbauzins liegt damit unterhalb der Billigkeitsschranke. Somit ist zum Wertermittlungstichtag 15.07.2024 der Erbbauzins gemäß letzter Erhöhung zulässig. Vorbehaltlich der Regelungen in § 7 des Erbbaurechtsvertrages zur Höhe des, bei Vorliegen eines groben Missverhältnisses der gegenseitigen Leistung, neu festzusetzenden Erbbauzins wird für die weitere Wertermittlung der Erbbauzins in Höhe von 318,56 €/Jahr als der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins zugrunde gelegt.

9.7.5 Angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils

Gemäß ImmoWertV § 50 (3) wird der angemessene Erbbauzins in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Bezüglich der Neubestellungen von Erbbaurechten führt der Grundstücksmarktbericht 2024 folgendes aus:

Aufgrund seit Jahren geringer bis ausbleibender Abschlüsse von Erbbaurechtsneubestellungen, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund auf Grundlage von Daten, die dem Oberen Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen vorlagen, eine landesweite Auswertung von Vertragsabschlüssen im Zeitraum 2017 bis 2023 hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinssatzes von Neubestellten Erbbaurechten vorgenommen.

Demnach werden die Erbbauzinssätze für den individuellen Wohnungsbau in NRW für das Jahr 2023 (bei insgesamt 38 Vertragsabschlüssen) mit 2,0 % (unteres Quartil), 2,3 % (Median) und 3,3 % (oberes Quartil) ausgewiesen.

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

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

Für das zu bewertende Grundstück halte ich unter Berücksichtigung der vorgenannten Daten und den sonstigen wertrelevanten Faktoren wie Mikrolage, Grundstücksgröße etc. einen Erbbauzinssatz in Höhe von 2,3 % für angemessen und marktgerecht.

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

2,3 % von 88.700 € (siehe Ziffer 9.6) = 2.040 €

9.7.6 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

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

Der Rentenbarwertfaktor bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags von 37 Jahren und einem Zinssatz von 2,3 % ergibt sich zu 24,73.



Somit beträgt der Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Angemessene Bodenwertverzinsung
mit Erbbauzinssatz = 2,3% von 88.700 € 2.040 €

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins 318,56 €

Vorteil zum Stichtag
2.040 € - 318,56 € = rd. 1.721 €

Kapitalisierung des Erbbauzinsvorteils auf Vertragsrestlaufzeit
restliche Vertragslaufzeit 37 Jahre
angemessener Erbbauzinssatz 2,3%
Barwertfaktor 24,73

Bodenwertanteil des Erbbaurechts
24,73 x 1.721 € = 42.560 €

Bodenwertanteil des Erbbaurechts rd. 42.600 €

10. Ermittlung des Vergleichswerts auf Grundlage des fiktiven Volleigentums nach dem Vergleichswertverfahren (auf Basis von Immobilienrichtwerten)

10.1 Vorbemerkung

Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums. Hierbei dient das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichswertverfahren als Grundlage für die nachfolgende Bewertung.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem vorläufigen Vergleichswert (auf Basis des Immobilienrichtwerts) ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

10.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

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

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

Der Immobilienwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt), Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu be-

werten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Die Einordnung des Wertermittlungsobjekts in eine Wohnlage sowie eine Ausstattungsklasse ist nach www.boris.nrw.de erfolgt.

Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenlegende entnommen. Werte für Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.

Immobilienrichtwert Nr. 3512 [3.165 €/m²]			
Stichtag 01.01.2024	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
<i>Baujahr</i>	1980	1965	-4,3%
<i>Wohnfläche</i>	120 m²	79 m²	18,2%
<i>Wohnlage</i>	mittel	gut * ¹	1,6%
<i>Grundstücksgröße</i>	250 m²	181 m²	-3,6%
<i>Gebäudeart</i>	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0,0%
<i>Ergänzende Gebäudeart</i>	Reihenmittelhaus	Reihenmittelhaus	0,0%
<i>Ausstattungsklasse</i>	mittel	einfach - mittel	-5,1% * ²
<i>Mietsituation</i>	unvermietet	unvermietet	0,0%
<i>Keller</i>	vorhanden	vorhanden	0,0%
entspricht	1,0 (100 %)	Summe	6,8%
	Anpassungsfaktor rd.		1,07

*¹ In Anlehnung an die Wohnlagenbeschreibung zur Immobilienrichtwertanpassung.

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

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$3.165 \text{ €/m}^2 \times 1,07 = 3.387 \text{ €/m}^2$$

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

$$3.387 \text{ €/m}^2 \times 79 \text{ m}^2 = \frac{267.573 \text{ €}}{267.573 \text{ €}}$$

10.3 Verfahrenswert des fiktiven Volleigentums **rd. 267.600 €**

10.4 Erbbaurechtskoeffizient

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 lagen der Auswertung der Erbbaurechtskoeffizienten von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr 2023 insgesamt 31 geeignete Kauffälle mit Baulandflächen zwischen 206 m² und 930 m² zugrunde. Die Baujahre liegen im Bereich 1958 bis 2009 mit Wohnflächen zwischen 84 m² und 180 m². Die ermittelbaren Restlaufzeiten der Erbbaurechte liegen zwischen 32 und 84 Jahren und weisen tatsächliche Erbbauzinssätze von max. 2,5% auf.

Für die Gebäudeart Doppelhaushälften/Reihenhäuser wird der Erbbaurechtskoeffizient mit 0,55 (unteres Quartil), 0,63 (Median) und 0,73 (oberes Quartil) ausgewiesen.

Hierbei handelt es sich insgesamt um statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Diese Durchschnittswerte sind in Abhängigkeit der vorhandenen Merkmale noch an das Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Reihenmittelhaus), eines zunächst durchschnittlich unterstellten Bauzustands des Gebäudes, sowie insbesondere der guten Wohnlage halte ich einen Erbbaurechtskoeffizienten mit 0,73 für angemessen und marktgerecht.

$$\text{Anpassung} \quad 267.600 \text{ €} \quad \times \quad 0,73 \quad 195.348 \text{ €}$$

10.5 Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts **rd. 195.300 €**



Übertrag: 195.300 €

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonformer Abschlag

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau
soweit von außen erkennbar (*und nicht
bereits im Immobilienrichtwert enthalten*)

-6.000 €
189.300 €

10.7 Vergleichswert des Erbbaurechts (auf Grundlage des fiktiven Volleigentums nach dem Vergleichs- wert -auf Basis des Immobilienrichtwerts-)

rd. 189.000 €



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

-ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung-

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

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert (unbelastet) des Erbbaurechts an dem Grundstück **Wesengutstraße 4 in 44267 Dortmund** (Gemarkung Benninghofen, Flur 2, Flurstück 506) zum Wertermittlungstichtag 15. Juli 2024 zu

189.000 €

in Worten: einhundertneunundachtzigtausend Euro

Dies entspricht 2.392 €/m² (bei rd. 79 m² Wohnfläche).

Der hier ermittelte Wert dient im Zwangsversteigerungsverfahren nur als Zwischenwert.

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

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

Als kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen ergibt sich somit:

Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß § 194 BauGB (unbelastet)	189.000 €
abzgl. Marktanpassung	0 €
abzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts (s. Ziffer 9.7.6)	<u>-42.600 €</u>
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen	<u>146.400 €</u>

12. Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (unbelastet)

12.1 Erläuterungen zur Bewertung gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

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

Verkehrswert gemäß BauGB (Baugesetzbuch)

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

A) Erbbauzins

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

Folglich ist der Barwert der zukünftigen Erbbauzinszahlungen **nicht** in dem Verkehrswert nach § 194 BauGB enthalten, sondern der Erbbauzins ist von einem Käufer zukünftig gesondert weiterhin gemäß den vertraglich vereinbarten Bedingungen zu zahlen.

B) Vertragsinhalt

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

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

Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

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

A) Erbbauzins

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

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

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

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

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

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

B) Vertragsinhalt

Kalkulatorisch sind jedoch auch in der Zwangsversteigerung die Werteeinflüsse aus konjunkturellen Gründen sowie aus der Würdigung des Erbbaurechtsvertrags, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, ebenfalls zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich von gleichen Wertverhältnissen ausgeht wie die Wertermittlung nach BauGB.

C) Zuzahlungsbetrag / Barpreis

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

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



12.2 Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts

Bodenwert (fiktives Volleigentum)	=	88.700 €
Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen	=	146.400 €
angemessener Erbbauzins p.a.: 2,3% von 88.700 €	=	2.040 €
Dinglich gesicherte Erbbauzinsen p.a. $0,75 \text{ DM/m}^2 \times 181 \text{ m}^2 = 135,75 \text{ DM in €} = 69,41 \text{ €}$	=	69,41 €
Zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins p.a.	=	249,15 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins p.a.	=	318,56 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren	=	37 Jahre
Verzinsung	=	2,3%
Barwertfaktor	=	24,73
Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils (Bodenwertanteil des Erbbaurechts ohne Marktanpassung)	=	42.600 €
Konjunkturelle Einflüsse (Marktanpassung)	=	0 €
Vertragliche Einflüsse (Erbbaurechtsvertrag)	=	0 €
Werteinfluss aus:		
Baulasten	=	0 €
Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches außer Erbbauzinsreallast)	=	0 €

12.3 Barwerte zum Erbbauzins

12.3.1 Barwert der Erbbauzinsreallast

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

Dinglich gesicherter Erbbauzins p.a.

jährlich = 69,41 €

Restlaufzeit = 37 Jahre

Zinssatz = 2,3%

Barwertfaktor = 24,73

Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses

69,41 € x 24,73 = 1.717 € **rd. 1.700 €**

12.3.2 Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung

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

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

Es sind im Grundsatz drei Fälle möglich:

A) Schuldrechtliche Erhöhung mit Sicherung durch Vormerkung

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

B) Schuldrechtliche Erhöhung ohne Sicherung durch Vormerkung

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

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

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

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

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

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

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

Beurteilung des zu bewertenden Erbbaurechts

Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung einer weiteren Real-last (hier: Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses) ist im Grundbuch eingetragen. Der schuldrechtliche Teil der Erbbauzinserhöhung ist im vorliegenden Fall durch eine Vormerkung "verdinglicht".

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

Berechnung zum Barwert

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

Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag (bis zum Stichtag) um

jährlich = 249,15 €

Restlaufzeit = 37 Jahre

Zinssatz = 2,3%

Barwertfaktor = 24,73

Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzins-Erhörungsbetrags

249,15 € x 24,73 = 6.161 € **rd. 6.200 €**

Es besteht **eine Erhöhungsvormerkung** für weitere Erbbauzinsen (siehe Grundbuch Abteilung II).



Demzufolge beträgt

gemäß Fall A)

- Barwert der Vormerkung (zu berücksichtigen im Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 50 / 51 ZVG)	=	6.200 €
---	---	---------

gemäß Fall B)

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

gemäß Fall C)

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

12.3.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der

Erbbauzinsreallast	=	1.700 €
---------------------------	---	---------

Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	=	<u>6.200 €</u>
--	---	----------------

Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)	=	<u><u>7.900 €</u></u>
--	---	-----------------------

12.3.4 Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

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

Es ergibt sich dann der Vorteil in Höhe des vertraglichen und gesetzlichen Erbbauzinses für den Erbbaurechtsnehmer von insgesamt 318,56 €/Jahr.

Barwert des ausfallenden Erbbauzinses

aus Barwert des erzielbaren Erbbauzinses:

$$24,73 \quad \times \quad 318,56 \text{ €} \quad = \text{rd.} \quad 7.900 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Gebäudewert (baul. Anlagen, kalkulatorisch)} \quad = \quad 146.400 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Barwert des Erbbauzinsvorteils} \quad = \quad \underline{42.600 \text{ €}}$$

**Ausgangswert des erbbau-
zinsfreien Erbbaurechts**

$$= \quad \mathbf{196.900 \text{ €}}$$



Übertrag: 196.900 €

weiterhin zu berücksichtigen:

Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag
bzw. aus ErbbauRG im Zusammenhang mit den
§§ 5 und 7 ErbbauRG: Im vorliegenden Fall ist
eine Zustimmung des Grundstückseigentümers
zum Verkauf des Erbbaurechts erforderlich

- Abschlag wegen §§ 5 und 7 ErbbauRG:

Abschlag von 2% pauschal vom Aus-
gangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

entspricht einem Betrag von rd. 3.900 €

**unter Beachtung von folgender Unter-
und Obergrenze:**

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

$$7.900 \text{ €} \quad \times \quad 0,25 \quad = \quad \text{rd.} \quad 2.000 \text{ €}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Hier anzusetzender Abschlag:} & = & \underline{-2.000 \text{ €}} \\ & & 194.900 \text{ €} \end{array}$$



		Übertrag: 194.900 €
- Abschlag wegen rein schuldrechtlicher Erbbauzinserhöhung	=	0 €
- Konjunktureller Einflüsse (Erbbaurecht)	=	0 €
- Vertragliche Einflüsse (aus Erbbaurechtsvertrag)	=	<u>0 €</u>
Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG vor Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	=	194.900 €
Einfluss aus Baulasten	=	<u>0 €</u>
		194.900 €
Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbaurechts nach ZVG nach Berücksichtigung des Einflusses aus Baulasten	=	194.900 €
abzüglich der Zuzahlungsbeträge gemäß §§ 50 / 51 ZVG:		
- Barwert der Erbbauzinsreallast	=	-1.700 €
- Barwert der Vormerkung	=	-6.200 €
- Barwert weiterer Werteinflüsse aus Abt. II des Grundbuchs (keine vorhanden)	=	<u>0 €</u>
Barpreis		<u>187.000 €</u>

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

Verkehrswert am Wertermittlungstichtag gem. § 194 BauGB	=	189.000 €
Barpreis	=	<u>-187.000 €</u>
Differenz	=	<u>2.000 €</u>

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



12.4 Gegenüberstellung der Werte: gemäß ZVG und BauGB

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

Wert im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74 a ZVG		Wert gemäß § 194 BauGB (unbelastet)	
Ausgangswert zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht	196.900 €	Verkehrswert (unbelastet) 189.000 €	
Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag:			
Einfluss (Unwägbarkeiten wg. Zustimmung) aus §§ 5/7 ErbbauRG	-2.000 €		
Zwischenwert I	194.900 €		
rein schuldrechtl. Erbbauzinserhöhung	0 €		
konj. Einflüsse	0 €		
vertr. Einflüsse	0 €		
Zwischenwert II	194.900 €		
Einfluss aus Baulasten	0 €	0 €	
Verkehrswert gem. § 74 a ZVG	194.900 €	Zwischensumme	189.000 €
Zuzahlungsbetrag gem. §§ 50/ 51 ZVG			
Barwert der			
- Erbbauzins-Reallast	-1.700 €		
- Erhöhungs-Vormerkung	-6.200 €		
Lasten gem. Abteilung II	0 €	0 €	
somit	187.000 €		
"Barpreis"	187.000 €	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (belastet)	189.000 €

Nachrichtlich:

Die Differenz von 2.000 € zwischen "Barpreis" und Verkehrswert (BauGB), belastet, entspricht dem Einfluss aus §§ 5/ 7 ErbbauRG und ggf. Rundung.



13. Verkehrswert des Erbbaurechts gem. Zwangsversteigerungsgesetz (unbelastet) -ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung-

Der Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz des Erbbaurechts an dem Grundstück **Wesengutstraße 4 in 44267 Dortmund** (Gemarkung Benninghofen, Flur 2, Flurstück 506) wird zum Wertermittlungstichtag 15. Juli 2024 festgestellt mit

194.900 €

in Worten: einhundertvierundneunzigtausendneunhundert Euro

Dies entspricht rd. 2.467 €/m² (bei rd. 79 m² Wohnfläche).

14. Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung

Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist daher für das o.g. Risiko ein Sicherheitsabschlag vom vorläufig gewählten Ausgangswert vorzunehmen.

Der Sicherheitsabschlag bemisst sich anhand des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks der besichtigten Gebäudeteile sowie der vorliegenden Informationen.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 % vom Ausgangswert.

Unter Berücksichtigung des augenscheinlich vernachlässigten Zustands und in Anbetracht des bereits im Rahmen der vorangegangenen Wertermittlung unterstellten einfachen Ausstattungsstandards wird im vorliegenden Fall der Sicherheitsabschlag mit rd. 20.000 € festgelegt (dies entspricht ca. 10 % der zuvor ermittelten Verkehrswerte).

Ausgangswert (Verkehrswert gem. 194 BauGB -unbelastet-)	189.000 €
---	-----------

Abschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung	- <u>20.000 €</u>
--	-------------------

Verkehrswert gem. 194 BauGB (unbelastet)

-unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung-	169.000 €
--	------------------

Ausgangswert (Verkehrswert gem. ZVG -unbelastet-)	194.900 €
---	-----------

Abschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung	- <u>20.000 €</u>
--	-------------------

Verkehrswert gem. ZVG (unbelastet)

-unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung-	174.900 €
--	------------------



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

-unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung-

Demnach ermittelt sich der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet) -unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags- für das Erbbaurecht an dem Grundstück Wesengutstraße 4 in 44267 Dortmund (Gemarkung Benninghofen, Flur 2, Flurstück 506) zum Wertermittlungstichtag 15. Juli 2024 mit

169.000 €

in Worten: einhundertneunundsechzigtausend Euro

Dies entspricht 2.139 €/m² (bei rd. 79 m² Wohnfläche).



16. Verkehrswert des Erbbaurechts gem. Zwangsversteigerungsgesetz (unbelastet) -unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags wg. Nichtbesichtigung-

Demnach ermittelt sich der Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz -unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags- für das Erbbaurecht an dem Grundstück **Wesengutstraße 4 in 44267 Dortmund** (Gemarkung Benninghofen, Flur 2, Flurstück 506) zum Wertermittlungstichtag 15. Juli 2024 mit

174.900 €

in Worten: einhundertvierundsiebzigtausendneunhundert Euro

Dies entspricht rd. 2.214 €/m² (bei rd. 79 m² Wohnfläche).

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

Dortmund, 20. Februar 2025

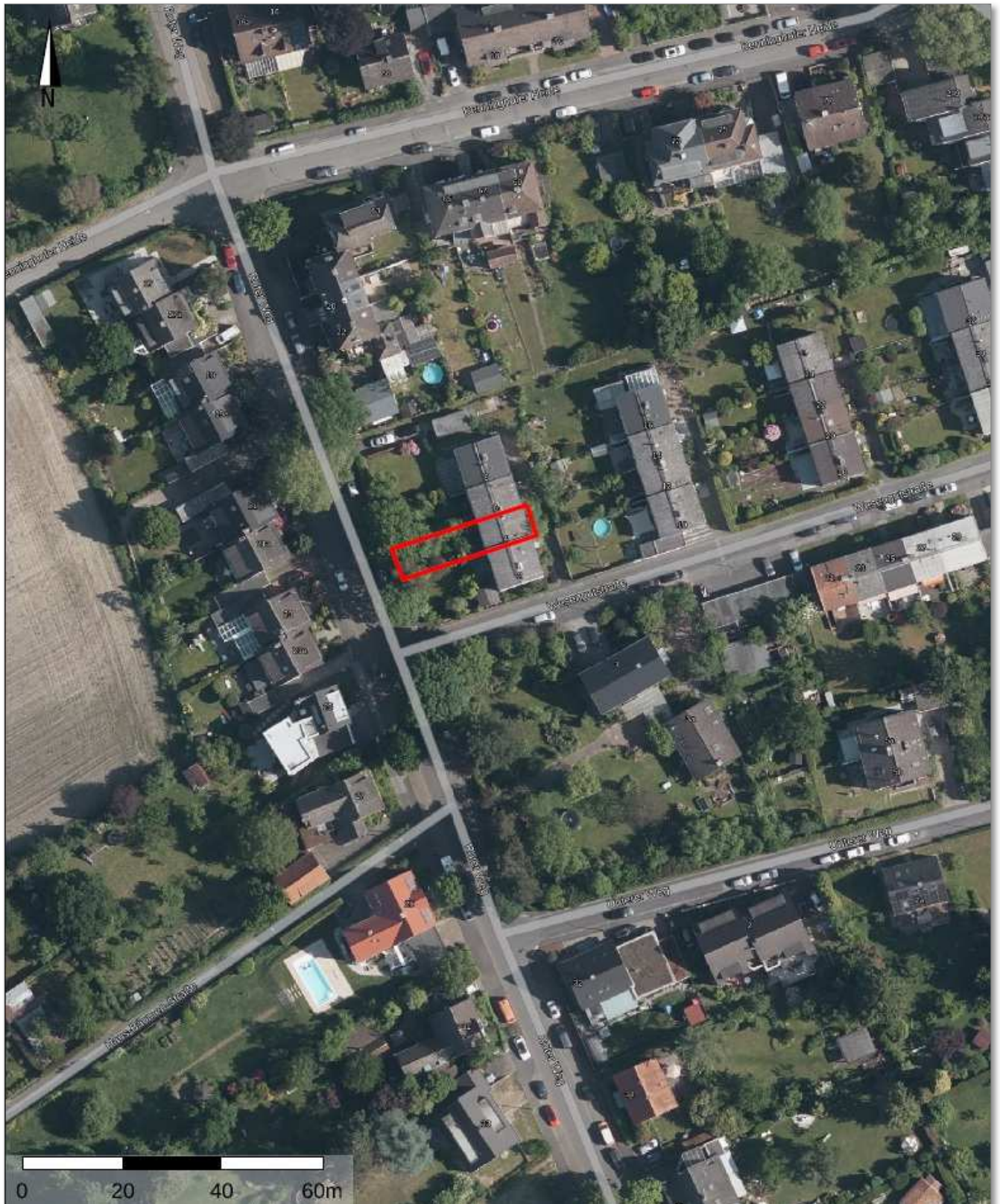
.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Lageplan (Auszug)

1 Seite(n)





Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





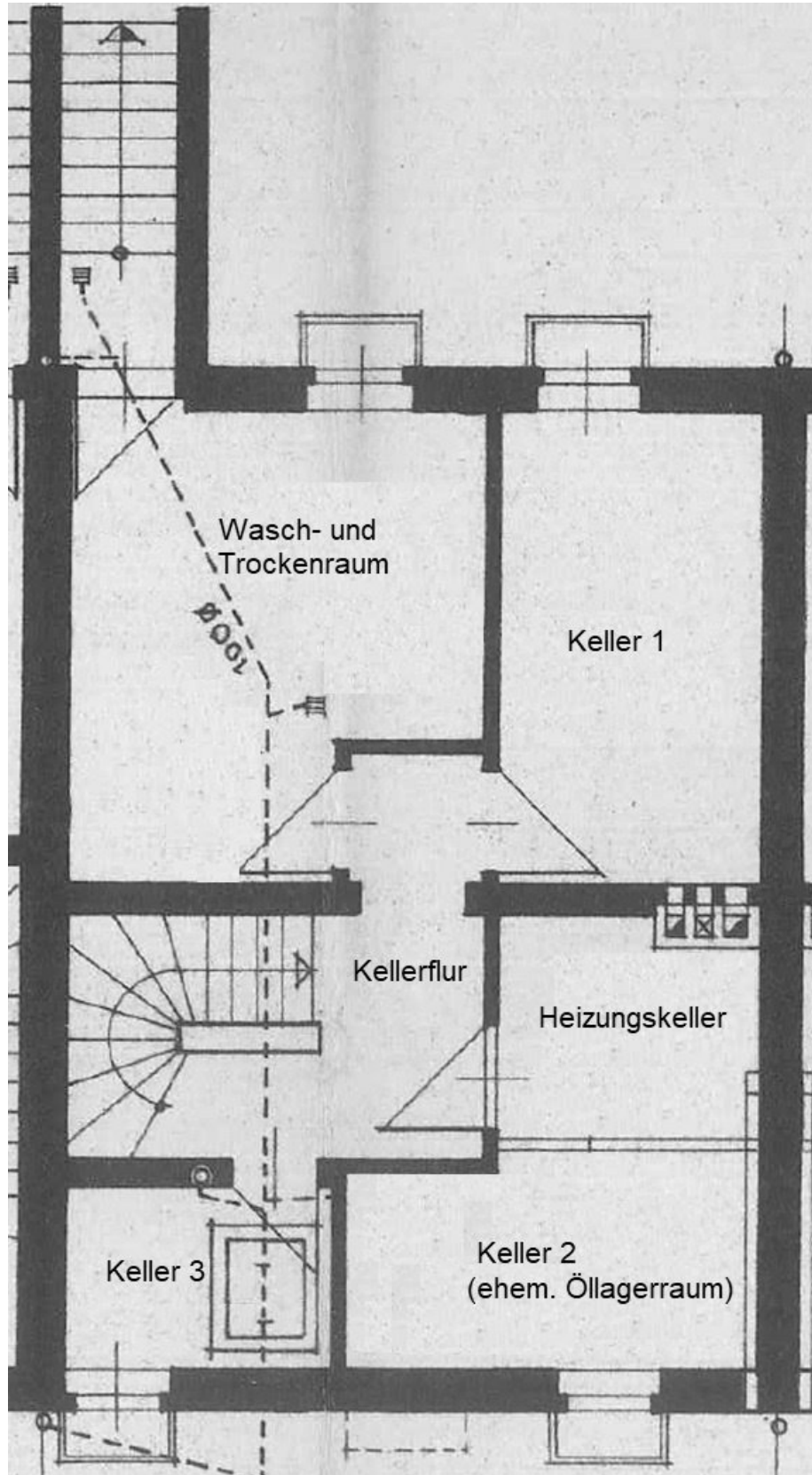
Anlage 3

Bauzeichnungen

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

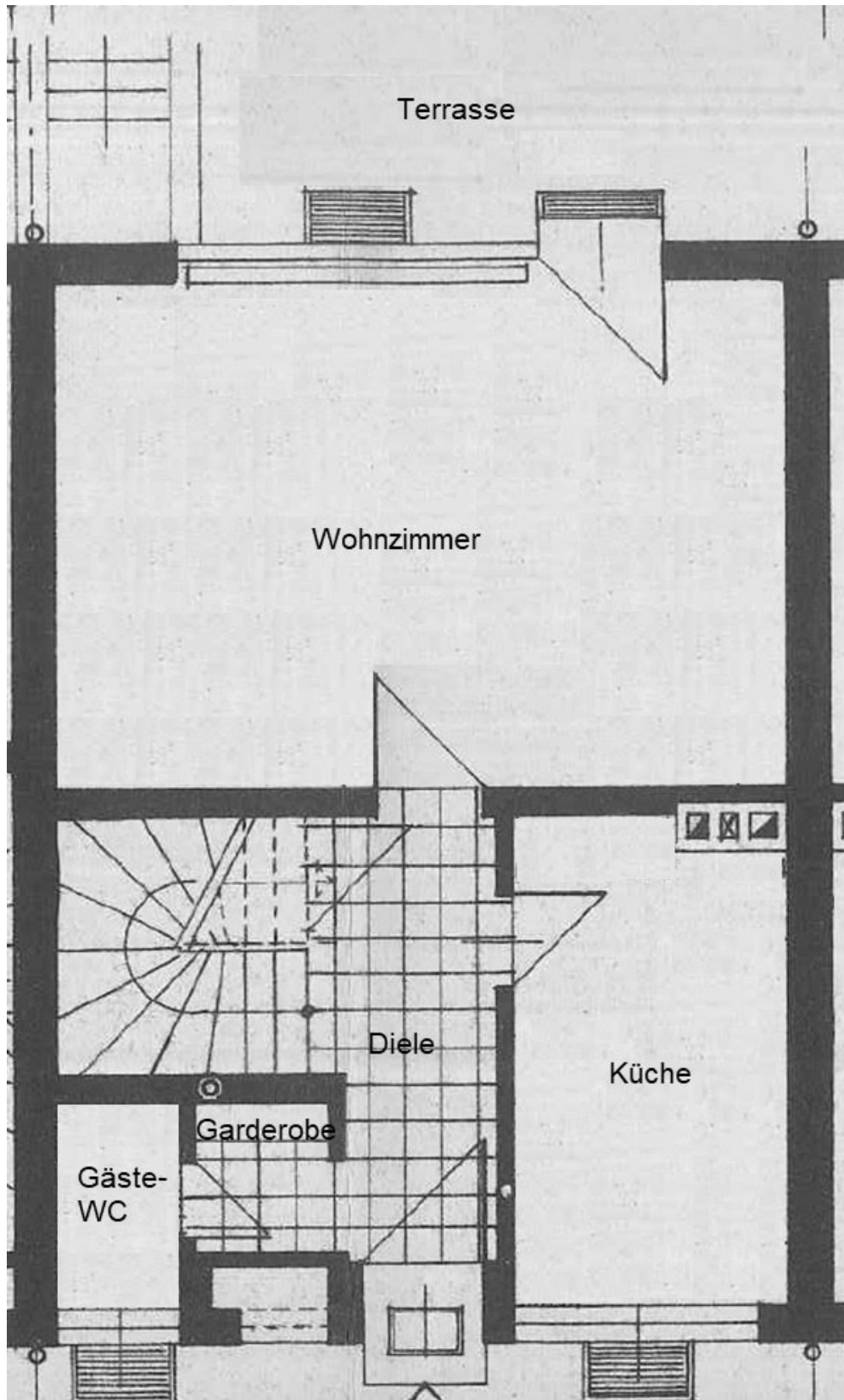
3 Seite(n)

Kellergeschoss



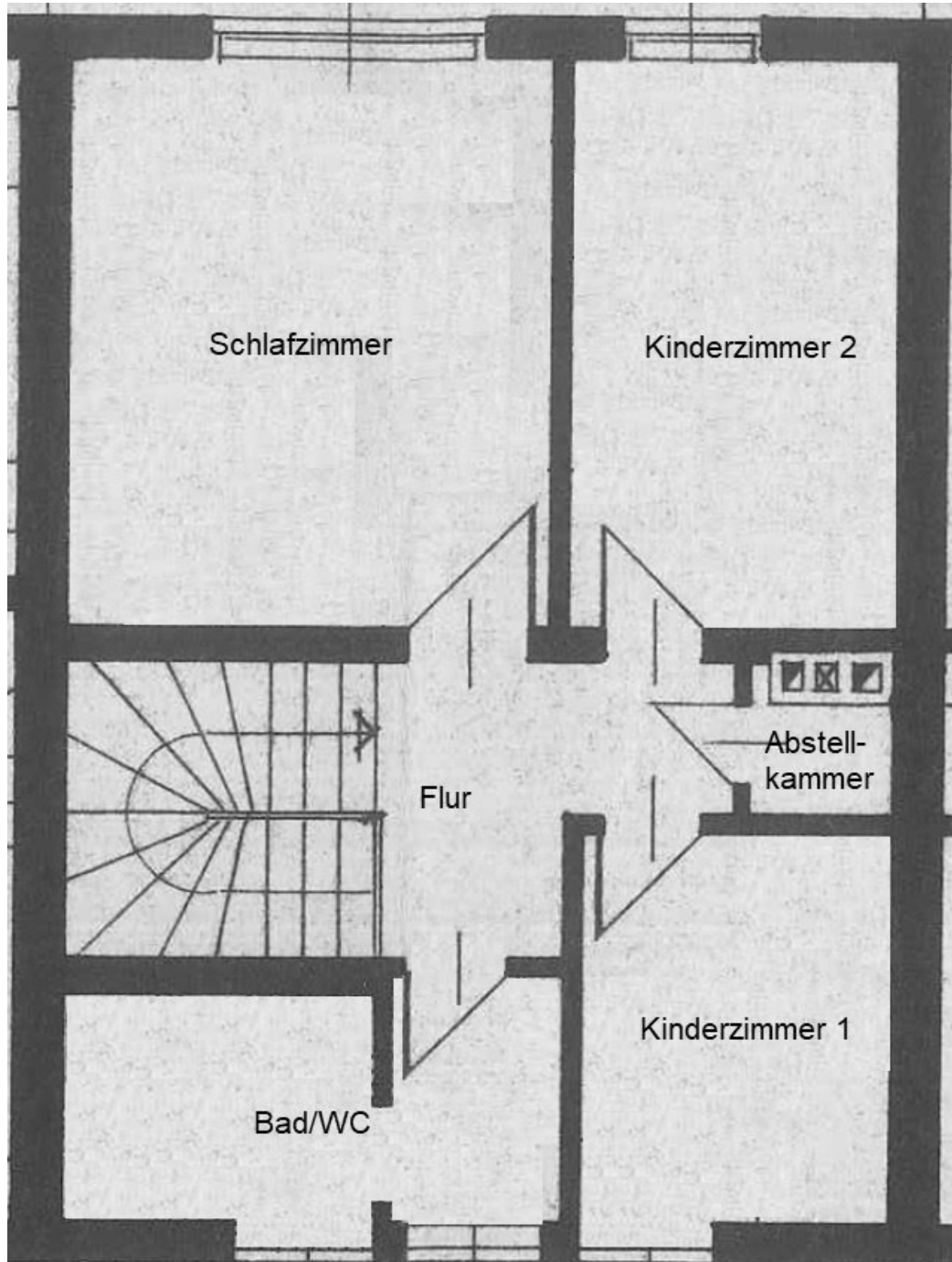


Erdgeschoss





Obergeschoss





Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Gebäude-Brutto-Grundfläche

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

Objekt: **Wesengutstraße 4 in 44267 Dortmund**

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

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor / (+/-) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterun- gen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	1,00	8,985	6,365	a	57,19	0,00	0,00	
2	Erdgeschoss	+	1,00	8,985	6,365	a	57,19	0,00	0,00	
3		-	-1,00	1,010	0,635	a	-0,64	0,00	0,00	Hauseingang
4		+	1,00	1,010	0,635	b	0,00	0,64	0,00	
5	Obergeschoss	+	1,00	8,985	6,365	a	57,19	0,00	0,00	

Summe **170,93** **0,64** **0,00** m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt **171,57 m²**

rd. 172 m²



Anlage 5

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

2 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Wesengutstraße 4 in 44267 Dortmund

Geschoss: Erdgeschoss

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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.		ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele	1	+	Teilfläche	1,00	1,260	3,175	4,00	0,97	3,88	1,00	3,88		
2			+	Teilfläche	1,00	0,230	1,760	0,40	0,97	0,39	1,00	0,39	4,27	
3	Garderobe	2	+	Gesamtfläche	1,00	1,185	1,135	1,34	0,97	1,30	1,00	1,30	1,30	
4	Gäste-WC	3	+	Gesamtfläche	1,00	1,010	1,635	1,65	0,97	1,60	1,00	1,60	1,60	
5	Küche	4	+	Gesamtfläche	1,00	2,260	4,010	9,06	0,97	8,79	1,00	8,79		
6			-	Teilfläche	-1,00	0,900	0,300	-0,27	0,97	-0,26	1,00	-0,26	8,53	
7	Wohnzimmer	5	+	Gesamtfläche	1,00	6,000	4,135	24,81	0,97	24,07	1,00	24,07	24,07	

39,77 m²

Geschoss: Obergeschoss

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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.		ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Gesamtfläche	1,00	1,260	2,135	2,69	0,97	2,61	1,00	2,61	2,61	
2	Abstellraum	2	+	Gesamtfläche	1,00	1,050	1,135	1,19	0,97	1,15	1,00	1,15	1,15	
3	Bad/WC	3	+	Teilfläche	1,00	1,260	1,635	2,06	0,97	2,00	1,00	2,00		
4			+	Teilfläche	1,00	2,260	1,635	3,70	0,97	3,59	1,00	3,59	5,59	
5	Schlafzimmer	4	+	Gesamtfläche	1,00	3,510	4,135	14,51	0,97	14,07	1,00	14,07	14,07	
6	Kinderzimmer 1	5	+	Gesamtfläche	1,00	2,260	2,760	6,24	0,97	6,05	1,00	6,05	6,05	
7	Kinderzimmer 2	6	+	Gesamtfläche	1,00	2,385	4,135	9,86	0,97	9,56	1,00	9,56	9,56	

39,03 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche

Objekt: Wesengutstraße 4 in 44267 Dortmund

Erdgeschoss	39,77 m²
Obergeschoss	39,03 m²
Summe	78,80 m²
Wohnfläche -gesamt-	rd. 79 m²



Berechnung der Nutzfläche

Objekt: **Wesengutstraße 4 in 44267 Dortmund**

Geschoss: **Kellergeschoss**

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen	auf der Grundlage von	☐ örtlichem Aufmaß	☐ wohnwertabhängig
☒ Rohbaumaßen		☒ Bauzeichnungen	☐ i.A. an II. BV
☐ Fertig- und Rohbaumaßen		☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen	☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Keller 1	1	+	Gesamtfläche	1,00	2,385	1,570	3,74	0,97	3,63	1,00	3,63	3,63	
2	Keller 2	2	+	Gesamtfläche	1,00	2,260	4,070	9,20	0,97	8,92	1,00	8,92	8,92	
3	Wasch- und Trockenraum	3	+	Teilfläche	1,00	3,635	2,850	10,36	0,97	10,05	1,00	10,05	12,84	
4			+	Teilfläche	1,00	2,400	1,200	2,88	0,97	2,79	1,00	2,79		
5	Keller 3	4	+	Gesamtfläche	1,00	3,510	1,695	5,95	0,97	5,77	1,00	5,77	5,77	
6	Heizungskeller	5	+	Gesamtfläche	1,00	2,260	2,250	5,09	0,97	4,94	1,00	4,94	4,94	

36,10 m²
rd. **36 m²**



Anlage 6

Fotodokumentation

6 Seite(n)