

Wertgutachten Erbbaurecht Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Grunewald 43 in 42929 Wermelskirchen-Dabringhausen - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 23.09.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 034 K 160/24

beim Amtsgericht Bergisch Gladbach

über den Verkehrswert (Marktwert) des

**Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage
- Erbbaurecht -**



Grunewald 43

in

Wermelskirchen-Grunewald

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)
des
**Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage
- Erbbaurecht -**
Grunewald 43
in
Wermelskirchen-Grunewald
wird ermittelt
ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast
zum
Bewertungsstichtag 21.08.2025
zu:
245.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 18 Seiten und ist in 5-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage.....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Bewertung von Erbbaurechten.....	14
3.3	Wert des fiktiven Volleigentums (fikt. VE).....	17
3.3.1	Sachwertverfahren	17
3.3.1.1	Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	18
3.3.1.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	18
3.3.1.2.1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.....	19
3.3.1.2.2	Pkw-Garage.....	20
3.3.1.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	21
3.3.1.3	Vorläufiger Sachwert	21
3.3.1.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fikt. VE	22
3.3.2	Ertragswertverfahren.....	22
3.3.2.1	Bodenwert	22
3.3.2.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	23
3.3.2.3	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fikt. VE.....	25
3.3.3	Wert des fiktiven Volleigentums	26
3.4	Bodenwertanteil des Erbbaurechts.....	26
3.5	Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	27
3.6	Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	27
3.6.1	Vorläufiger Vergleichswert mit Erbbaurechtsfaktor.....	27
3.6.2	Vorläufiger Vergleichswert mit Erbbaurechtskoeffizient.....	27
3.7	Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Erbbauzinsreallast	28
4.	Verkehrswert ohne Erbbauzinsreallast.....	30
5.	Ersatzwertermittlung	30
6.	Allgemeine Hinweise	31
7.	Anlagen	32

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Pkw-Garage - Erbbaurecht - Grunewald 43 in 42929 Wermelskirchen-Grunewald
Erbbaurechtsgeber:	Katholische Kirchengemeinde St. Michael und Apollinaris, Fabrikfonds der Kirch St. Apollinaris, Wermelskirchen
Nutzung:	eigengenutzt
• Wert des fiktiven Volleigentums:	370.000 €
Bodenwert unbelastetes Grundstück:	227.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	132.000 €
Wert der Außenanlagen:	11.000 €
vorläufiger Sachwert:	370.000 €
Wohnfläche:	rd. 110 m ²
jährlicher Rohertrag:	10.560 €
Liegenschaftszinssatz:	1,40 %
• Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	220.000 €
• Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts:	260.000 €
• Vergleichswert des Erbbaurechts:	245.000 €
• Verkehrswert des Erbbaurechts:	245.000 €
• Barwert der Erbbauzinsreallast (Ersatzwert):	3.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 02.06.2025 (Eingang 14.06.2025) soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 034 K 160/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert des Erbbaurechts - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Grunewald 43 in Wermelskirchen-Grunewald.

Außerdem sollen die im Erbbaugrundbuch in der Abteilung II unter den lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Rechte (Erbbauzinsreallast und Vorkaufsrecht) zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages (Ersatzwert) nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Das Wertgutachten soll auftragsgemäß auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind
- ob etwaige Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden sind
- ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind
- ein einfacher Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Wermelskirchen
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Wermelskirchen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis
- Erzbistum Köln, Generalvikariat,
Bereich Liegenschaften Kirchengemeinden,
Fachbereich Erbbaurechte Land

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 21.08.2025 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Erbbaurecht ist im Erbbaugrundbuch von Dabringhausen auf dem Blatt 248 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 wie folgt eingetragen:

„Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Dabringhausen Blatt 2541 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück Gemarkung Dabringhausen, Flur 21, Flurstück 20, Gebäude- und Freifläche, Grunewald 43, Größe 789 m²

für die Dauer von neunundneunzig Jahren, nämlich vom Tage der Eintragung bis zum Jahr 2055.

Zur Veräußerung oder Übertragung des Erbbaurechts und zur Belastung mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden oder Reallasten, sowie zur Änderung des Inhalts dieser Rechte, soweit dadurch eine weitere Belastung des Erbbaurechts erfolgt, bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist die Katholische Kirchengemeinde St. Michael und Apollinaris, Fabrikfonds der Kirche St. Apollinaris, Wermelskirchen eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 15. Oktober 1955 ...“

„Der Inhalt des Erbbaurechts ist ergänzt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. September 1957 ...“

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 20 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „Wohnbaufläche“ nachgewiesen. Grunewald 43 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Erbbaurechts.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs außer dem Erbbaurecht keine Rechte vermerkt. In der Abteilung II des Erbbaugrundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Erbbauzins von jährlich ... für den jeweiligen Eigentümer des ... Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligungen vom 15. Oktober 1955 und 21. November 1955 ...“

„Der Erbbauzins ist erhöht auf 98,92 Euro ... jährlich. Die Erbbauzinsreallast ist wertgesichert. ... Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02.07.2012 ...“

lfd. Nr. 2:

„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des ... Grundstücks. Unter Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 15. Oktober 1955 ...“

lfd. Nr. 5:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ...“

Der Teilungsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Für die Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren ergibt sich folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten oder sonstige Belastungen in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert des Erbbaurechts nicht. Das Erbbaurecht ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Dieser Grundsatz gilt auch für die Erbbauzinsreallast und das Vorkaufsrecht. Diese beeinflussen nicht den Wert des Erbbaurechts, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen als Ersatzwerte gemäß § 51 ZVG den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden **ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast und des Vorkaufsrechts** ermittelt. Die Bewertung dieser Belastungen als Ersatzwerte erfolgt unter Ziffer 5.

Gemäß Bauakte bei der Stadt Wermelskirchen ist auf dem Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht keine Baulast eingetragen.

Die Stadt Wermelskirchen und der Rheinisch-Bergische Kreis konnten keine Auskunft dazu geben, ob das Bewertungsobjekt den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) unterliegt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine Wohnungsbindung besteht.

Gemäß der Darstellung des Gebäudebestands auf dem Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht in der Liegenschaftskarte besteht zwar im Bereich der Pkw-Garage und des Gartenhauses Grenzbebauung, ein Grenzüberbau ist jedoch in der Karte nicht ersichtlich.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

In dem zu bewertenden, eigengenutzten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist.

Das Grundstück liegt innerhalb der Klarstellungssatzung vom 17.03.1980. Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht wird durch die Straße Grunewald (asphaltierte Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg, Beleuchtung und Entwässerung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht befindet sich im Rheinisch-Bergischen Kreis im Ortsteil Grunewald des Wermelskirchener Stadtteils Dabringhausen, rd. 5 km in Luftlinie gemessen südlich des Zentrums von Wermelskirchen.

Wermelskirchen ist durch die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn A 1 Köln-Dortmund (Anschlussstellen Schloss Burg/Wermelskirchen

und Burscheid) von den nahe gelegenen Großstädten aus gut zu erreichen (Düsseldorf 45 km, Köln 35 km, Leverkusen 25 km, Wuppertal 20 km). Altbergische Fachwerk- und Schieferhäuser - insbesondere in den Stadtteilen Dabringhausen und Dhünn - prägen das Bild der rd. 35.000 Einwohner zählenden Stadt. Das Stadtgebiet Wermelskirchens erstreckt sich über 75 km² (davon 21 km² Waldfläche). Es bestehen zahlreiche Freizeitangebote (u.a. zwei Freibäder, Hallenbad, Reiten). Den Wanderern steht ein gut ausgebautes Wanderwegenetz von mehr als 200 km Länge zur Verfügung. In der Kernstadt von Wermelskirchen (Innenstadt) sind alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhanden. Der Stadtteil Dabringhausen grenzt an Odenthal, Kürten und Burscheid, zwischen Dabringhausen und Kürten liegt die Große Dhünntalsperre.

Das Stadtgebiet Wermelskirchen besteht aus drei Stadtteilen: dem Gebiet des ursprünglichen Wermelskirchen und den beiden 1975 hinzugekommenen, damals noch eigenständigen Gemeinden Dabringhausen und Dhünn. Im kleinen Dabringhausener Ortsteil Grunewald sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, wohl jedoch ein Kindergarten und eine katholische Kirche. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern von Dabringhausen (rd. 2 km entfernt) bzw. im Zentrum von Wermelskirchen.

Das zu bewertende Erbbaurecht liegt auf der westlichen Seite der Straße Grunewald, rd. 0,7 km südlich der Landstraße 101, über die man nach rd. 7 km in nördlicher Richtung in das Zentrum von Wermelskirchen gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich ältere, I-geschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in einer Entfernung von rd. 0,2 km zu erreichen. Die Entfernung zur nächsten Anschlussstelle der Autobahn A 1 beträgt rd. 7 km. Die Verkehrslage des zu bewertenden Erbbaurechts ist als mittelmäßig, die Wohnlage ist als gut zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Grundstücks Grunewald 43 keine Lärmemissionen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach hinten ansteigenden Grundstücks mit dem zu bewertenden Erbbaurecht, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6 und 7) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) entnommen werden.

Die Freiflächen des zur Straße hin mit einer Vorgartenmauer und ansonsten rundum mit einer Hecke eingefriedigten, rd. 16,6 m breiten und i.M. rd. 47,5 m tiefen Grundstücks werden genutzt

- als Zuwegung mit einer Waschbetontreppe mit Metallstabgeländer, Waschbetonpodest und weiteren 2 Treppenstufen in Kunststein zum Hauseingang,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt zur Pkw-Garage,
- als mit Betonplatten befestigte Terrasse mit Markise mit Handkurbel hinter dem Wohnhaus,
- als gepflegter Vorgarten mit Sträuchern im Kiesschotterbett sowie
- hinter dem Wohnhaus als gepflegter Garten, zu dem entlang der Pkw-Garage eine Waschbetontreppe mit Metallstabgeländer führt, mit Betonplattenzuwegung, Rasen, Sträuchern und einem Holzgartenhaus mit Satteldach, Holzfenstern, Holztüren und mit einem Vordach in Holzkonstruktion und lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten (rd. 4,5 m * rd. 5,6 m, Boden mit Waschbetonplatten).

In dem rd. 3,7 m * rd. 4,7 m großen Gartenhaus befinden sich ein „*Partyraum*“ (mit Theke, Laminatboden, Holzverkleidung und Stromanschluss, rd. 15 m²) sowie ein WC-Raum (mit Handwaschbecken und WC, rd. 2,5 m²)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersu-

chung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 05.08.2025 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht *„nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen mir keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG vor.“* Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Erbbaurecht besteht aus einem freistehenden, I-geschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und mit einer Pkw-Garage mit Satteldach (Baubeschreibung s. Anlage 3). Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1958/1959 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt (Baugenehmigung 21.04.1958 *„Neubau eines Einfamilienhauses mit Einlieger“*, Rohbauabnahmeschein 15.04.1958, Gebrauchsabnahmeschein 21.04.1959). Die Baugenehmigung für eine Pkw-Garage mit Flachdach datiert vom 14.03.1960, errichtet wurde jedoch eine Pkw-Garage mit Satteldach (Gebrauchsabnahmeschein 05.04.1963). Vorliegend wird die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit des Satteldaches unterstellt.

Das Wohnhaus, das nach geringen Umbauarbeiten auch als echtes Zweifamilienhaus genutzt werden könnte, besitzt einen dem Alter entsprechenden Auf- und Ausbau. Seit der Erstellung wurden einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Renovierung bzw. Umbau des WC-Raums im Erdgeschoss, überwiegende Erneuerung der Fenster, Schieferverkleidung der Giebel dreiecke, Erneuerung der Heizungsanlage). Bei der Ortsbesichtigung wurden an den Gebäuden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Feuchtigkeiterscheinungen an einer Wand im Kellergeschoss
- tlw. Renovierungsbedarf (Tapeten, Bodenbeläge)
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Garagenwänden

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche zu insgesamt rd. 110 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlagen 10.2 und 10.3), davon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 56 m² und auf das Dachgeschoss rd. 54 m².

Die Pkw-Garage besitzt eine Nutzfläche von rd. 16 m².

Aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen ergibt sich die Bruttogrundfläche für das Wohnhaus zu rd. 230 m² und für die Pkw-Garage zu rd. 42 m² (Berechnung s. Anlage 5).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen zur Ermittlung des Wertes des fiktiven Volleigentums das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Bewertung von Erbbaurechten

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.

Gemäß § 49 Abs. 1 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem nach § 50 ImmoWertV zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums.

Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks zunächst ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts. Dabei kann der Wert des Grundstücks insbesondere mit Hilfe des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens ermittelt werden. Als Wert des fiktiven Volleigentums ist der jeweils entsprechende marktangepasste vorläufige Vergleichs-, Ertrags oder Sachwert anzusetzen; das bedeutet, dass nicht nur das Erbbaurecht, sondern auch alle weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hier zunächst nicht berücksichtigt werden.

Durch den Ansatz des marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerts des fiktiven Volleigentums sind die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) bereits im Wert des fiktiven Volleigentums berücksichtigt. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ist in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Erbbaurechtsfaktor bzw. der Erbbaurechtskoeffizient die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen.

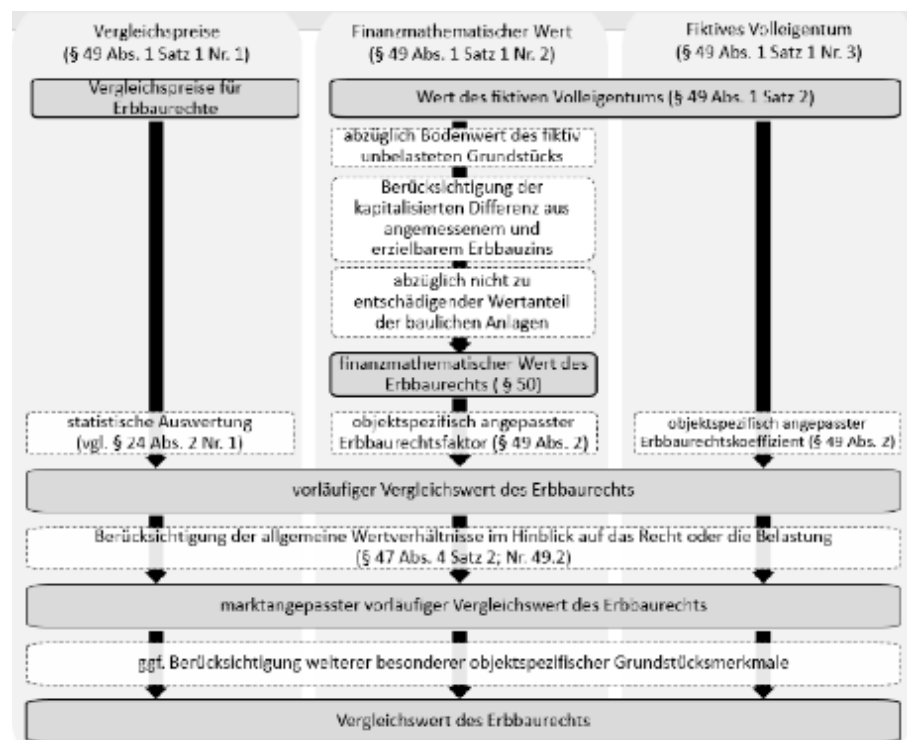
Gemäß § 49 Abs. 2 ImmoWertV kann der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

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.

Erbbaurechtsfaktoren dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Erbbaurechtskoeffizienten dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums an. Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich gemäß § 49 Abs. 4 ImmoWertV aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ablaufschema gemäß ImmoWertA zu § 49 ImmoWertV



Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist gemäß § 50 Abs. 1 ImmoWertV der Wert des fiktiven Volleigentums. 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 (Gebäudewertanteil) und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (Bodenwertanteil des Erbbaurechts).

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

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

Da im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis keine Vergleichspreise für veräußerte Erbbaurechte veröffentlicht sind, soll der Verkehrswert des Erbbaurechts vorliegend ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums (über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren) und vom finanzmathematischen Wert ermittelt werden.

3.3 Wert des fiktiven Volleigentums (fikt. VE)

3.3.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.3.1.1 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht liegt, den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 zu 320 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 500 m² - 600 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in Wermelskirchen-Grunewald in diesem Jahr keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die größere Grundstücksfläche ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,90 anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert des unbelasteten Grundstücks zu:

$$\begin{aligned} 789 \text{ m}^2 * 320 \text{ €/m}^2 * 0,90 &= 227.232 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 227.000 \text{ €} \end{aligned}$$

3.3.1.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

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

3.3.1.2.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

a) Herstellungswert

Bruttogrundfläche	=	230 m ²
-------------------	---	--------------------

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten ¹	=	1.435 €/m ²
---	---	------------------------

230 m ² * 1.435 €/m ²	=	330.050 €
---	---	-----------

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude ist rd. 66 Jahre alt und wurde tlw. modernisiert. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei kleineren bis mittleren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (6 Punkte nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) die Restnutzungsdauer zu rd. 30 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 30 Jahre) / 80 Jahre	=	0,625
----------------------------------	---	-------

¹ Gebäudetyp	=	1.01
Standardstufe	=	2
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	725 €/m ²
Korrekturfaktor für „Zweifamilienhäuser“	=	1,05
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Mai 2025)	=	1,886
NHK: 725 €/m ² * 1,05 * 1,886	=	rd. 1.435 €/m ²

$$330.050 \text{ €} * 0,625 = 206.281 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$330.050 \text{ €} - 206.281 \text{ €} = 123.769 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{124.000 \text{ €}}$$

3.3.1.2.2 Pkw-Garage

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 42 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten ²

$$= 915 \text{ €/m}^2$$

$$42 \text{ m}^2 * 915 \text{ €/m}^2 = 38.430 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Garage ist rd. 63 Jahre alt. bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer zu 17 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

² Gebäudetyp	=	14.1
Standardstufe	=	4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	485 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Mai 2025)	=	1,886
NHK: 485 €/m ² * 1,886	=	rd. 915 €/m ²

$$(80 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,788$$

$$38.430 \text{ €} * 0,788 = 30.283 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$38.430 \text{ €} - 30.283 \text{ €} = 8.147 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{8.000 \text{ €}}$$

3.3.1.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert mitefassenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach örtlicher Besichtigung ein Ansatz von 8 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$(124.000 \text{ €} + 8.000 \text{ €}) * 0,08 = \text{rd. } \mathbf{11.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen (Zuwegungen, Terrasse), das Holzgartenhaus, die Einfriedigungen und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.3.1.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	=	227.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	=	124.000 €
- Pkw-Garage	=	8.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	11.000 €

Summe	=	370.000 €

3.3.1.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fikt. VE

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis zu den Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern und der aktuellen Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt ein Sachwertfaktor von 1,00 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen. Somit ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des fiktiven Volleigentums zu:

$$370.000 \text{ €} * 1,00 = 370.000 \text{ €}$$

3.3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

3.3.2.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten. Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Straße Grunewald und Umgebung z.Zt. im Mittel bei 8,90 €/m². Der aktuelle Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Wermelskirchen (Stand 05.2025) weist für rd. 50 m² - 70 m² große, nach 1990 modernisierte Wohnungen mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage von Wermelskirchen eine Spanne von 6,60 €/m² - 7,60 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und des Ausbaus der beiden Wohnungen sowie der Möglichkeit der Nutzung der Pkw-Garage und des Gartens wird eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von i.M. 8 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$110 \text{ m}^2 * 8,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 10.560 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 20 \%$$

$$^3 \text{ Verwaltungskosten} = 359 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 110 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.540 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 10.560 \text{ €} * 0,02 = 211 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.110 \text{ €}$$

$$= 20 \%$$

Reinertrag:

$$10.560 \text{ €} * 0,80 = 8.448 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis
für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, abgelei-
tet aus nur 5 Kauffällen

$$= 1,40 \% \pm 0,40 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts
und der aktuellen Zinssatzentwicklung

$$= 1,40 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$227.000 \text{ €} * 0,0140 = 3.178 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$8.448 \text{ €} - 3.178 \text{ €} = 5.270 \text{ €}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszins von
1,40 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jah-
ren

$$= 24,360$$

Gebäudeertragswert:

$$5.270 \text{ €} * 24,360 = 128.377 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 128.000 \text{ €}$$

3.3.2.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fikt. VE

- Bodenwert = 227.000 €
- Gebäudeertragswert = 128.000 €

$$\text{Summe} = 355.000 \text{ €}$$

3.3.3 Wert des fiktiven Volleigentums

Folgende Werte wurden ermittelt:

- marktangepasster vorläufiger Sachwert = 370.000 €
- marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 355.000 €

Der marktangepasste vorläufige Sachwert und der marktangepasste vorläufige Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 4,2 %).

Der Wert des fiktiven Volleigentums wird ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale („*boG's*“) nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ermittelt zu:

370.000 €

3.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist gemäß dem Erbbaurechtsvertrag vom 15.10.1955 (UR.Nr. 1046/1955 des Notars Werner Lauth in Düsseldorf) für die Dauer von 99 Jahren, „*nämlich von Tage der Eintragung bis zum Jahre 2055.*“ Mit Vertrag vom 02.07.2012 (UR.Nr. 1472/2012 des Notars Dr. Andreas Droste in Burscheid) wurde ein neuer Erbbauzins mit einer Wertsicherungsklausel vereinbart. Zuletzt wurde der Erbbauzins zum 01.01.2021 angepasst und beträgt seitdem 110,10 €/Jahr. Die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags beträgt 30 Jahre. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird errechnet aus der kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins. Der angemessene Erbbauzins wird mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,40 % ermittelt. Hiermit ergibt sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts **ohne Berücksichtigung des Barwerts der Erbbauzinsreallast** in Höhe von $110,10 * 24,360^4 = 2.682 \text{ €}$ zu:

⁴ Barwertfaktor bei einem Zinssatz von 1,40 % und einer Restlaufzeit von 30 Jahren

$$(227.000 \text{ €} * 0,0140 - 110,10) * 24,360 + 2.682 \text{ €} = 77.416 \text{ €}$$

$$\text{oder } 227.000 * 0,0140 * 24,360 = 77.416 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{77.000 \text{ €}}$$

3.5 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts errechnet sich aus dem Wert des fiktiven Volleigentums (ohne Berücksichtigung von „boG´s“) abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast zu:

$$370.000 \text{ €} - 227.000 \text{ €} + 77.000 \text{ €} = \mathbf{220.000 \text{ €}}$$

3.6 Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

3.6.1 Vorläufiger Vergleichswert mit Erbbaurechtsfaktor

Der (marktangepasste) vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast und ohne „boG´s“ mit dem Erbbaurechtsfaktor. Allerdings haben weder der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis noch der benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf Erbbaurechtsfaktoren in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

3.6.2 Vorläufiger Vergleichswert mit Erbbaurechtskoeffizient

Der (marktangepasste) vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums

ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast und ohne „*boG's*“ mit dem Erbbaurechtskoeffizient. Allerdings hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis keine Erbbaurechtsfaktoren in seinen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht, wohl dagegen der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für den benachbarten Rhein-Sieg-Kreis.

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 dieses Gutachterausschusses liegt der Erbbaurechtskoeffizient für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen marktangepassten Sachwert bis 375.000 € bei rd. 0,7 - abgeleitet aus 39 Kauffällen.

Hiermit ergibt sich für das Erbbaurecht folgender vorläufiger Vergleichswert:

$$370.000 \text{ €} * 0,70 = \text{rd. } 260.000 \text{ €}$$

3.7 Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Erbbauzinsreallast

Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale („*boG's*“) des Wertermittlungsobjekts. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berück-

sichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁵ ein Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts als „*boG's*“ in Höhe von pauschal rd. 15.000 € ⁶ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags.

Somit ergibt sich der Vergleichswert des Erbbaurechts zu:

$$260.000 \text{ €} - 15.000 \text{ €} = 245.000 \text{ €}$$

⁵ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „*Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss*“ (in „*Grundstücksmarkt und Grundstückswert*“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „*Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €*“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,75 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁶ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 6.

4. Verkehrswert ohne Erbbauzinsreallast

Der Verkehrswert des Erbbaurechts Grunewald 43 in Wermelskirchen-Grunewald wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast** ermittelt zu:

245.000 €

Nachrichtlich:

Der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Erbbaurechts im Sinne des § 194 BauGB ergibt sich **unter Berücksichtigung des Barwerts der Erbbauzinsreallast** gemäß Ziffer 3.4 zu:

245.000 € - 3.000 € = **242.000 €**

5. Ersatzwertermittlung

In der Abteilung II des Erbbaugrundbuchs sind unter der lfd. Nr. 1 eine Reallast (Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks und unter der lfd. Nr. 2 ein Vorkaufsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks eingetragen.

lfd. Nr. 1: Reallast

Der Barwert der Erbbauzinsreallast und damit der Ersatzwert für die Erbbauzinsreallast ergibt sich gemäß Ziffer 3.4 zu 2.682 =

rd. **3.000 €**

lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Erbbaurechts. Der Ersatzwert wird somit angegeben mit:

0 €

6. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Ermittlung der Bruttogrundflächen
6. Übersichtskarte 1 : 50.000
7. Übersichtskarte 1 : 5.000
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte
10. Bauzeichnungen
11. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 23.09.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.10.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Tiemann:

Markt- und systemgerechte Wertminderung im Sachwertverfahren

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktbericht

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung ⁷

**Freistehendes, I-geschossiges, unterkellertes
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
(ausgebautes Dachgeschoss)**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Betonstein-, Ziegelstein- bzw. Schwemmsteinmauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, Sockel mit Glattputz, Giebel mit Schieferverkleidung
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Kupferblech
Schornsteinkopf	mit Kunstschieferverkleidung und Blechabdeckung
Decken	Beton- bzw. Holzbalkendecken
Hauseingangstür	in Holz mit Drahtglaslichtausschnitt
Hauseingangsüberdachung	Metallkonstruktion mit Holzuntersicht
Treppenhaus	Holztreppen, Boden mit Fliesenbelag, Wände mit Reibputz
Kellerausgangstreppe	Betontreppe, Natursteinplattenbelag, Metallstabgeländer

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Fußböden	Estrich mit Laminat-, Fliesen-, PVC- bzw. Teppichbelag
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Anstrich bzw. Tapeten, Wandfliesen im WC-Raum im EG raum- hoch, im Bad im DG rd. 1,5 m hoch, Fliesenspiegel in den Küchen, tlw. Wand- und Deckenpaneele, auch im KG
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden mit Handkurbel, Dachgaube ohne Rolllade, im KG tlw. Glasbausteine und Kunst- stofffenster
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung, Viessmann Vitola-biferral (1997), Weishaupt Ölbrenner WL5/1-B H (2007)
Wärmeausstrahlung	durch Wandheizkörper (tlw. auch im KG), Handtuchheizkörper im WC-Raum im EG
Heizöllagerung	in einem kellergeschweißter Stahltank (4.500 ltr)

noch Anlage 3

Sanitäre Anlagen	KG: Dusche EG: WC-Raum DG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
Sonstiges	- Mauer mit Tor zwischen Wohnhaus und Pkw-Garage - Überwachungskamera - WC-Raum im Gartenhaus

I-geschossige, nicht unterkellerte Pkw-Garage mit Satteldach

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, tlw. Kunststoffverkleidung, vorderes Giebeldreieck mit Schieferverkleidung
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachrinne, Regenfallrohr in Zinkblech
Tor	Metalldeckenschwingtor (bemalt)
Tür	im hinteren Giebeldreieck zur Lagerfläche im Dachraum infolge Geländeanstieg ebenerdig zu erreichen
Fenster	Metallfenster
Sonstiges	Wasseranschluss außen

Anlage 4

Wohnflächenberechnung ⁸

nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$3,48 * 4,62 - 0,23 * 0,44$	=	15,98 m ²
Esszimmer	$4,06 * 2,67 - 0,26 * 0,40$	=	10,74 m ²
Schlafzimmer	$3,63 * 4,08$	=	14,81 m ²
Küche	$1,95 * 3,47 + 1,06 * 0,32$	=	7,11 m ²
WC-Raum	$1,57 * 2,21 - 0,32 * 0,58$	=	3,28 m ²
Flur	$1,04 * 3,59$	=	3,73 m ²

Summe		=	55,65 m ²
		=	rd. 56 m²

Dachgeschoss:

Wohnzimmer	$4,63 * 3,48 - 2,56 * 0,58/2$ $- 0,23 * 0,40$	=	15,28 m ²
Schlafzimmer	$4,07 * (3,56 - 0,66/2)$ $- 0,43 * 0,23$	=	13,05 m ²
Küche	$1,98 * (3,48 - 0,32/2)$	=	6,57 m ²
Bad	$1,58 * (2,11 - 0,32/2)$ $- 0,32 * 0,43$	=	2,94 m ²
Flur I	$1,06 * 2,11$	=	2,24 m ²
Flur II	$1,22 * 1,61$	=	1,96 m ²
Kinderzimmer ⁹	$3,87 * (3,79 - 0,60/2)$ $- 1,48 * 1,53 + 0,33 * 1,05$ $+ 0,30 * 1,14$	=	11,93 m ²

Summe		=	53,97 m ²
		=	rd. 54 m²

Wohnfläche insgesamt = rd. **110 m²**

⁸ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

⁹ War ursprünglich der Wohnung im EG zugeordnet, Zugang vom Treppenhaus.

Anlage 5

Ermittlung der Bruttogrundflächen
nach den Grundrisszeichnungen in der Bauakte

a) Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

$$\text{KG: } 7,615 * 9,365 + 0,625 * 5,525 + 0,375 * 4,615 = 76,50 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 7,615 * 9,365 + 0,625 * 5,525 + 0,375 * 4,615 = 76,50 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } 7,615 * 9,365 + 0,625 * 5,525 + 0,375 * 4,615 = 76,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = \text{-----} 229,50 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{230 \text{ m}^2}$$

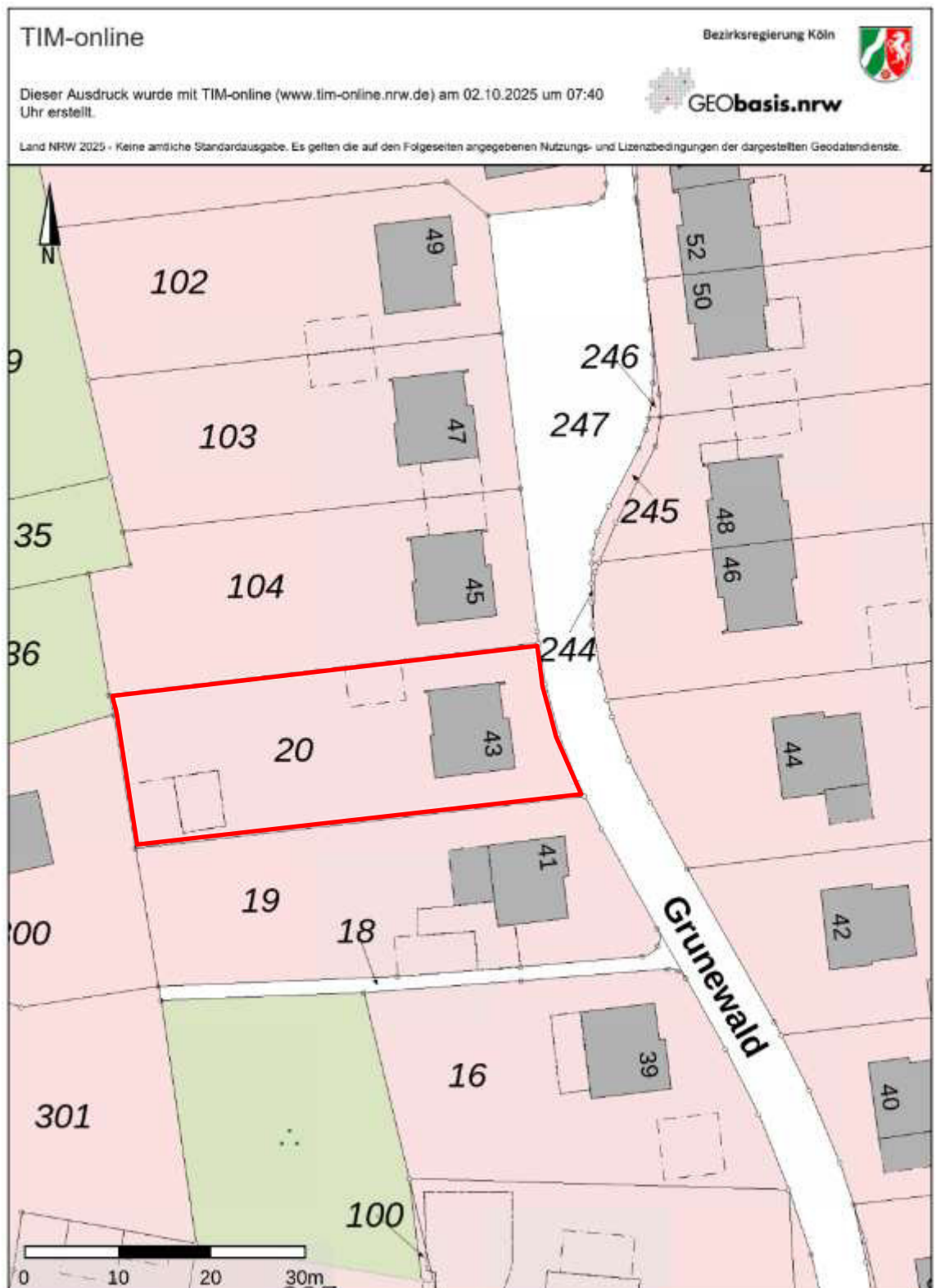
b) Pkw-Garage

$$3,50 * 6,00 * 2 = 42,00 \text{ m}^2$$

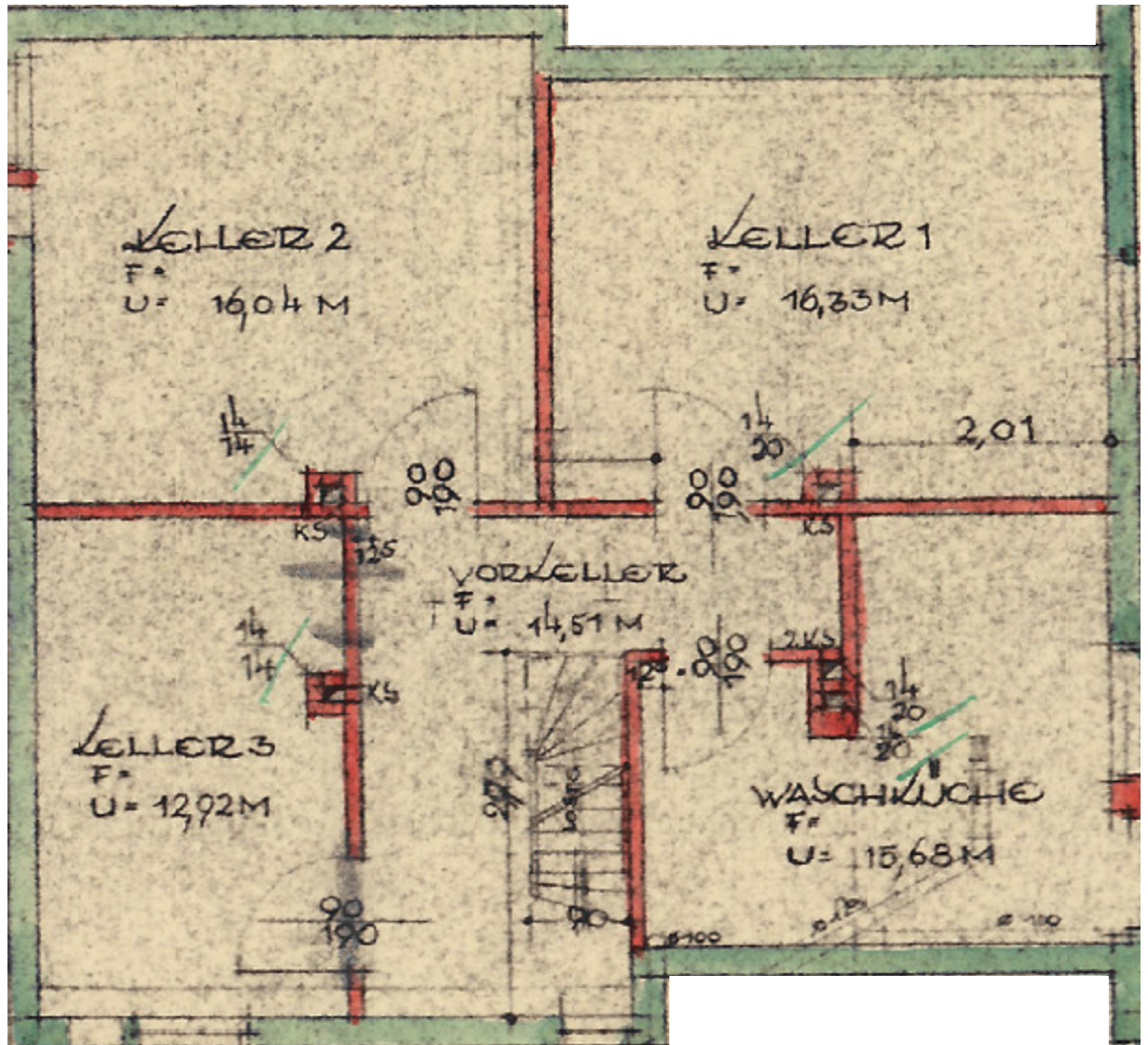
$$= \text{rd. } \mathbf{42 \text{ m}^2}$$

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8

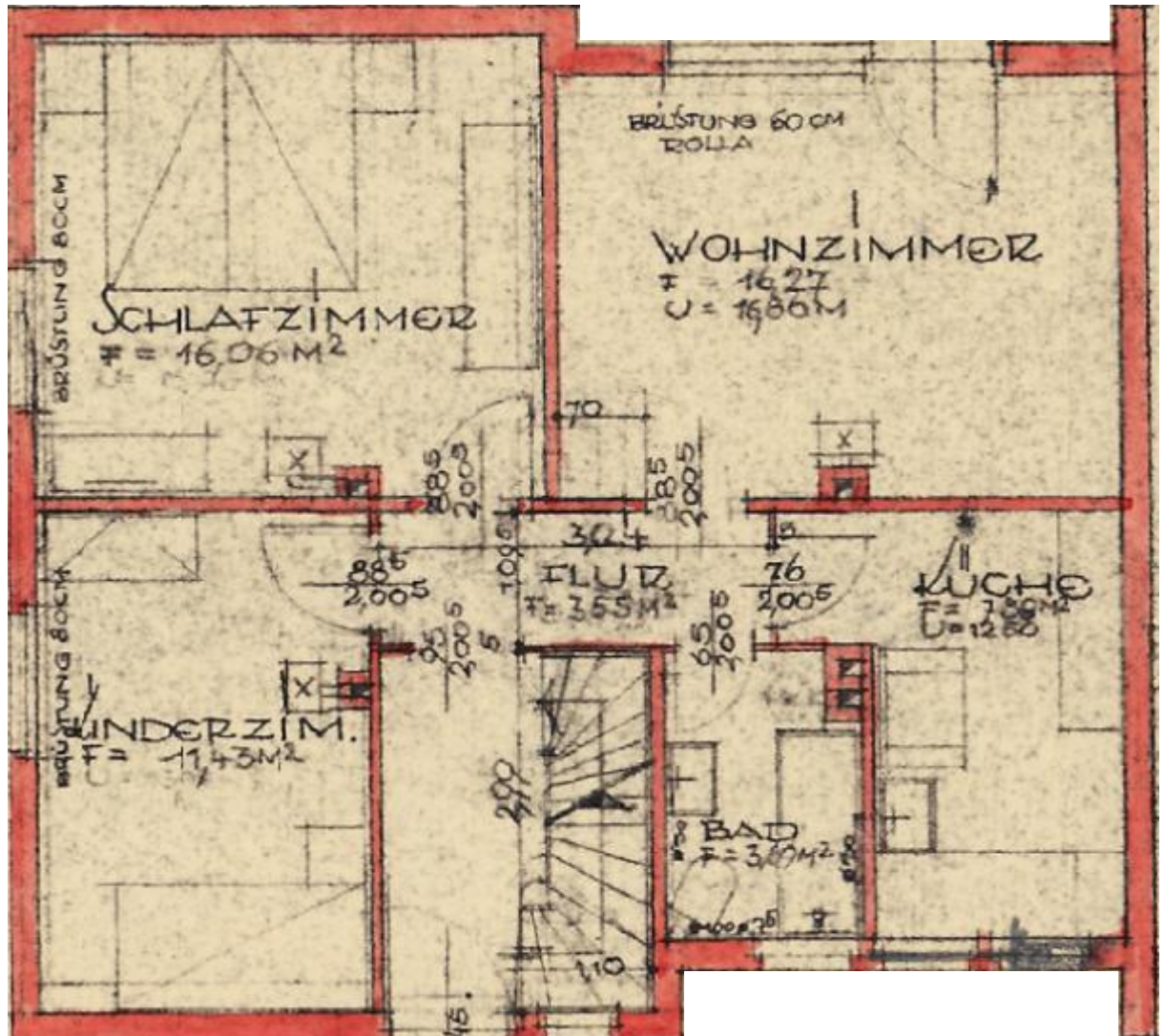


Anlage 10.1



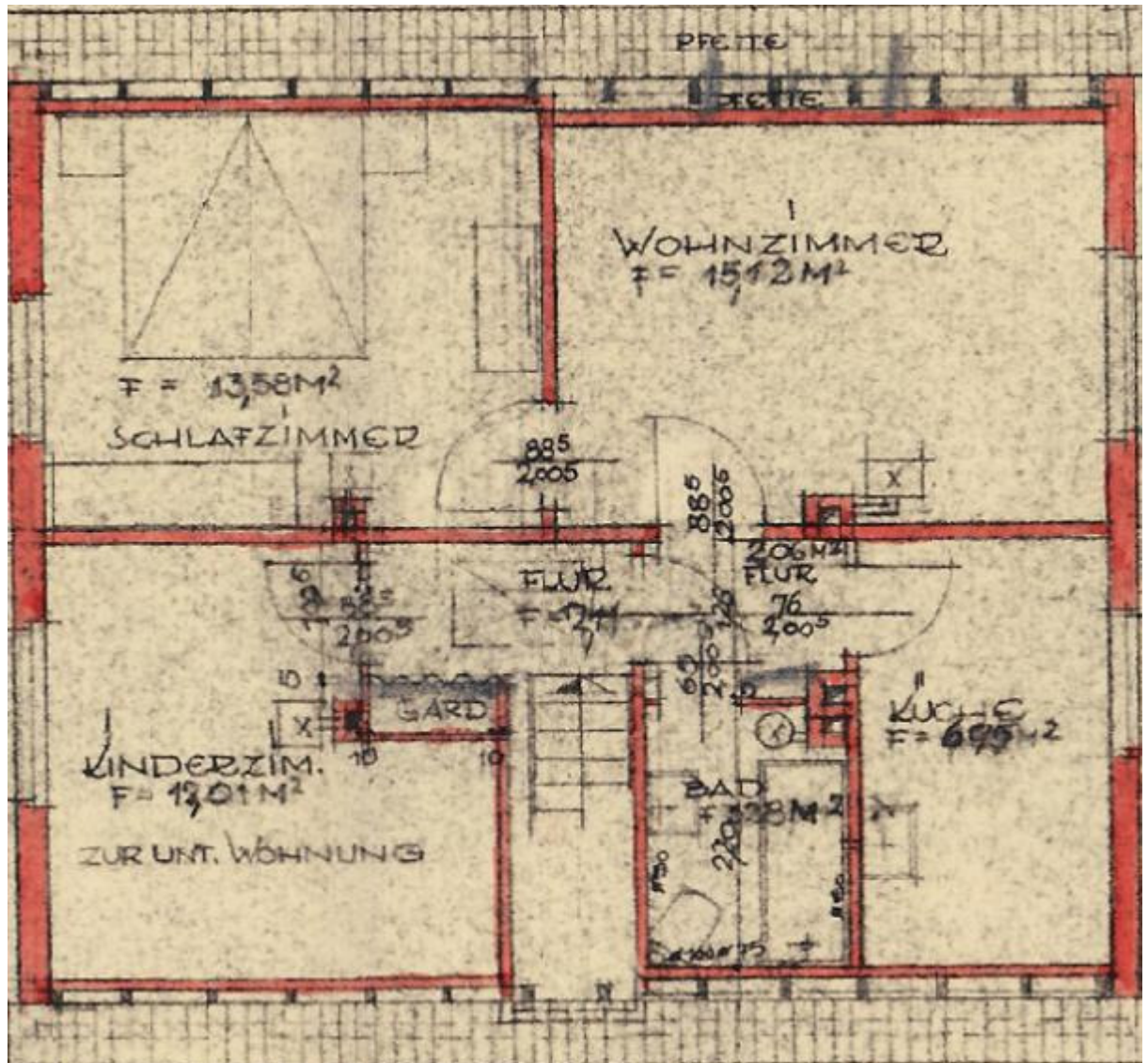
Bauzeichnung Erdgeschoss

Anlage 10.2



Bauzeichnung Dachgeschoss

Anlage 10.3



Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Südostansicht



Ostansicht



Nordostansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Südwestansicht mit Kellerausgangstreppe



Terrasse hinter dem Wohnhaus



Blick in den Garten und auf die Pkw-Garage

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.3



Blick vom Garten aus auf das Wohnhaus



Gartenhaus



Pkw-Garage

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.4



Feuchtigkeitserscheinungen in der Pkw-Garage



Heizungsanlage



Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss