

Dipl.-Ing.(FH) Burghardt Kothe
Sachverständiger für die Bewertung
- bebauter und unbebauter Grundstücke -

Meyerbeerstraße 72
D 13088
Fax: 030-9240 6297
Tel: 030-9240 6277
email: immobilienbewertung@web.de

Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück
in 30303 S-Stadt, Schillerstraße**

KATASTERANGABEN^{*}

Gemarkung: S-Stadt
Flur: 1
Flurstück: 888

Aktenzeichen: 009-2002
Ausfertigung Nr.: 1

^{*} fiktive Annahme

Dieses Gutachten enthält 36 einseitig beschriebene Seiten und 1 Anlagen mit 1 Blatt, insgesamt 37 Seiten.
Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

<u>Aufgabenstellung</u>	5
<u>1</u> <u>Allgemeine Angaben</u>	6
<u>2</u> <u>Grundlagen</u>	6
<u>3</u> <u>Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse</u>	7
<u>4</u> <u>Lagebeschreibung</u>	8
<u>4.1</u> <u>LAGE - REGIONAL</u>	8
<u>4.2</u> <u>LAGE – ÖRTLICH</u>	8
<u>5</u> <u>Zustandsmerkmale</u>	10
<u>5.1</u> <u>RECHTLICHE GEBENHEITEN</u>	10
5.1.1 <u>Privatrechtliche Situation</u>	10
5.1.2 <u>Öffentlich rechtliche Situation</u>	14
<u>5.2</u> <u>TATSÄCHLICHE VERHÄLTNISSE UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT</u>	16
5.2.1 <u>Gestalt und Form</u>	16
5.2.2 <u>Bodenbeschaffenheit</u>	16
5.2.3 <u>Altlasten</u>	16
5.2.4 <u>Immissionen</u>	16
5.2.5 <u>Erschließung</u>	16
5.2.6 <u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	17
5.2.7 <u>Bauliche Anlagen</u>	18
5.2.8 <u>Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse</u>	19
<u>6</u> <u>Verkehrswertermittlung</u>	20
<u>6.1</u> <u>ALLGEMEINES</u>	20
<u>6.2</u> <u>BESONDERHEITEN BEI DER ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES EINES MIT EINEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCK</u>	21
<u>6.3</u> <u>AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS</u>	24
6.3.1 <u>Allgemeines</u>	24
6.3.2 <u>Zum Bewertungsobjekt</u>	24
6.3.3 <u>Auswahl</u>	25
<u>6.4</u> <u>FINANZMATHEMATISCHES VERFAHREN</u>	26
6.4.1 <u>Bodenwertermittlung des unbelasteten Grundstücks</u>	26
6.4.2 <u>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</u>	28
<u>6.5</u> <u>SONSTIGE RECHTE UND BELASTUNGEN</u>	32
<u>6.6</u> <u>VERKEHRSWERT</u>	33
<u>7</u> <u>Haftungsausschluss</u>	34
<u>8</u> <u>Erklärung des Sachverständigen</u>	34
<u>Quellen- und Literaturverzeichnis</u>	35
<u>Anlagenverzeichnis</u>	37

Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMBau	Bundesministerium für Bau- und Wohnungswesen
BMZ	Baumassenzahl
BRW	Bodenrichtwert
B-Plan	Bebauungsplan
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
i. . F.	in der Fassung
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
KG	Kellergeschoss
NN	Normal-Null
OG	Obergeschoss
QG	Quergebäude
SF	Seitenflügel
VH	Vorderhaus
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung

Aufgabenstellung

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I 2141) sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung 1998 (WertV'98) und die Wertermittlungsrichtlinien 1996 (WertR 96) wird nachfolgendes

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück in 30303 S-Stadt, Schiller Straße 12, abgegeben . Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut, welches der Eigennutzung des Erbbauberechtigten dient. Der Erbbauberechtigte A möchte das Grundstück erwerben.

Grundlage des Auftrags: schriftliche Auftragserteilung vom 10.02.2002 durch den Erbbauberechtigten Herrn Hans A.,
Zweck des Gutachtens: Vorbereitung für Verkaufsverhandlungen

Wertermittlungstichtag: 20. Februar 2002

Zur Vorbereitung des Gutachtens wurde am Sonntag, den 20. Februar 2002 eine örtliche Besichtigung des Objektes durchgeführt. Hierbei wurde das Bewertungsobjekt durch den Unterzeichnenden Herrn Dipl.- Ing.(FH) Burghardt Kothe besichtigt. Der Erbauberechtigte Herr Hans A. und dessen Frau Maria A. waren bei diesem Termin ebenfalls anwesend.

Das beiliegende Bildmaterial wurde bei dieser Besichtigung gefertigt.

Anzumerken ist, dass

-auftragsgemäß keine Kontrollmessungen hinsichtlich der Angaben des Auftraggebers über Nutzflächen, Wohnflächen durchgeführt wurden. Der Auftraggeber verzichtet ausdrücklich auf ein Aufmass und besteht darauf, dass die notwendigen Berechnungen der Erträge und Flächen auf seinen Angaben zu beruhen haben.

-für die Übereinstimmung der Grundstücksfläche lt. Liegenschaftsbuch sowie für Angaben vom Eigentümer und von Dritten kann keine Gewähr übernommen werden.

-von normalem Baugrund ausgegangen wird, der frei von Kontaminationen ist¹.

¹ nach Angaben des zuständigen Umweltamtes liegen auf dem Grundstück keine Altlasten vor

1 Allgemeine Angaben

Objekt : Mit Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück
Straße : Schiller Straße 12
Ort : 30303 - S-Stadt
Auftraggeber : A., Heinz (Erbbauberechtigter)
Eigentümer : B., Walter (Erbbaurechtsausgeber)

2 Grundlagen

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)²
Wertermittlungsverordnung 1998 (WertV'98)³
Wertermittlungsrichtlinien (WertR'96)⁴
Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO)⁵

Herangezogene Unterlagen und Erkundigungen:

- *Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000 vom 08.02.2002, siehe Anlage X
- *Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.02.2002, siehe Anlage X
- *Bodenrichtwertauskünfte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in , siehe Anlage 1
- *Auskünfte des Stadtplanungsamtes – S-Stadt (Frau Maiwald, Tel.: 03470-7560-2480)
- *Auskünfte des Bauordnungsamtes – S-Stadt (Frau August, Tel.: 03470-7560-2349)
- *Auskünfte des Umweltamtes – S-Stadt (Herr Müller, Tel.: 03470-7560-2233)
- *Auskünfte des Tiefbauamtes – S-Stadt (Herr Windekind, Tel.: 03470-7560-5983)
- *Auskünfte der unteren Denkmalschutzbehörde – S-Stadt (Frau Kaiser, Tel.: 03470-7560-6954)
- *Lageplan Maßstab 1:100, siehe Anlage X
- *Grundrisszeichnungen und Schnitt, siehe Anlage X

Tag der Ortsbesichtigung: 20.02.2002

Teilnehmer am Ortstermin: Grundstückseigentümer: Herr Walter B.,
Erbbauberechtigter: Herr Heinz A.;
Sachverständiger

² siehe Quellen- und Literaturverzeichnis

³ ebenda

⁴ ebenda

⁵ ebenda

* fiktive Annahme

3 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bezeichnung	Angaben
PLZ:	30303
Ort:	S-Stadt
Straße:	Schiller Straße 12
Gemarkung:	S-Stadt
Flur:	1
Flurstück:	888
Wertermittlungstichtag:	20. Februar 2002
Nutzung:	mit Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück (durch Erbbaurecht belastet)
Fläche des Grundstücks:	650 m ²
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks erschließungsbeitragspflichtig (ebp):	133.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	18.000,-€
Heimfallvorteil für den Grundstückseigentümer:	7.000,-€
Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks:	120.000,-€

Tabelle 1 Wertermittlungsergebnisse

4 Lagebeschreibung*

4.1 Lage - regional

Das zu bewertende Objekt liegt im Ortsteil G. des Verwaltungsbezirkes S-Stadt.

Die Kreisfreie S-Stadt mit ca. 270.000 Einwohnern erfüllt mit seinen wissenschaftlichen und kulturellen Institutionen die Funktion eines Oberzentrums im westlichen Teil des Freistaates S.. Die Stadt nimmt eine Fläche von ca. 187 km₂ ein und ist die zweitgrößte Stadt im Freistaat.

Wegen ihrer günstigen geographischen Lage ist die Stadt ein Verkehrsknotenpunkt. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt westlich durch die Autobahn A9 von B. nach N, nördlich durch die A14 von H. nach D.. Die im Bau befindliche Autobahn A38 Südumgehung von S-Stadt wird als großräumige Fernstraßenverbindung und als regionale Entlastungsstraße für den Raum S-Stadt dienen. Der internationale Flughafen S-Stadt/M-Stadt in P, ist über die A9 in 12 km zu erreichen. In zentraler Lage der Stadt befindet sich einer der größten Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG, von wo aus Verbindungen in alle Regionen Deutschlands und in benachbarte Staaten bestehen.

Ein ausgedehntes öffentliches Nahverkehrsnetz verbindet S-Stadt mit den Städten und Gemeinden des Umlandes.

4.2 Lage – örtlich

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles G des Stadtbezirkes West, die Entfernung bis zum Stadtzentrum von S-Stadt beträgt ca. 3 km (Luftlinie). Die Wohngegend ist als bevorzugt zu bezeichnen.

Charakteristisch für die städtebauliche Struktur des näheren Wohnumfeldes sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser aus der Zeit zwischen 1920 und 1930 in vorrangig offener Bauweise. Dazwischen sind vereinzelte Stadtvillen, Nachkriegsbauten oder Neubauten anzutreffen.

Das zu bewertende Objekt befindet sich im nördlichen Abschnitt auf der östlichen Seite der asphaltierten Schiller Straße, zwischen Preußen- und Sachsenallee. Das Nachbargrundstück an der Südseite wird zu Gemeinbedarfszwecken (Einwohnermeldeamt), die rückwärtig gelegenen Grundstücke werden privat – entsprechend der bereits zuvor beschriebenen ortstypischen Bauweise – genutzt, das Nachbargrundstück an der Nordseite ist derzeit unbebaut.

Der umgebende Bereich zwischen Preußen- und Sachsenallee ist als

* fiktive Annahme

verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Das Verkehrsaufkommen in der Schillerstraße entspricht dem einer ruhigen Anliegerstraße. Öffentliche Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinie 557 bzw. 532, deren Haltestellen ca. 200m bzw. ca. 300 m entfernt sind.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten, für Waren des täglichen Bedarfs sowie darüber hinaus, befinden sich in der Preußenallee nach ca. 300 m. Die Entfernung zu, Dienstleistungseinrichtungen und zum Ortsteilzentrum beträgt etwa 500 bis 700 m, bis zu den Kommunalbehörden im Innenstadtzentrum ca. 3 bis 4 km. Die Entfernung zu den Landesbehörden in D. beträgt etwa 80 km.

Das Anwesen grenzt direkt an den Bürgersteig.

Die Straße ist von Laubbäumen gesäumt; der Ortsteil G. ist durch eine gute allgemeine Durchgrünung gekennzeichnet (Parkanlagen: Krumbholz, Kesselbusch).

Eine Grundschule befindet sich in der nahegelegenen Winzergasse, Kindertagesstätten sind ausreichend vorhanden.

Freizeitanlagen, Tiergarten und Ausflugsziele sind in etwa 1-2km Entfernung erreichbar.

Insgesamt wird die Qualität der stadträumlichen Wohnlage aufgrund des gepflegten Wohnumfeldes, der relativ ruhigen Lage, des hohen Grünanteils sowie der insgesamt günstigen Verkehrsanbindungen für das Bewertungsobjekt als gut eingeschätzt.

5 Zustandsmerkmale

5.1 Rechtliche Gegebenheiten

5.1.1 Privatrechtliche Situation

Liegenschaftskataster*

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster und das Grundbuch nicht eingesehen. Nach Angaben des Auftraggebers bestehen nachfolgende Eintragungen:

Das Grundstück Schillerstraße 12 ist im Liegenschaftskataster unter der Gemarkung S-Stadt, Flur 1, Flurstück 888 mit einer Fläche von 650 m₂ nachgewiesen und eingetragen. (siehe Anlage X, Flurkarte)

Grundbuch*

Dem Sachverständigen lag ein Grundbuchauszug vom 06.05.2001 vor. Nach Angaben des Auftraggebers wurden bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen / Ergänzungen im Grundbuch vorgenommen. Auftragsgemäß wurde kein aktueller Grundbuchauszug eingeholt.

Lt. Auszug vom 06.05.2001 bestehen nachfolgende Eintragungen:

Amtsgericht:	S-Stadt
Gemarkung:	S-Stadt
Band:	94
Grundbuchblatt.:	3345

a) Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	S-Stadt
Flur:	1
Flurstück/Parzelle:	888
Größe:	650 m ₂
Wirtschaftsart und Lage:	Hofraum mit Gebäuden

b) Abteilung I^{*}: Eigentümer: B., Walter

c) Abteilung II: lfd. Nr. 1: Erbbaurecht bis zum 31.12.2032 für A., Heinz, geb. am 25.02.1956

Das Erbbaurecht ist im Erbbaugrundbuch von S-Stadt Blatt 3346 eingetragen.

* fiktive Annahme
* fiktive Annahme
* fiktive Annahme

d) Abteilung III: Nach Aussagen des Auftraggebers sind keine Eintragungen vorhanden.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden bzw. bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Erbbaugrundbuch von S-Stadt , Amtsgericht von S-Stadt, Band 94, Blatt 3346

Dem Sachverständigen lag ein Auszug des Erbbaugrundbuches vom 06.07.2001 vor. Nach Angaben des Auftraggebers wurden bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen / Ergänzungen im Erbbaugrundbuch vorgenommen. Auftragsgemäß wurde kein aktueller Auszug eingeholt.

Lt. Auszug vom 06.07.2001 bestehen nachfolgende Eintragungen:

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1: Erbbaurecht am Grundstück S-Stadt, Blatt 3345, *Bestandsverzeichnis*: Nr. 1, Flur 1, Flurstück 888, Hofraum mit Gebäuden, Schillerstr. 12, *eingetragen in Abt. II*: Nr. 1 Erbbaurecht bis zum 31.12.2032 ab Eintragungstag.

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Belastung mit Grundpfandrechten und Reallasten sowie zu einer Änderung einer Belastung, die eine weitergehende Belastung des Erbbaurechts enthält und zur Übertragung von Rechten. *Eigentümer*: B., Walter. Gemäß Bewilligungen ... angelegt am 07.07.1972.

Erste Abteilung: Eigentümer:
A., Heinz, geb. am 25.02.1956

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
Lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer von S-Stadt Blatt 3345 (Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses). Gemäß Bewilligungen ... eingetragen am 07.07.1972.

Lfd. Nr. 2: Erbbauzins von jährlich 1.560,-- DM ab Eintragungstag für den jeweiligen Eigentümer von S-Stadt Blatt 3345 (Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses). Gemäß Bewilligungen ... eingetragen am 07.07.1972.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind für die Wertermittlung nicht relevant.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Nach Aussagen des Auftraggebers nicht vorhanden, auftragsgemäß wurden keine weiteren Nachforschungen dazu angestellt.

Erbbaurecht **Allgemeines**

Das Erbbaurecht ist geregelt durch die Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO)⁶ und das Gesetz zur Änderung der ErbbauVO⁷.

Das Erbbaurecht ist die Belastung eines Grundstücks mit dem veräußerlichen und vererblichen Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Der gesetzliche Mindestinhalt des Erbbaurechts ergibt sich aus § 1 ErbbauVO. Für das rechtswirksame Entstehen des Erbbaurechts müssen nachfolgende Mindestanforderungen erfüllt werden⁸:

- Das Erbbaurecht kann nur die bauliche Nutzung eines fremden Grundstücks zum Inhalt haben,
- Das Erbbaurecht kann nur für bestimmte natürliche oder juristische Personen bestellt werden (also nicht für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks),
- Die Art des Bauwerks ist zu konkretisieren,
- Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes (Stockwerk) ist unzulässig, möglich sind jedoch Wohnungs- oder Teilerbbaurecht nach dem WEG,
- Das Erbbaurecht ist grundsätzlich veräußerlich und vererbbar (der Ausschluss führt zur Unwirksamkeit eines Erbbaurechtsvertrages),
- Die Laufzeit des Rechts ist anzugeben.

Da der gesetzliche Inhalt des Erbbaurechts nicht ausreicht, die Beziehungen zwischen Erbauberechtigten und Erbbaurechtsausgeber vollständig zu regeln, besteht die Möglichkeit weitere Vereinbarungen im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zu regeln und diese so zum vertragsgemäßen Inhalt des Erbbaurechts⁹ zu machen.

⁶ siehe Quellen- und Literaturverzeichnis

⁷ ebenda

⁸ vgl. SIMON, Jürgen: *Die Verkehrswertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken*. Seminarunterlagen (2000), S. 6

⁹ abweichend vom Normalfall (vertragliche Vereinbarungen gelten nur schuldrechtlich) ist durch Gesetz geregelt, dass bestimmte Vereinbarungen dinglichen Status erhalten und somit als vertragsgemäßer Inhalt des Erbbaurechts bezeichnet werden. Eintragung im Grundbuch ist nicht notwendig, bezug im Grundbuch auf den Erbbaurechtsvertrag ist ausreichend.

Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören nach § 2 bis 8 ErbbauVO auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über:

- Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerkes,
- Die Versicherung des Bauwerkes und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung,
- Die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben,
- Eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall),
- Eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen,
- Die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf,
- Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen,
- Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und zur Belastung des Erbbaurechts,
- Vereinbarungen über die Entschädigung für das Bauwerk bei Erlöschen des Erbbaurechts nach Zeitablauf (§ 27 ErbbauVO).

Über den Inhalt des Erbbaurechts (nach § 2 bis 8 ErbbauVO) hinausgehende Vereinbarungen sind:

- Für die Bestellung des Erbbaurechts wird ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen (Erbbauzins) vereinbart. Der Erbbauzins kann nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt werden¹⁰. Die Rechtskonstruktion, dass der Erbbauzins nur Reallast (für Beleihung kann die Erbbauzinsforderung gegenüber der Forderung der Bank im Rang zurücktreten) am Erbbaurecht und nicht Inhalt des Erbbaurechts ist, sollte die Beleihungsfähigkeit gewährleisten (bei Hypothekenbanken bestand früher der Grundsatz: Vorrang der Hypothek vor allen anderen Grundstückslasten). Zugleich führte die bestehende Praxis im Zusammenhang mit möglichen Zwangsversteigerungen zu vielen Problemen (Risiko für Erbbaurechtsausgeber: Ersteigerer wird Erbbauberechtigter ohne Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses; Wertsicherung des Erbbauzinses war nicht über eine weitere Reallast (Bestimmtheitsgebot! Wertsicherung ist der Höhe nach nicht im voraus bestimmbar) sondern nur über eine Vormerkung nach § 833 BGB an der Erbbauzinsreallast möglich. Diese Problematik wurde durch Art. 2 § 1 des SachenRÄndG vereinfacht. Nach § 9 Abs. 3 besteht die Möglichkeit, dass die Erbbauzinsreallast mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt (abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung), wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorstehenden oder gleichgestellten dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt. Weiterhin besteht nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 die Möglichkeit die Verpflichtung zur Anpassung des Erbbauzinses an veränderte Verhältnisse zum Inhalt des Erbbauzinses zu machen.

Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Erlischt das Erbbaurecht, so werden die Bestandteile des Erbbaurechts Bestandteile des Grundstücks. Für das Erbbaurecht wird von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Erbbaugrundbuch).

¹⁰ s. Sachenrechtsänderungsgesetz (SachenRÄndG) vom 21. 9.1994 (BGBl. I S. 2457), insbesondere Art. 2 § 1

Erbbaurechtsvertrag

Durch Vertrag vom 25.04.1972, Urkundenrolle Nr. 191/72 des Notars Peter Otto bestellte Herr Walter B. als Grundstückseigentümer für Herrn Heinz A. ein Erbbaurecht an dem 650 m₂ großen Grundstück Schillerstr. 12 in S-Stadt. Das Erbbaurecht begann mit der Eintragung in das Grundbuch am 07.07.1972 und wurde für die Zeit bis zum 31.12.2032 bestellt. Inhalt des Erbbaurechts ist die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Der Erbbauzins wurde mit jährlich **3,0 %** des 80,-DM/m₂ betragenden Verkehrswertes des Grund und Bodens zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vereinbart; bei einer Grundstücksgröße von ca. 650 m₂ betrug der Erbbauzins jährlich 1.560,-DM. Er ist jährlich im voraus zu entrichten.

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle das Vorkaufsrecht ein.

Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf bzw. bei Geltendmachung des Heimfallanspruches durch den Grundstückseigentümer, hat der Erbbauberechtigte Anspruch auf Entschädigung für die vorhandenen baulichen Anlagen in Höhe von 2/3 ihres Verkehrswertes.

Sonstiges

Zum Wertermittlungsstichtag beträgt der vereinbarte Erbbauzins 10,-DM/m₂ jährlich, bzw. 6.500,- DM jährlich.

Eine Vereinbarung zur Wertsicherung liegt nicht vor.

Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zum Verkauf des Grundstückes an den jeweiligen Erbbauberechtigten, ist im vorliegenden Erbbaurechtsvertrag nicht getroffen worden.

5.1.2 Öffentlich rechtliche Situation***Baulasten und Denkmalschutz**

Baulasten: In dem beim Bauordnungsamt – S-Stadt geführten Baulastenverzeichnis sind für das Grundstück Schiller Straße 12 keine Eintragungen im Sinne § 80 der sächsischen Bauordnung (SächsBO).

* fiktive Annahme

Denkmal-
schutz: In der bei der unteren Denkmalschutzbehörde - S-Stadt geführten Denkmalschutzliste sind für das Grundstück Schiller Straße 12 keine Eintragungen vorhanden.

Bauplanungsrecht

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan von S-Stadt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Abl. S. 4367), zuletzt geändert am 28. Juni 2001 (Abl. S. 3115) stellt das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes als Wohnbaufläche vom Typ W1 dar. Der Wohnbaufläche vom Typ W1 sind folgende Strukturmerkmale zugeordnet:

- GFZ bis 0,4;
- offene Bauweise;
- ein bis zwei Geschosse.

Darstellung in verbindlichen Bauleitplänen:

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes von S-Stadt, liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 111, festgesetzt am 13.10.1951 (GVBl. S. 67). Für das Bewertungsgrundstück ist als Art der baulichen Nutzung Wohnbaufläche im reinen Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die Straßenfluchtlinie ist mit der straßenseitigen Grundstücksgrenze identisch; Straßenland ist folglich nicht mehr abzutreten. Die Baufluchtlinie ist 3 m parallel zur Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Die Bebauungstiefe beträgt 18m.

Umlegungsverfahren, Flurbereinigungsverfahren, Sanierungsverfahren und sonstige Planungsverfahren:

Nach Aussagen des Bauordnungsamtes sind keine Planverfahren eingeleitet.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GFZ von 0,4) ist, wie unter Punkt 5.2.6 ausgewiesen, tatsächlich mit einer GFZ von 0,35 nicht überschritten worden.

Die Grundstücksqualität des Bewertungsobjektes ist als erschlossenes Bauland einzustufen¹¹.

¹¹ vgl. § 4 Abs. 4 WertV 98

5.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

5.2.1 Gestalt und Form

Das annähernd rechteckige Grundstück hat eine Fläche von 650 m² bei einer Straßenfrontlänge von ca. 19 m und einer mittleren Tiefe von ca. 34 m¹². In seiner Oberflächengestalt ist das Grundstück eben.

5.2.2 Bodenbeschaffenheit*

Nach Auskunft des Umweltamtes - S-Stadt liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 53 m über NN, während die Geländehöhe bei ca. 58 m über NN liegt.

Bodenuntersuchungen wurden nicht angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird von ungestörten, normal tragfähigem Baugrund und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen. (Diese Angaben ersetzen kein Baugrundgutachten).

5.2.3 Altlasten

Nach Angaben des Eigentümers sowie des Umweltamtes – S-Stadt bestehen auf dem Grundstück Schiller Straße 12 keine Altlasten.

5.2.4 Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Immissionen (normaler Verkehrslärm über asphaltierte Straße durch den Anliegerverkehr) feststellbar.

5.2.5 Erschließung

Das Grundstück liegt an einer ausgebauten, asphaltierten Straße mit beidseitigen, gepflasterten Gehwegen und normalem Anliegerverkehr (verkehrsberuhigt). Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Für das Bewertungsgrundstück fallen nach Auskunft des Tiefbauamtes S-Stadt kein Erschließungsbeitrag und keine Stellplatzabgabe mehr an.

Das Grundstück ist ortsüblich mit Trinkwasser, Schmutzwasser (Kanal), Erdgas, Elektroenergie und Telemedien erschlossen.

¹² siehe Anlage X
fiktive Annahme

5.2.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

tatsächliche bauliche Nutzung

Das Grundstück Schillerstraße 12 ist im Jahre 1972 mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus (Walmdach) und einer freistehenden Garage in offener Bauweise bebaut worden.

Grundstücksfläche
= 650 m_²

bebaute Grundfläche nach § 19 BauNVO¹³

Wohngebäude:

$$\begin{array}{rcl} 9,20 \text{ m} & \times & 13,10 \text{ m} = 120,52 \text{ m}_\square \\ +3,20 \text{ m} & \times & 1,90 \text{ m} = \underline{6,08 \text{ m}_\square} \end{array}$$

Gebäude gesamt = 126,60 m_²

Garage: 5,20 m x 3,20 m = 16,64 m_²
bauliche Anlagen gesamt: = 143,24 m_²

Hof- und Wegefläche befestigt: 5,70 m x 2,50 m = 14,25 m_²
+11,20 m x 0,50 m = 5,60 m_²
+14,10 m x 0,50 m = 7,05 m_²
+3,00 m x 4,00 m = 38,90 m_²

befestigte Flächen gesamt: = 65,80 m_²
Gesamt: = **209,04 m_²**

Grundflächenzahl (realisiert)

$$\text{GRZ}^{14} = 209,04 \text{ m}_\square / 650 \text{ m}_\square = \mathbf{0,32}$$

Geschossfläche (realisiert) nach § 20 BauNVO¹⁵

Wohngebäude:

EG: 9,20 m x 13,10 m = 120,52 m_²
+3,20 m x 1,90 m = 6,08 m_²
DG (Vollgeschoss): 6,20 m x 13,10 m = 81,22 m_²

Garage: 5,20 m x 3,20 m = 16,64 m_²

Geschossfläche gesamt: = **224,46 m_²**

¹³ s. Quellen- und Literaturverzeichnis

¹⁴ die GRZ (GFZ) gibt an, wie viel m_² Grundfläche (Geschossfläche) je m_² Grundstücksfläche bebaubar, bzw. bebaut sind.

¹⁵ s. Quellen- und Literaturverzeichnis

Geschossflächenzahl (realisiert)

GFZ = 263,76 m_² / 650 m_² = **0,35**

5.2.7 Bauliche Anlagen

Das auf dem Grundstück befindliche eingeschossige, voll unterkellerte Einfamilienhaus (Walmdach) und die freistehende Garage sind 1972 in offener Bauweise errichtet worden. Die Baulichkeiten stehen im Eigentum der Erbbauberechtigten und sind somit nicht Gegenstand der Wertermittlung. Auf eine detaillierte Baubeschreibung wird deshalb verzichtet.

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die Garage sind in massiver Mauerwerksbauweise errichtet worden

Brutto-Grundfläche Wohngebäude (BGF) ¹⁶ :	373,72 m _² (s. Anlage X)
Wohnfläche ¹⁷ :	155,87 m _² (s. Anlage X)
Lichte Raumhöhen:	2,2 m (KG), zwischen 2,92m (EG) und bis 2,90m (DG)
Geschosshöhen:	KG: rd. 2,5m EG: rd. 3,2m DG: rd. 3,2m

Anzahl der Geschosse:	KG, EG, DG
Erweiterungsmöglichkeiten:	begrenzt möglich

5.2.7.1 Außenanlagen

Straßenseitig: Vorgartenanlage mit Rasen-, Hecken und Buschbewuchs (Fotos siehe Anlage X) – zu den Hauseingängen sind Gehwegplatten ausgelegt. Die Zufahrt zur Garage (mit Verbundpflaster befestigte Fahrspuren) mit abschließbarem Stahlgittertor. Südseite zwischen Wohngebäude und Nachbargrenze: Müllboxanlage und befestigter Fußweg sowie Zugangstor zur Gartenseite.

Der gartenseitige Teil ist insgesamt sehr großzügig mit Rasen- und Heckenflächen und mit Büschen angelegt, hierzwischen steht auch 2 Laubbäume, die unter die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) fallen.

Das Grundstück ist weitgehend eingezäunt (straßenseitig 1 m hoher Jägerzaun, zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze ca. 1,8 m hoher Maschendrahtzaun).

Die Grenze gegenüber den rückwärtigen Nachbargrundstücken bildet eine dicht berankte, ca. 2 m hohe Mauer.

¹⁶ nach DIN 277-1987

¹⁷ nach II.BV

Die Gebäudeanschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Erdgas, Telekommunikation und Kabelanschluss liegen an.

5.2.7.2 Bauzustand und Sonstiges

Das Wohngebäude und die Garage befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem gepflegten Unterhaltungszustand. Bauschäden oder Baumängel wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

Sonstiges:

Belichtung, und	auf grund der Ost/West-Orientierung des
Besonnung:	Wohngebäudes gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Lärmimmissionen:	ortsüblich, durch mäßigen Anliegerverkehr

5.2.8 Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse

Das Grundstück einschließlich Wohngebäude und Garage wird durch den Erbbauberechtigten ausschließlich eigengenutzt.

Weitere bestehende Miet- bzw. Pachtverhältnisse die den Erbbauberechtigten bzw. den Grundstückseigentümer berühren, bestehen nach Auskunft des Auftraggebers nicht.

6 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in 30303 S-Stadt, Schiller Straße 12:

Gemarkung: S-Stadt
Flur: 1
Flurstück: 888

Wertermittlungstichtag: 20.02.2002

6.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB¹⁸ gesetzlich definiert:

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

Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken sind die Vorschriften der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Wertermittlungsverordnung (WertV) – vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997 (BGBl.I 1997, S. 2081) anzuwenden (§ 1 WertV).

Nach § 3 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstückes zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

¹⁸ s. Quellen- und Literaturverzeichnis

Nach § 7 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im Literatur- und Quellenverzeichnis aufgeführt.

6.2 Besonderheiten bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück

Entsprechend der Definition des Verkehrswertes im § 194 BauGB ist die durch das Erbbaurecht bedingte Belastung als rechtliche Gegebenheit des Grundstücks zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks sind die vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere die Höhe der Erbbauzinsen zum Wertermittlungsstichtag, die Dauer des Erbbaurechts, eine eventuell zu zahlende Entschädigung bei Zeitablauf für die Baulichkeiten sowie sonstige den Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung des Wertes von Erbbaugrundstücken können entweder das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage einer Kaufpreisanalyse oder finanzmathematische Methoden herangezogen werden.

Bei der Veräußerung eines Wohnzwecken dienenden Erbbaugrundstücks an Dritte wirkt sich die Belastung wegen § 9 a ErbbauVO (Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses) in der Regel wertmindernd aus, weil üblicherweise der Anstieg der Erbbauzinsen während der Laufzeit des Vertrages hinter dem Anstieg der Grundstückspreise zurückbleibt. Der Erbbauzins entspricht somit nicht der ortsüblichen Rendite neu vereinbarter Erbbaurechte, die aktuell aus dem Grundstückswert zu erzielen wäre.

Vergleichswertverfahren

Mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (Voraussetzung: es liegen ausreichend geeignete Kaufpreise über Erbbaugrundstücke vor) können die aus der

Belastung mit einem Erbbaurecht sich ergebenden Werteinflüsse anhand von Kaufpreisanalysen ermittelt werden.

Finanzmathematisches Modell

Bei Anwendung des finanzmathematischen Modells ist zuerst der Bodenwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der Belastung mit dem Erbbaurecht zu ermitteln.

Keine Wertminderung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ergibt sich, wenn der am Wertermittlungstichtag gezahlte Erbbauzins einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks entspricht.

Hingegen liegt für den Erbbauberechtigten ein Vorteil vor, wenn der Erbbauzins unter der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks liegt (für den Grundstückseigentümer resultiert daraus ein wirtschaftlicher Nachteil). Der wirtschaftliche Vorteil für den Erbbauberechtigten entspricht dem Kapitalbetrag, der sich bei Ansatz der Restlaufzeit des Erbbaurechts mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Differenz zwischen angemessenem und tatsächlichem Erbbauzins ergibt. In der Fachliteratur wird dieser kapitalisierte Zinsvorteil als Bodenwertanteil des Erbbaurechts¹⁹ bezeichnet. Analog ergibt sich für den Grundstückseigentümer eine Wertminderung seines Grundstücks (Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers).

Ausgangspunkt der theoretisch-mathematischen Methode ist der Ausgleich von Vorteil des Erbbauberechtigten und der Nachteil des Erbbauverpflichteten (Bodenwertanteil des Erbbaurechts und der Bodenwert des belasteten Grundstücks ergeben zusammen den Wert des vergleichbaren unbelasteten Grundstücks).

Das rechnerische Ergebnis dieser Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks ist zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB noch an die Marktlage anzupassen.

In der Regel wird hierfür auf die Empfehlungen der WertR 1991²⁰ zurückgegriffen. Dabei sind die rechnerisch ermittelten Bodenwertanteile mit Hilfe von Wertfaktoren zwischen 0,3 und 0,9 (hilfsweise werden damit die Auswirkungen der unterschiedlichen Vertragsgestaltung auf die Marktlage berücksichtigt) an den Verkehrswert anzupassen.

Die Höhe der Wertfaktoren ist abhängig von dem Gewicht der Beeinträchtigung des Grundstücks durch das Erbbaurecht. Gleichfalls ist die Höhe der Wertfaktoren abhängig von der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages (bei langer Restlaufzeit ist der Grundstückseigentümer eher bereit zum

¹⁹ siehe KLEIBER/SIMON/WEYERS (1998), S. 1454 RN:30, s.a. SIMON (2000), In: *Die Verkehrswertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken*. Vortrag, S. 19 ff.

²⁰ siehe Quellen- und Literaturverzeichnis

Entgegenkommen, als bei zeitnahe Ablauf [volle Verfügung des Grundstücks bald wieder in Aussicht]).

Der Bodenwertanteil für den Grundstückseigentümer und damit der Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ändert sich in entgegengesetzter Richtung (vermindert sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts durch die Marktgleichung mittels Wertfaktoren, so erhöht sich der Verkehrswert des belasteten Grundstücks entsprechend).

Die Wertfaktoren müssen nicht unbedingt gleich groß sein. Ihre Wahl ist abhängig von der Stärke der jeweiligen Beschränkung für den Erbbauberechtigten bzw. für den Erbbaurechtsgeber, jedoch soll der bei der Wertermittlung des belasteten Grundstücks angesetzte Wertfaktor den bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts angesetzten Wertfaktor nicht unterschreiten²¹.

Es gilt der Grundsatz: *Der Wertfaktor ist umso größer, je geringer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind, also umso größer, je größer die Einschränkungen für den Grundstückseigentümer sind.*²²

Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten

Bei der Veräußerung des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten sind allgemein andere Preise zu erzielen, als bei einer Veräußerung an Dritte (sehr selten), da nach Eigentumsübergang des Grundstücks an den bisherigen Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht wirtschaftlich keine wertmindernde Belastung des Grundstücks mehr darstellt. Der ehemalige Erbbauberechtigte kann dann über das Grundstück zum tatsächlichen Verkehrswert verfügen.

Der Grundstückseigentümer wird bei einem Verkauf geneigt sein, nicht nur den berechneten Minderwert des Grundstücks zu akzeptieren. Im Rahmen der freien Vertragsgestaltung wird er, aufgrund des besonderen Kaufinteresses des Erbbauberechtigten, einen höheren Kaufpreis verlangen.

Durch die Aussicht auf die volle Verfügungsgewalt über das Grundstück wird der Erbbauberechtigte zusätzlich motiviert sein einen höheren Kaufpreis zu zahlen, als den Bodenwertanteil für den Grundstückseigentümer, der sich nach der oben beschriebenen Verfahrensweise ergibt.

Der Grundstückseigentümer wird in der Regel nicht den vollen Bodenwert erzielen können (ist der Preis zu hoch zahlt der Erbbauberechtigte weiter den Erbbauzins, der sich durch Zeitablauf zu seinem Vorteil entwickelt).

Allgemein ist von einem Interessenausgleich auszugehen, Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter werden sich innerhalb der Spanne zwischen dem Bodenwert des belasteten und dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks treffen.

²¹ vgl. WertR91, Tz. 5.2.2.3.3

²² siehe SIMON (2000), In: *Die Verkehrswertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken*. Vortrag, S. 19 ff.

6.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

6.3.1 Allgemeines

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 2 WertV).

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

6.3.2 Zum Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich es um ein mit einem Erbbaurecht belastetes, mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück (Eigennutzung durch Erbbauberechtigten).

Nachfolgende Vereinbarungen (Erbbaurechtsvertrag vom 25.04.1972) sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen:

- Der Erbbauzins beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10DM/m_ jährlich, bzw. 6.500,-DM jährlich.
- Eine Vereinbarung zur Anpassung des Erbbauzinses (Wertsicherung) besteht nicht. Die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt 30 Jahre.
- Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle das Vorkaufsrecht ein.
- Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf bzw. bei Geltendmachung des Heimfallanspruches durch den Grundstückseigentümer, hat der Erbbauberechtigte Anspruch auf Entschädigung für die vorhandenen baulichen Anlagen in Höhe von 2/3 ihres Verkehrswertes.
- Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zum Verkauf des Grundstückes an den jeweiligen Erbbauberechtigten, ist nicht getroffen worden.

Es liegt keine Verpflichtung des Erbbauberechtigten vor, dass Grundstück auf Verlangen des Grundstückseigentümers zum Verkehrswert anzukaufen.

Unter Würdigung aller Umstände entspricht im vorliegenden Bewertungsfall ein Kaufpreis nach dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks nicht den Marktgepflogenheiten. Andererseits ist der Grundstückseigentümer mangels einer vertraglichen Vereinbarung (nach § 2 Punkt 7, ErbbauVO) nicht verpflichtet, das Grundstück an den Erbbauberechtigten zu verkaufen.

6.3.3 Auswahl

Die Kaufverträge von bebauten Grundstücken, die durch ein Erbbaurecht belastet sind, werden innerhalb der Kaufpreissammlung der jeweiligen Gutachterausschüsse untersucht. Diese werden nach dem Verhältnis zwischen dem Kaufpreis des Erbbaugrundstücks und dem Bodenwert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks ausgewertet. Daraus sind dann entsprechende Wertfaktoren abzuleiten.

Vorraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für vergleichbare Objekte, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen.

Die Auswertung der Verträge und die Kaufpreisanalyse ergab, dass es keine vergleichbaren Kauffälle in S-Stadt innerhalb der vergangenen 3 Jahre gibt.

Im vorliegenden Bewertungsfall lässt sich der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks mangels einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen nur durch sachverständige Schätzung mit Hilfe eines

Finanzmathematischen Verfahrens

als verkehrswertbestimmendes Verfahren ermitteln.

6.4 Finanzmathematisches Verfahren

Das Erbbaurecht ist ein nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten funktionierendes Element des Grundstücksmarktes. Um die Ermittlungen im Rahmen des finanzmathematischen Verfahrens zum Verkehrswert nach § 194 BauGB zu führen werden die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes nachvollzogen. Ausgangspunkt für die Ermittlungen des Wertes des Erbbaugrundstückes ist der unbelastete Grundstückswert. Dieser wird um den Anteil des Erbbaurechts am Bodenwert reduziert. Da Bodenwertanteile am Erbbaurecht keine selbständigen Handelsobjekte sind, gibt es hierfür auch keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist der Unterschied zwischen dem angemessenen und dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins zu berücksichtigen sowie ggf. über die Restlaufzeit der Rente (bzw. unter Berücksichtigung möglicher Anpassungen) zu kapitalisieren. Das Ergebnis ist mit Hilfe von Wertfaktoren²³ (unter Berücksichtigung von Einschränkungen, die sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergeben) an die aktuellen Marktgegebenheiten anzupassen.

6.4.1 Bodenwertermittlung des unbelasteten Grundstücks

Der Bodenwert ist regelmäßig (vgl. §15 Abs.2 bzw. §21 Abs.2 WertV) nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dafür sind Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen und die Bodenrichtwertkarte heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen mit dem zu wertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand zu beziehen (vgl. §13 Abs. 1u.2 WertV).

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden.

Bodenwertermittlung mittels direktem Preisvergleich

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in S-Stadt sind keine Kauffälle im Lagebereich der Schillerstraße sowie in vergleichbaren Bereichen S-Stadts bei vergleichbarer Qualität (unbebaute Grundstücke) registriert worden. Damit ist eine Bodenwertermittlung mittels direktem Preisvergleich ausgeschlossen.

²³ nach WertR91

Bodenwertermittlung mittels indirektem Vergleichsverfahren (Verwendung von Bodenrichtwerten)

Der Bodenrichtwert, der vom Gutachterausschuss aus der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wurde, ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert ist auf typische Verhältnisse in der Bodenrichtwertzone abgestellt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen (vgl. auch §14 WertV)²⁴.

Abweichungen einzelner Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen, wie z.B. hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen, können Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer BRW-Zone für Wohnbaulandgrundstücke.

Der aktuelle BRW des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in S-Stadt für den Stichtag 31.12.2001 bezogen auf die Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjekts beträgt:

450 DM/m₂, bzw. 230,08 €/m₂

bezogen auf eine für diesen Bereich typische Geschossflächenzahl – GFZ – von 0,4, erschließungsbeitragsfrei (ebf).

Nach Aussagen des Gutachterausschusses ist keine konjunkturelle Entwicklung im Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag 20. Februar 2002 zu erkennen, so dass der o.g. Wert als Ausgangswert für die Bodenwertbestimmung verwendet wird.

Das Grundstück Schillerstraße 12 ist mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus (Walmdach) sowie einer Garage bebaut.

Das Gebäude wird ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Art der Nutzung entfällt damit.

Die tatsächlich vorhandene GFZ beträgt zum Wertermittlungsstichtag (bei einer tatsächlichen Geschossfläche von 224,46 m₂) 0,35, die tatsächliche GRZ beträgt (bei einer bebauten Fläche von 209,04 m₂) 0,32.

Für die Bodenrichtwertzone ist ein höheres Maß der baulichen Nutzung (GFZ= 0,4) angegeben, als beim Bewertungsobjekt (GFZ= rd. 0,35) tatsächlich

²⁴ vgl. KLEIBER/SIMON/WEYERS 1998: 716 ff.

vorliegt. Erweiterungsmöglichkeiten sind für das Bewertungsobjekt möglich, so dass von einer Anpassung hinsichtlich des Maßes der Nutzung abzusehen ist.

Für das Richtwertgrundstück ist eine Fläche von 650 m₂ ausgewiesen (vergleichbar mit Bewertungsobjekt), so dass auch hierfür keine Anpassung vorzunehmen ist.

Zu berücksichtigen ist jedoch der Umstand, dass die Erschließungskosten des Grundstückes durch den Erbbauberechtigten gezahlt wurden. Für die Wertermittlung ist deshalb vom erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert auszugehen, da anderenfalls bei Ablauf des Erbbaurechts der Grundstückseigentümer um den Erschließungskostenbeitrag bereichert wäre²⁵.

Der erschließungsbeitragspflichtige (ebp) Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjekts beträgt:

$$400 \text{ DM/m}_2, \text{ bzw. } 204,52 \text{ €/m}_2$$

bezogen auf eine für diesen Bereich typische Geschossflächenzahl – GFZ – von 0,4.

Bodenwert des unbelasteten Bewertungsobjektes

650 m ₂ x 204,52,-- €/m ₂	=	132.938,00 €/ (ebp) rd. 133.000 € / (ebp)
---	---	---

Tabelle 2: Berechnung des Bodenwertes des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstückes

6.4.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Im Erbbaurechtsvertrag vom 25.04.1972 wurde der Erbbauzins mit jährlich 3,0 % des 80,-DM/m₂ betragenden Verkehrswertes des Grund und Bodens zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vereinbart. Zwischenzeitlich erfolgten rechtlich zulässige Anpassungen. Zum Wertermittlungstichtag beträgt der tatsächlich gezahlte Erbbauzins 10,- DM/m₂ bzw. 5,11 €/m₂ jährlich vorschüssig. Bei einer Grundstücksgröße von 650 m₂ beträgt der Erbbauzins jährlich 6.500,-DM bzw. 3.323,40 €/a. Bei einem unbelasteten (ebp) Bodenwert des Grundstückes von 260.000,- DM bzw. 132.935,92 € entspricht das einem tatsächlich gezahlten Erbbauzins von 2,5 %.

Im Rahmen der Wertermittlung ist zu prüfen, ob eine weitere Anpassung des Erbbauzinses für das Bewertungsobjekt rechtlich zulässig und durchsetzbar ist.

²⁵ vgl. JUST-BRÜCKNER, In: *Wertermittlung von Grundstücken*. Werner Verlag Düsseldorf, 5. Auflage, S. 270; s.a.: BÜCHS, In: *Grunderwerb und Entschädigung im Straßenbau*. Boorberg-Verlag, S. 616; BEIDERWIEDEN, In: AVN (1972), S. 114.

Dabei kann eine Änderung des Erbbauzinses nur verlangt werden, soweit dies unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht unbillig ist²⁶.

Im Erbbaurechtsvertrag vom 25.04.1972 ist **keine** Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) enthalten. Ein Anspruch auf Neufestsetzung des Erbbauzinses kann in der Regel nur auf § 242 BGB (Wegfall der Geschäftsgrundlage) gestützt werden²⁷.

Bei Wohnungserbbaurechten wird die „Opfergrenze“²⁸ grundsätzlich bei einem Anstieg des Indexes für Lebenshaltungskosten für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mittleren Einkommens um mehr als 150 % überschritten, also bei einem Kaufkraftschwund des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses um mehr als 60 %²⁹.

Berechnung des Kaufkraftschwundes aus der Entwicklung des Indexes für die Lebenshaltung³⁰

Preisindex für die Lebenshaltung am 25.04.1972	=	45,3
Preisindex für die Lebenshaltung am 22.02.2002	=	110,1

Der Anstieg der Lebenshaltung ergibt sich in diesem Zeitraum zu:

$$\frac{110,1 - 45,3}{45,3} = 143,0\%$$

Der Kaufkraftschwund ergibt für den gleichen Zeitraum³¹:

$$\frac{110,1 - 45,3}{110,1} = 58,9\%$$

Die Opfergrenze (60 % des Kaufkraftschwundes) ist **nicht** überschritten, somit besteht für den Grundstückseigentümer **kein** Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses, da eine vertraglich vereinbarte Anpassungsklausel nicht vorliegt.

Der Gutachterausschuss von Südstadt hat anhand vorliegender Auswertungen von Erbbaurechtsverträgen über Grundstücke, die für eine Bebauung von Einfamilienhäusern vorgesehen sind, **marktübliche Erbbauzinssätze zum heutigen Zeitpunkt mit 4 % bei normalen vertraglichen Bindungen** ermittelt.

²⁶ vgl. § 9a ErbbauVO

²⁷ vgl. BGH-Urteil v. 29.3.1974 – V ZR 128/72 (AVN 1975, 324)

²⁸ vgl. BGH-Urteil v. 17.12.1982 – V ZR 306/81

²⁹ vgl. BGH-Urteil v. 24.2.1984 V ZR 222/82 (NJW 1984, S. 2212=EzGuG 7.92); s.a. BGH-Urteil v. 30.3.1984 – V ZR 119/83 (EzGuG 7.93); BGH-Urteil v. 3.5.1985 – V ZR 23/84 (EzGuG 7/94); BGH-Urteil v. 20.12.1985 – V ZR 96/84 (EzGuG 7.95a).

³⁰ Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittleren Einkommen Westdeutschland (1995=100)

³¹ bei der Feststellung des seit Vertragsabschlußtatsächlich eingetretenen Umfangs des Kaufkraftschwunds ist nicht auf Jahres-, sondern auf Monatsindizes abzustellen; vgl. hierzu BGH-Urteil v. 21.2.1986 – V ZR 195/84 (EzGuG 7/96)

Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts:

Marktüblicher jährlicher Erbbauzins	4,0 %	260.000,-DM bzw. von 132.935,92 €	10.400,-DM bzw. = 5.317,44 €
Abzüglich vertraglich vereinbarter jährlicher Erbbauzins	2,5 %	260.000,-DM bzw. von 132.935,92 €	-6.500,-DM bzw. = <u>-3.323,40 €</u>
Differenz			= <u>1.994,04 €</u>

Der Rentenbarwertfaktor einer jährlich vorschüssig zahlbaren Zeitrente beträgt bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von 30 Jahren und einem Zinssatz von 4,0 % entsprechend der nachstehenden der Formel: **17,9837**.

$$b_0 = \frac{r(q^n - 1)}{q^{n-1}(q - 1)}$$

wobei:

b_0	=	Barwertfaktor
n	=	Anzahl der Zinsabschnitte
p	=	Zinsfuß
r	=	Rate = 1
q	=	$1 + p/100$

$$b_0 = \frac{1(1,04^{30} - 1)}{1,04^{29}(1,04 - 1)} = 17,9837$$

Der über die Restlaufzeit von 30 Jahren kapitalisierte Differenzbetrag ergibt wie folgt:

$$1.994,04 \text{ €} \times 17,9837 = 35.860,22 \text{ €}.$$

Der über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisierte Differenzbetrag ist mit Hilfe des Wertfaktors³² unter Beachtung der Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag und der jeweiligen wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien auf Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten aufzuteilen.

Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von mehr als 25 Jahren kann davon ausgegangen werden, dass bei privaten Beteiligten ein ausgewogenes Interesse besteht (seitens des Erbbaurechtsausgebers an der Veräußerung des Grundstücks und seitens des Erbbaurechtsnehmers am Erwerb des Erbbaugrundstücks³³). Besonderheiten der Vertragsgestaltung³⁴ (hier: keine

³² nach WertR91 Tz. 5.2.2.3.1 und 5.2.2.3.2

³³ vgl. HILDEBRANDT, In: *Wertermittlungsprobleme bei Erbbaurecht*. Zeitschrift für Vermessungswesen, (1987), S. 563

³⁴ Das Vorkaufsrecht (bezogen auf die Veräußerung des Erbbaurechtes) zugunsten des Grundstückseigentümers wirkt sich nicht wertrelevant aus.

Vereinbarungen zur Wertsicherung), die für die Wahl eines hohen oder niedrigen Wertfaktors sprechen, sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen. Unter Berücksichtigung der Vertragsgestaltung und unter Abwägung der wirtschaftlichen Interessen wird ein Wertfaktor von 0,5 für angemessen gehalten.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts am Grundstück Schillerstraße 12 in 30303 Südstadt ergibt sich somit zu:

$$35.860,22 \text{ €} \times 0,5 = 17.930,11 \text{ €}$$

rd 18.000,- €.

Bei der Ermittlung des Wertes eines bebauten Erbbaugrundstück kann der Wert eines aufstehenden Gebäudes bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrages von Bedeutung sein.

Wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages wesentlich übersteigt und das bzw. die Gebäude bei Ablauf des Vertrages nicht zu entschädigen sind, kann dem Grundstückseigentümer bei Ablauf ein Vorteil zufallen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden zum Wertermittlungsstichtag für die auf dem Grundstück aufstehende massive Garage und für das Wohngebäude jeweils eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ermittelt. Bei Ablauf des Erbbaurechts ist somit noch von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für die baulichen Anlagen von 20 Jahren auszugehen. Eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes ist vertragsgemäß an den Erbbauberechtigten zu zahlen.

Somit wäre zu unterstellen, dass dem Erbbaurechtsausgeber, bei Ablauf des Erbbaurechtes, ein Heimfallvorteil in Höhe von 1/3 des Verkehrswertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen zuwachsen würde.

Berechnung des Heimfallvorteils:

Herstellungswert der baulichen Anlagen (incl. Außenanlagen):	ca.	204.517,-€
Abzüglich Alterswertminderung nach Ross:	65,6 % ³⁵	-134.163,-€
Restwert der baulichen Anlagen nach Ablauf des Erbbaurechtes		70.354,-€
		rd. 70.000,-€

$$1/3 \text{ von } 70.000,- \text{ €} = 23.333,-\text{€}$$

abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag :

$$23.333,-\text{€} \times 0,3083^{36} = 7.194,-\text{€}$$

³⁵ bezogen auf eine RND von 20 Jahren bei einer GND von 80 Jahren

Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (2/3 Entschädigung sind zu zahlen, 1/3 Heimfallvorteil) beträgt der **Heimfallvorteil für den Erbbaurechtsausgeber diskontiert auf den Wertermittlungstichtag rd. 7.000,-€.**

6.5 sonstige Rechte und Belastungen

Sonstige wertbeeinflussende Faktoren, wie weitere Rechte und Belastungen am Grundstück, Baumängel und Bauschäden sind bei vorliegendem Bewertungsfall nicht vorhanden und demzufolge nicht zu berücksichtigen.

³⁶ Abzinsungsfaktor bei $p=4\%$ und Laufzeit von $n=30$ Jahren

6.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstückes (hier mit einem Erbbaurecht belastetes und Einfamilienhaus bebautes Grundstück) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Folgende Werte werden im Gutachten ausgewiesen und führen zum Verkehrswert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes:

Bodenwert des unbelasteten Grundstückes (ebp):	von	rd. 133.000,- €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	von	rd. 18.000,- €
Heimfallvorteil	von	rd. 7.000,- €

Unter Berücksichtigung aller Umstände und Gegebenheiten, vor allem der Lage des Bewertungsobjektes, seiner baulichen und sonstigen Nutzbarkeit sowie unter Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert des mit einem **Erbbaurecht belasteten Grundstückes in 30303 S-Stadt, Schillerstraße 12**, zum Bewertungsstichtag, dem 20. Februar 2002, mit

Bodenwert des unbelasteten Grundstückes (ebp):	=	133.000,- €
Abzüglich des Bodenwertanteils des Erbbaurechts:	=	-18.000,- €
Zuzüglich Heimfallvorteil:	=	+7.000,- €
Verkehrswert:	=	122.000,- € <u>rd. 120.000,- €</u>

rd. 120.000,- €

in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro.

7 Haftungsausschluss

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber.

Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

8 Erklärung des Sachverständigen

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach bestem fachlichem Wissen erstellt habe.

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 20. Februar 2002 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin, den .01. März 2002.....

Quellen- und Literaturverzeichnis

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR S-Stadt ,
HG. (2001) *Bodenrichtwerte*, Stand: 01.01.2001.

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR S-Stadt ,
HG. (2001) *Bericht über den S-Städter Grundstücksmarkt 2000*.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.
2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)

Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht vom 8. Januar
(BGBl. I S. 377)

*Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermitt-
lungs-Richtlinien 1991 – WertR '91)* in der Fassung vom 11. Juni 1991 (Beil.
BAnz. 182 a, zuletzt geändert durch RdErl. des BMBau vom 02.09.1998, BAnz.
Nr. 170)

Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 (RGBl. S.
72; Ber. S.122), geändert durch Gesetz zur Änderung des BGB und anderer
Gesetze vom 30. Mai 1973 (BGBl. I S. 501); zuletzt geändert durch Gesetz zur
Einführung des Euro (Euro-Einführungsgesetz –EuroEG) vom 9. Juni 1998
(BGBl. I S. 1242)

*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverord-
nung – BauNVO)* in der Fassung vom 23. Februar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt
geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom
22.04.1993, BGBl. I S. 466)

*Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grund-
stücken (Wertermittlungsverordnung – WertV)* vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I
S. 2209, geändert durch Art. 3 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG –
vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2081, 2110)

25. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz)* in der Fassung vom 15. März 1951 (BGBl. I S.
175, ber. S. 209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.10.1994 (BGBl. I S.
2911)

GERARDY, Theo; MÖCKEL, Rainer, TROFF, Herbert: *Praxis der Grund-
stücksbewertung* (lose Blatt-Ausgabe). Landsberg am Lech: Verlag moderne
Industrie, 1999

KLEIBER, Wolfgang; SIMON, Jürgen : *WertV '98 : Wertermittlungsverordnung 1998 ; unter Berücksichtigung der Wertermittlungs-Richtlinien (WertR'96)* mitbegründet von WEYERS, Gustav ; *Praxisnahe Erläuterungen zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken*. Köln : Bundesanzeiger 1999

KLEIBER, Wolfgang; SIMON, Jürgen; WEYERS, Gustav : *Verkehrswertermittlung von Grundstücken : Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB*. Köln: Bundesanzeiger, 1998

SIMON, Jürgen; KLEIBER, Wolfgang: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*. begründet von RÖSSLER, Rudolf, Dr. und LANGNER, Johannes;. Neuwied: Luchterhand, 1996

VOGELS Manfred(1977): *Grundstücks- und Gebäudebewertung –marktgerecht*. Wiesbaden: Bauverlag GmbH 5. Auflage (1996)

Anlagenverzeichnis

1. Aufgabenstellung, Auftrag, Angaben zum Bewertungsobjekt