

Ermittlung des Kaufpreises für ein Erbbaugrundstück

Sofern die Restnutzungsdauer des Gebäudes kürzer ist, als die Restlaufzeit des Erbbaurechts, oder das Gebäude voll zu entschädigen ist.

(anderenfalls muss der entschädigungsfreie Gebäuderestwert auf das Jahr der Wertermittlung diskontiert werden)

1. Allgemeine Angaben

Gebäudeart	RH		
Lage des Grundstücks (Straße)	xxx		
Grundstücksbezeichnung	Gemarkung	Hiltrup	
	Nr.	xxxx	189 qm
	Nr.	xxxx	13 qm
Erbbauberechtigte:			
Erbbaurechtsvertrag vom	11.07.2001		
Restlaufzeit des Erbbaurechtes	86 Jahre		
Grundstücksgröße	202 qm		
Höhe des Erbbauzinses	4%		
Berechnungsbasis bei Bestellung des Erbbaurechtes	127,82 €/qm		
Erbbauzins bei Bestellung des Erbbaurechtes	5,11 €/qm		
derzeitiger Erbbauzins	6,20 €/qm		
derzeitige Berechnungsbasis	155,00 €/qm		

2. Berechnung des Grundstückswertes nach den Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks	= Eingabefelder	
Grundstücksgröße	202 qm	
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei	210 €	
Erschließungskostenanteil	30 €	(rd. 10 - 15 % des BRW oder z.Z. 30 €/m ²)
Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig	180 €	
Zuschläge		(geringe Größe, besondere Lage etc.)
Abschläge		(Übergröße, Zuschnitt, Ausrichtung, evtl.Immissionen etc.)
Individueller Bodenwert	180 €	
Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig	36.360 €	
Jahr des Begründung des EBR	2001	
Gesamtlaufzeit des EBR	99 Jahre	
Jahr der Wertermittlung	2014	
Restlaufzeit des Erbbaurechtes	86 Jahre	
marktübl. Erbbauzins	4,0%	i.d.R der Zins lt. Vertrag
Diskontierungsfaktor	0,0343	
abgezinster Bodenwert [1]	1.247 €	1.247 €
jährlicher Erbbauzins	1.252,40 €	
Vervielfältiger	24,14	
kapitalisierter Erbbauzins [2]	30.236 €	30.236 €
Bodenwertanteil des EBR [1] + [2]	31.484 €	31.484 €
		156 € Bodenwert 87% des unbel. Bodenwertes
Bodenwert nach WertR 2006	31.484 €	156 €
bereinigter Bodenwert (ohne E-Kosten)	36.360 €	180 €
Mittelwert	33.936 €	168 €
		93% des unbel. Bodenwertes

3. Kaufpreisvorschlag

Die Verwendung des Mittelwertes ist eine Kompensationsmöglichkeit zwischen der Interessenlage des Grundeigentümers an einer wirtschaftlicheren Verzinsung des Bodenwertes und des Erbbauberechtigten an einem angemessenen Grundstückskaufpreis.

Als Wertansatz für das Grundstück wird demnach der Mittelwert von **168 €/qm** vorgeschlagen.

Anlage 2

Beispielhafte Darstellung einzelner Erbbaurechtsgrundstücke in verschiedenen Baugebieten

Grundstücksdaten							Varianten der Kaufpreisfestsetzung				haushaltsrechtl. Betrachtung			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Grundstücksgröße in m ²	Erbbau-zins pro Jahr	Laufzeit des Erbbaurechtes bis 31.12.	Bodenwert - basierend auf dem Erbbauzins	Bilanzwert	Bodenrichtwert - erschließungsbeitragspflichtig je m ²	Verkauf in Anlehnung an WertR2006	Verkauf zum Bodenrichtwert - erschließungsbeitragspflichtig	Bodenwert bei Darlehnszins 2,5 % p. a. und Zinszahlung in Höhe des Erbbauzins	Ertrag - Differenz zw. Spalte 10 und 8	Ertrag - Differenz zw. Spalte 11 und 8	Zeitdauer in Jahren, in denen der Erbbauzins den Ertrag erreicht (Spalte 13 : Spalte 5)	Zeitdauer in Jahren, in denen der Erbbauzins den Ertrag erreicht (Spalte 14 : Spalte 5)
1	Adolph-Reichwein-Straße	260	1.747,20 €	2086	43.680,00 €	48.344,40 €	260,00 €	55.318,00 €	67.600,00 €	70.000,00 €	6.973,60 €	19.255,60 €	3,99	11,02
2	Am Dill	489	2.762,85 €	2086	67.071,25 €	62.909,85 €	190,00 €	84.108,00 €	92.910,00 €	110.000,00 €	21.198,15 €	30.000,15 €	7,67	10,86
3	Hanns-Rott-Weg	582	4.172,94 €	2095	119.892,00 €	81.637,14 €	230,00 €	129.204,00 €	133.860,00 €	167.000,00 €	47.566,86 €	52.222,86 €	11,40	12,51
4	Agathastraße	347	2.043,83 €	2088	51.095,75 €	51.140,86 €	250,00 €	69.747,00 €	86.750,00 €	82.000,00 €	18.606,14 €	35.609,14 €	9,10	17,42
5	Elisabeth-Selbert-Weg	312	2.299,44 €	2095	57.486,00 €	49.951,20 €	370,00 €	82.992,00 €	115.440,00 €	92.000,00 €	33.040,80 €	65.488,80 €	14,37	28,48
6	Honebachau	444	2.766,12 €	2093	69.153,00 €	36.433,32 €	250,00 €	94.128,00 €	111.000,00 €	110.000,00 €	57.694,68 €	74.566,68 €	20,86	26,96
7	Werneweg	241	482,00 €	2066	12.050,00 €	22.738,50 €	210,00 €	33.740,00 €	50.610,00 €	20.000,00 €	11.001,50 €	27.871,50 €	22,82	57,82
8	Bockhorststraße	353	2.142,71 €	2092	53.567,75 €	55.886,96 €	210,00 €	64.246,00 €	74.130,00 €	85.000,00 €	8.359,04 €	18.243,04 €	3,90	8,51
9	Böttcherstraße	202	1.252,40 €	2099	31.310,00 €	28.244,16 €	180,00 €	33.936,00 €	36.360,00 €	50.000,00 €	5.691,84 €	8.115,84 €	4,54	6,48
10	Am Schütthook	319	1.891,67 €	2089	47.291,75 €	45.077,89 €	180,00 €	52.635,00 €	57.420,00 €	75.000,00 €	7.557,11 €	12.342,11 €	3,99	6,52