

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

Vorlagen-Nr.:

**WF 057/2025/1**

Berichterstattung:

**Die Betriebsleitung**

Vorlagenersteller/in:

**Herr Hommer**

Datum:

**17.03.2025**

## Öffentliche Beschlussvorlage

### Beratungsfolge:

Termin	Gremium	Zuständigkeit
25.03.2025	Hauptausschuss	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt:

Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Raiffeisenring,, (Zaunkönigweg, Bachstelzenweg, Rotkehlchenweg)

### Beschlussentwurf:

Die Vergabe der städtischen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Raiffeisenring“ durch das Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen (GMD) erfolgt zu den nachfolgenden Konditionen:

1. Kaufpreis  
Der Kaufpreis beträgt 310,00 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Die öffentlichen Beiträge für Erschließung und Kanalanschluss sind im Kaufpreis enthalten und werden vollständig abgelöst.
2. Erbpachtzins  
Der jährliche Erbpachtzins beträgt 5,70 EUR pro Quadratmeter. Die öffentlichen Beiträge für Erschließung und Kanalanschluss sind vom Erbbauberechtigten abzulösen.
3. Familienabschlüge  
Erwerber mit im Haushalt lebenden Kindern unter 18 Jahren, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz gezahlt wird, erhalten folgende Preisnachlässe:
  - bei einem Kind: 10,00 EUR/qm

- bei zwei Kindern: 15,00 EUR/qm
- bei drei und mehr Kindern: 20,00 EUR/qm

Die Preisnachlässe werden bis zu einer Grundstücksgröße von maximal 350 Quadratmetern gewährt.

Bei den Erbpachtgrundstücken werden ebenfalls Preisnachlässe gewährt und folgende Erbpachtzinsen erhoben:

- bei einem Kind: 5,50 EUR/qm
- bei zwei Kindern: 5,35 EUR/qm
- bei drei und mehr Kindern: 5,20 EUR/qm

#### 4. Vergabekriterien für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser

Die Vergabe der Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erfolgt nach den in Anlage 1 aufgeführten Vergabekriterien. Diese Anlage wird hiermit beschlossen.

### **Begründung:**

#### Lage und Städtebaulicher Kontext

Das Wohnbaugebiet „Raiffeisenring“ liegt im nord-östlichen Teil von Dülmen, im Ortsteil Buldern und fügt sich harmonisch an das bestehende Wohngebiet "030 Schürmann-Reismann" an.

Durch den Bebauungsplan „Raiffeisenring“ werden in dem Neubaugebiet insgesamt Wohnbauflächen von rund 39.628 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Nach vorläufiger Planung entstehen hier bis zu 88 Baugrundstücke, auf denen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden können.

#### Festlegung der Verkaufskonditionen

Die vorgeschlagenen Verkaufskonditionen orientieren sich an den bisherigen und zukünftig zu erwartenden Kosten für die Entwicklung und Erschließung des Baugebietes. Der in anderen Baugebieten der Stadt Dülmen gewährte Preisnachlass für Familien mit Kindern soll auch hier gelten, um eine familienfreundliche Preisstruktur zu gewährleisten.

Alle Grundstücke werden voll erschlossen verkauft, d. h., die Beiträge für Erschließung und Kanalanschluss sind im Kaufpreis enthalten und werden bei Zahlung abgelöst. Diese Kosten betragen:

- Erschließungsbeitrag nach BauGB: 70,24 EUR pro Quadratmeter
- Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen: 8,15 EUR pro Quadratmeter
- Kanalanschlussbeitrag nach KAG: 10,31 EUR pro Quadratmeter

Der Kanalanschlussbeitrag nach KAG kann sich aufgrund einer anstehenden Neukalkulation noch ändern, was über eine neue Satzung der Stadt Dülmen über die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen beschlossen werden muss. Der insgesamt zu entrichtende Kaufpreis bleibt davon jedoch unberührt.

Zusätzlich zum Kaufpreis sind von den Käufern die Grunderwerbsteuer, Notars- und Grundbuchkosten, die Kosten der Hausanschlüsse durch die Stadtwerke sowie die Kosten der Vermessung der Grundstücke zu tragen.

Darüber hinaus werden die Grundstücke, die unmittelbar an dem Lärmschutzwall entlang der L 835 angrenzen, mit den anteiligen Kosten für den Lärmschutzwall belastet und werden somit höhere Erschließungskosten aufweisen. Die zusätzlichen Erschließungskosten liegen je nach Lage und Grundstücksgröße zwischen 13.541,87 EUR und 33.872,54 EUR je Grundstück.

#### Erbbaurecht als Alternative zum Kauf

Interessenten können die Grundstücke auch in Erbpacht zu den v. g. Konditionen über einen Zeitraum von 90 Jahren erwerben. Die Beiträge/Beträge für Erschließung, Kanalanschluss und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Erbbaurechtsnehmer abzulösen. Auch die weiteren v. g. Kosten sind vom Erbbaurechtsnehmer zu tragen.

Den Erbbaurechtsnehmern wird die Möglichkeit eingeräumt, das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben, wobei anzumerken ist, dass es bei einem Erwerb nicht um einer dem Mietkauf vergleichbaren Konstellation handelt. Diesbezüglich wird auf das Hinweisblatt (Anlage 3) verwiesen.

#### Vergabekriterien und Interessenlage

Die aktuelle Interessentenliste ab 2017 umfasst 1.706 Einträge. Da die Interessenbekundung unverbindlich ist, lässt sich das tatsächliche Interesse aktuell allerdings nur bedingt einschätzen. Die Vergabe der Grundstücke soll daher nach festgelegten Kriterien erfolgen, um Transparenz und Fairness zu gewährleisten.

Ziel der Stadt Dülmen ist es, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und eine sozial stabile Bewohnerstruktur zu fördern. Die Vergabekriterien stellen sicher, dass Bewerbergruppen, die zur positiven Stadtentwicklung beitragen, bevorzugt werden. Bei der Entwicklung der Kriterien wurde insbesondere auf die Einhaltung geltender rechtlicher Vorgaben, insbesondere des EU-Rechts, geachtet.

#### Vergabekriterien

##### *Familiäre Angaben (max. 20 Punkte)*

Familien mit Kindern tragen wesentlich zur sozialen Stabilität und Lebendigkeit der Stadt bei. Kinder in unterschiedlichen Altersgruppen werden gestaffelt berücksichtigt, wobei jüngere Kinder eine höhere Gewichtung erhalten, da sie eine intensivere Nutzung sozialer Infrastruktur bedingen. Zudem wird der Familienstand einbezogen, um verheiratete und eingetragene Partnerschaften sowie alleinerziehende Personen zu fördern. Schwerbehinderte oder pflegebedürftige Angehörige im Haushalt werden ebenfalls berücksichtigt, da solche Haushalte auf eine besonders geeignete Wohnumgebung angewiesen sind.

##### *Wohnort (max. 4 Punkte)*

Die Förderung der ortsansässigen Bevölkerung in Dülmen ist ein weiteres Ziel. Bewerber mit einem längeren Hauptwohnsitz in Dülmen werden bevorzugt, da sie bereits in die Stadtgemeinschaft integriert sind. Rückkehrer, die in den letzten fünf Jahren in Dülmen gewohnt haben, werden ebenfalls berücksichtigt, um jungen Erwachsenen eine Rückkehr nach Ausbildung oder Studium zu erleichtern.

##### *Arbeitsstätte in Dülmen (4 Punkte)*

Die berufliche Bindung an Dülmen wird ebenfalls berücksichtigt. Bewerber, die in Dülmen arbeiten oder einen Arbeitsvertrag für eine zukünftige Beschäftigung haben, erhalten Punkte. Dies

fördert den lokalen Arbeitsmarkt und trägt zur Fachkräftesicherung bei.

Eine darüberhinausgehende Bevorzugung der Bulderner Bevölkerung im Punkteranking bei Wohnort und bei der Arbeitsstätte ist aus Sicht der Betriebsleitung nicht sachgerecht. Im Gegensatz zu den kleineren Ortsteilen wie Rorup, Hiddingsel und Merfeld, in denen die erforderliche landesplanerische Zustimmung für die Ausweisung neuer Wohngebiete nur bei nachgewiesenem Bedarf innerhalb des jeweiligen Ortsteils erfolgt, wird hiervon wie schon bei den Neubaugebieten Auf dem Bleck I und Linnertstraße II Abstand genommen, da dieses für den Ortsteil Buldern nicht zutrifft. Zudem ist die besondere Größe des Baugebiets Raiffeisenring zu beachten.

Die v. g. Kriterien fördern Familien und Personen mit einem Bezug zur Stadt Dülmen. Durch die Priorisierung von in Dülmen Beschäftigten wird darüber hinaus der lokale Arbeitsmarkt gestärkt. Gleichzeitig sorgt die ausgewogene Gewichtung für Transparenz und eine faire Berücksichtigung aller entscheidungsrelevanter Faktoren.

Die Bewerbung erfolgt anhand eines Bewerbungsbogens, der die v. g. Bewertungsmerkmale erhebt. Die Angaben sind anhand von Nachweisen zu belegen. Bezüglich des konkreten Vergabeverfahrens wird auf die Vorlage (WF 256/2024) verwiesen.

In der Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung wurde beschlossen, dass die Punkte für den Wohnort mit denen für die Arbeitsstätte gleichgesetzt und für beide Kriterien jeweils maximal 4 Punkte vergeben werden.

**Klimarelevanz:**

Die Vergabekriterien und Verkaufsmodalitäten haben keine Klimarelevanz.

Die Betriebsleitung

Gesehen:

gez.

gez.

gez.

Schmude  
1. Betriebsleiter

Hommer  
Betriebsleiter

Hövekamp  
Bürgermeister

**Anlage:**

Vergabekriterien „Raiffeisenring“

Definition der Vergabekriterien „Raiffeisenring“

Hinweise zur Vergabe im Erbbaurecht „Raiffeisenring“

## Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke des Wohnbaugebietes „Raiffeisenring“ in der Stadt Dülmen

Die Vergabekriterien haben das Ziel, die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zu fördern, eine ausgewogene und sozial stabile Bewohnerstruktur zu erreichen bzw. zu erhalten und im Rahmen der kommunalen Daseinsfürsorge einen Bedarf der Stadtbevölkerung an Baugrundstücken zu decken. Im Folgenden sind die Kriterien sowie die damit verbundenen Punkte aufgeführt.

Die genauen Definitionen der Vergabekriterien entnehmen Sie bitte dem separaten Dokument "Definition der Vergabekriterien", das dieser Ausschreibung beigelegt ist.

Kriterien	Details	Punkte
<b>1. Familiäre Angaben (max. 20 Punkte)</b>		
a) leibliche Kinder bzw. Kinder im Dauerpflegeverhältnis im Haushalt (max. 3 Kinder)		
- 0 – 5 Jahre bzw. Schwangerschaft ab der 12. Woche	4 Punkte pro Kind	
- 6 – 10 Jahre	3 Punkte pro Kind	
- 11 – 17 Jahre	2 Punkte pro Kind	
b) Familienstand		
- Alleinerziehend, Verheiratet bzw. eingetragene Lebenspartnerschaft	2 Punkte	
- eheähnliche Lebensgemeinschaft	1 Punkt	
c) Schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen im Haushalt		
- Schwerbehinderte Person (mind. 70 % Behinderung)	3 Punkte	
- Pflegebedürftige Person (ab Pflegegrad 3)	3 Punkte	
Hinweis: Die Punkte aus den Kategorien a), b) und c) werden addiert.		



<b>2. Wohnort (max. 4 Punkte)</b>		
a) Aktueller Hauptwohnsitz in der Stadt Dülmen	4 Punkte	
b) früherer Hauptwohnsitz in der Stadt Dülmen innerhalb der letzten 5 Jahre	1 Punkt	
<b>3. Arbeitsstätte in Dülmen</b>		
Bewerber/Bewerberinnen oder deren Partner/in, die in Dülmen einen Arbeitsplatz haben, einen abgeschlossenen Arbeitsvertrag vorweisen können oder als Selbstständige in Dülmen tätig sind	4 Punkte	

### Zusammenfassung der Maximalpunkte

Maximalpunkte aus familiären Angaben: 20 Punkte

Maximalpunkte aus Wohnort: 4 Punkte

Maximalpunkte aus Arbeitsstätte: 4 Punkte

**Maximalpunkte insgesamt: 28 Punkte**





## **Definition der Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke für das Wohnbaugebiet „Raiffeisenring“ in der Stadt Dülmen**

Die Vergabekriterien haben das Ziel, die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zu fördern, eine ausgewogene und sozial stabile Bewohnerstruktur zu erreichen bzw. zu erhalten und im Rahmen der kommunalen Daseinsfürsorge einen Bedarf der Stadtbevölkerung an Baugrundstücken zu decken. Im Folgenden werden die einzelnen Kriterien definiert.

Für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Dülmen sind die "Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung" vom 10.12.2024" sowie die Vergabekriterien maßgeblich.

### **1. Familiäre Angaben**

- **Definition im Haushalt lebende leibliche Kinder bzw. Kinder im Dauerpflegeverhältnis:**  
im Haushalt lebende leibliche Kinder bzw. Kinder im Dauerpflegeverhältnis sind Personen, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, in einem gemeinsamen Haushalt mit einer oder mehreren erziehungsberechtigten Personen leben und einen Anspruch auf Kindergeld haben. In Bezug auf die Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke werden auch Schwangerschaften ab der 12. Schwangerschaftswoche berücksichtigt, sofern eine entsprechende ärztliche Bescheinigung vorgelegt wird.
  - o mögliche Nachweise: Geburtsurkunde / Meldebescheinigung / Kindergeldbescheid / ärztliche Bescheinigung über die Schwangerschaft / Pflegegeldbescheid

- **Familienstand**

Verheiratete Personen sind zwei Menschen, die durch eine rechtlich anerkannte Ehe miteinander verbunden sind. Diese Ehe wird in der Regel durch die standesamtliche Trauung begründet und ist ein Vertrag zwischen den beiden Ehepartnern, der rechtliche, finanzielle und soziale Verpflichtungen sowie Rechte mit sich bringt.

Eingetragene Lebenspartnerschaft ist eine rechtlich anerkannte Partnerschaft gem. LPartG zwischen zwei Personen gleichen Geschlechts, die in Deutschland bis zur Einführung der "Ehe für alle" (2017) als Alternative zur Ehe existierte.

Eheähnliche Lebensgemeinschaft ist eine Lebensgemeinschaft, die auf Dauer angelegt ist, daneben keine weitere Lebensgemeinschaft gleicher Art zulässt und sich durch innere Bindungen auszeichnet. Voraussetzung ist, dass seit mind. 2 Jahren ein gemeinsamer Wohnsitz besteht.



Alleinerziehende sind vor allem Mütter oder Väter, die ohne Ehe- oder Lebenspartnerin bzw. -partner mit mindestens einem ledigen Kind unter 18 Jahren in einem Haushalt zusammenleben und dort gemeldet sind.

- mögliche Nachweise: Meldebescheinigung / Eheurkunde / Lebenspartnerschaftsurkunde
- **Schwerbehinderung ab 70 % und Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3:**
  - mögliche Nachweise: Meldebescheinigung / Schwerbehindertenausweis / Ärztliches Gutachten / Bescheid der Pflegekasse / Pflegegutachten

## 2. Wohnort

- **Definition der Begriffe „Aktueller Hauptwohnsitz“ und „Früherer Hauptwohnsitz“:**

Mit „Aktueller Hauptwohnsitz“ sind Personen gemeint, die zum Zeitpunkt der Bewerbung ihren Hauptwohnsitz (alleinige Wohnung oder Hauptwohnung) in der Stadt Dülmen haben und bei der Meldebehörde dort gemeldet sind.

Mit „Früherer Hauptwohnsitz“ sind Personen gemeint, die in den letzten fünf Jahren zum Zeitpunkt der Bewerbung in der Stadt Dülmen mit ihrem Hauptwohnsitz (alleinige Wohnung oder Hauptwohnung) bei der Meldebehörde gemeldet waren, die Stadt vorübergehend verlassen haben und nun zurückkehren möchten.

- möglicher Nachweis: Meldebescheinigung

## 3. Arbeitsstätte

- **Definition des Begriffs „Arbeitsstätte in Dülmen“:**

Unter „Arbeitsstätte in Dülmen“ versteht sich ein Arbeitsverhältnis oder eine selbstständige Tätigkeit einer der in 1 b genannten Personen innerhalb Dülmens. Dies umfasst sowohl Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit einer sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit nach Ablauf der Probezeit in Voll- oder Teilzeit bei einem Arbeitgeber mit Betriebsitz in Dülmen, als auch Selbstständige und Unternehmer bzw. Unternehmerinnen, die in Dülmen ihren Betriebsitz haben, bzw. sich dort in einem lfd. Gründungsprozess befinden. Der lfd. Gründungsprozess ist anhand geeigneter Unterlagen nachzuweisen und sollte im Regelfall innerhalb von 2 Jahren abgeschlossen sein. Öffentlich-rechtliche Dienstverhältnisse in Voll- oder Teilzeit, die nicht der Sozialversicherungspflicht unterliegen, gelten entsprechend.

- mögliche Nachweise: Arbeitsvertrag / Gewerbeanmeldung / Nachweis über zukünftigen Standort in Dülmen / Nachweis über vorhandenes Gewerbegrundstück / Nachweis der zuständigen Kammer

## Hinweise zur Vergabe im Erbbaurecht im Wohnbaugebiet „Auf dem Bleck I“

Die Wohnbaugrundstücke im **Wohnbaugebiet „Raiffeisenring“** werden auch im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 90 Jahren direkt an den Bauherrn zur Selbstnutzung vergeben. Die Vergabe erfolgt nach den allgemeinen Vergabekriterien für das Wohnbaugebiet provisionsfrei und ohne Maklerkosten und ohne Bindung an Architekten, Bauunternehmungen und Finanzinstitute.

Der Erbbauberechtigte kann das Erbbaurecht im Laufe der Vertragszeit durch einen Kauf des Grundstücks ablösen. Es ist zu beachten, dass die hierfür maßgeblichen Regelungen nicht vergleichbar mit einem Mietkauf sind, bei dem eine (teilweise) Anrechnung der Mietzahlungen auf den Kaufpreis erfolgt. Die Verkaufskonditionen und -modalitäten werden nachfolgend dargestellt:

Die konkreten Erbbaurechtskonditionen für den Erwerb eines Wohnbaugrundstückes im Wohnbaugebiet „Raiffeisenring“ betragen:

Erbbaurechtskonditionen	
<b>Vertragslaufzeit:</b>	90 Jahre
<b>Jährliche Erbpacht:</b>	5,70 EUR/qm 5,50 EUR/qm (Abschlag für ein Kind) 5,35 EUR/qm (Abschlag für zwei Kinder) 5,20 EUR/qm (Abschlag für drei und mehr Kinder)
<b>Wertsicherungsklausel:</b>	Die jährliche Erbpacht wird alle drei Jahre an den Verbraucherpreisindex (aktuell 2020 = 100) angepasst.
<b>Erschließungskosten:</b>	Die Erschließungskosten und Kanalanschlussbeiträge sowie die Vermessungskosten und Kosten für die Hausanschlüsse der Versorger sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.

An folgendem Beispiel wird dargelegt, welche Kosten beim Kauf eines Erbpachtgrundstücks anfallen:

### Beispielfall:

Es wird von einem Ehepaar mit einem Kind von der Stadt Dülmen in 2025 ein 350 qm großes Wohnbaugrundstück in Erbpacht erworben. Für die Erschließung sind von den Erbbaurechtsnehmern an die Stadt Dülmen zu zahlen:

	Betrag	Größe	Gesamt
Erschließungsbeitrag nach BauGB	70,24 EUR/qm	350 qm	24.584,00 EUR
Kanalanschlussbeitrag nach KAG	10,31 EUR/qm	350 qm	3.608,50 EUR
Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen	8,15 EUR/qm	350 qm	2.852,50 EUR
<b>Gesamt</b>	<b>88,70 EUR/qm</b>		<b>31.045,00 EUR</b>

Ebenfalls an die Stadt zu entrichten sind noch die Vermessungskosten von rd. 6,00 EUR/qm = 2.100,00 EUR. Hinzu kommen die Hausanschlüsse der Versorger sowie die Grunderwerbsteuer und

die Notar- und Grundbuchkosten. Für einige Grundstücke, die unmittelbar an dem Lärmschutzwall entlang der L 835 angrenzen, fallen höhere Erschließungskosten an, da diese mit den entsprechenden Kosten für den Lärmschutzwall noch anteilig belastet werden müssen. Die zusätzlichen Erschließungskosten liegen je nach Lage und Grundstücksgröße zwischen 13.541,87 EUR und 33.872,54 EUR je Grundstück und von den Erbbaurechtsnehmern zu tragen.  
sind

Davon ausgehend, dass jährlich eine Preissteigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten von 2,0 % erfolgt, entwickelt sich die jährliche Erbpacht aufgrund der Wertsicherungsklausel (Anpassung gem. Verbraucherpreisindex alle drei Jahre) bis zum Jahr 2050 wie folgt:

Jahr	jährliche Erbpacht	Gesamt
2025	1.925,00 €	1.925,00 €
2026	1.925,00 €	3.850,00 €
2027	1.925,00 €	5.775,00 €
2028	2.042,83 €	7.817,83 €
2029	2.042,83 €	9.860,65 €
2030	2.042,83 €	11.903,48 €
2031	2.167,86 €	14.071,34 €
2032	2.167,86 €	16.239,20 €
2033	2.167,86 €	18.407,06 €
2034	2.300,55 €	20.707,62 €
2035	2.300,55 €	23.008,17 €
2036	2.300,55 €	25.308,72 €
2037	2.441,37 €	27.750,09 €
2038	2.441,37 €	30.191,45 €
2039	2.441,37 €	32.632,82 €
2040	2.590,80 €	35.223,62 €
2041	2.590,80 €	37.814,41 €
2042	2.590,80 €	40.405,21 €
2043	2.749,37 €	43.154,58 €
2044	2.749,37 €	45.903,96 €
2045	2.749,37 €	48.653,33 €
2046	2.917,66 €	51.570,99 €
2047	2.917,66 €	54.488,65 €
2048	2.917,66 €	57.406,30 €
2049	3.096,24 €	60.502,55 €
2050	3.096,24 €	63.598,79 €

Kauf des Erbpachtgrundstücks durch die Erbbauberechtigten:

Während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages besteht der Wunsch, das Erbbaurecht durch einen Kauf abzulösen.

Hierbei ist zu beachten, dass für den Verkauf von Vermögenswerten gilt, dass die Gemeinde diese nach § 90 Abs. 3 Gemeindeordnung NRW grundsätzlich nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf. Dieses ist bei Grundstücken der Verkehrswert. Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach einem finanzmathematischen Verfahren, das beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld Anwendung findet. Die Berechnung ist im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld auf S. 94-95 dargestellt und abhängig vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der Restlaufzeit des Erbbaurechts, dem nutzungstypischen Erbbauzins, des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses, besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen und dem Erbbaugrundstücksfaktor. Da nicht vorhersehbar ist, wie sich diese bis zu einem möglichen Kaufwunsch entwickeln werden, wird auf den Beispielsfall im Grundstücksmarktbericht verwiesen.

Bei einem Verkauf des Erbbaugrundstücks an die Erst-Erbbauberechtigten gilt die Besonderheit, dass diese den Erschließungs- und Kanalanschlussbeitrag sowie den Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen bereits bezahlt haben. Dieser ist im Verkehrswert des Grundstücks enthalten, da der Verkehrswert eines Grundstücks den erschließungsbeitragsfreien Bodenwert enthält. Somit gilt die Besonderheit, dass der abgezinst bereits entsprechend gezahlte Kostenanteil vom Verkehrswert abgezogen wird und der dann ermittelte Betrag den Kaufpreis darstellt. Bei einem angenommenen Zinssatz von 3,0 % würden bei einem Erwerb in unserem Beispiel folgende Beträge in Abzug gebracht, dargestellt in Fünfjahresabständen ab Erwerb:

Jahr	Abzinsungsfaktor	Erschließungskosten (abgezinst)
2025	1,0000	31.045,00 €
2030	0,8375	25.999,70 €
2035	0,7224	22.427,57 €
2040	0,6232	19.346,22 €
2045	0,5375	16.688,22 €
2050	0,4637	14.395,40 €
2055	0,4000	12.417,60 €
2060	0,3450	10.711,53 €
2065	0,2976	9.239,86 €

Zu den nach diesem Verfahren ermittelten Kaufpreis kann der Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück erwerben. Sämtliche Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Kauf sind von dem Erbbauberechtigten zu tragen. Sollte es bei der Bewertung von Erbbaugrundstücken zukünftig Änderungen ergeben, findet das jeweils aktuelle Wertermittlungsverfahren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld Anwendung. Sollte Uneinigkeit bei der Wertermittlung bestehen, kann der Erbbaurechtsnehmer dort auf seine Kosten eine Wertermittlung beauftragen, die vom Erbbaurechtsgeber anerkannt wird.