

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Lange Straße 36 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
www.immobiliengbewertung-afsin.de



Datum: 24.08.2022

Gutachten-Nr.: 6109-22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Geschäftshaus mit Lagerhalle, zwei Bungalows und Doppelgarage
bebaute Grundstück in
59423 Unna, Massener Straße 126, 128 und 128a



Grundbuch von: Unna

Blatt: 14333

Gemarkung: Unna

Flur: 25

Flurstück: 3066

Auftraggeber: Amtsgericht Unna - Aktenzeichen: 02 K 03/22

Wertermittlungsstichtag: 11.05.2022

Verkehrswert (unbelastet): 3.120.000,- €

in Worten: drei Millionen einhundertzwanzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 155 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Allgemeine Angaben.....	4
2 Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Gestalt und Form.....	11
2.3 Erschließung und Baugrund	11
3 Rechtliche Gegebenheiten.....	15
3.1 Grundbuch.....	15
3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis	16
3.3 Bindung durch öffentl. Mittel	20
3.4 Denkmalschutz	20
3.5 Bauleitplanung.....	21
4 Gebäudebeschreibung	22
4.1 Gebäude.....	22
4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1- Geschäftsgebäude mit Lagerhalle.....	25
4.3 Raumeinteilung- Bauteil 2- Bungalow Nr. 1	26
4.4 Raumeinteilung- Bauteil 4- Bungalow Nr. 2	27
4.5 Rohbau der Gebäude - BT 1, 2 und 4.....	28
4.6 Innenausbau/Ausstattung - Bauteil 1: Geschäftsgebäude mit Lagerhalle.....	30
4.7 Innenausbau/Ausstattung - Bauteil 2: Bungalow Nr. 1	33
4.8 Innenausbau/Ausstattung - Bauteil 4: Bungalow Nr. 2	35
4.9 Beschreibung des Bauteils 3	37
4.10 Außenanlagen	38
5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
5.1 Baumängel und Bauschäden.....	39
5.2 Baulast	39
6 Grundstückszubehör.....	41
7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	42
8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)	43
9 Verkehrswertermittlung.....	44
9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	44
9.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	45
9.3 Teilgrundstück 1 - Geschäftsgebäude mit Lagerhalle	45
9.4 Teilgrundstück 2 - Zwei Einfamilienhäuser und Doppelgarage.....	46
9.5 Bodenwertermittlung.....	48
9.5.1 Bodenwertermittlung Teilgrundstück 1	48
9.5.2 Bodenwertermittlung Teilgrundstück 2.....	49
9.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1.....	51
9.6.1 Ertragswertermittlung.....	51
9.6.2 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	51
9.6.3 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	52
9.6.4 Ertragswertberechnung	55
9.6.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	56
9.6.6 Wert des Teilgrundstücks 1	59
9.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück 2.....	60
9.7.1 Sachwertermittlung	60
9.7.2 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	60
9.7.3 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	61
9.7.4 Ertragswertberechnung	72
9.7.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	73

9.7.6	Wert des Teilgrundstücks 2	75
9.8	Verkehrswert (unbelastet).....	76
10	Lasten und Beschränkungen	77
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	80
12	Anlagen	81
12.1	Lagepläne.....	81
12.2	Flurkarte	83
12.3	Luftbild.....	84
12.1	Auskünfte	85
12.1.1	Baulastauskunft	85
12.1.2	Altlastenauskunft	97
12.1.3	Auszug-Bebauungsplan.....	99
12.1.4	Anliegerbescheinigung	100
12.1.5	Wohnungsbindung.....	102
12.1.6	Bergbauauskunft	103
12.2	Eintragungsbewilligung - Abt. II	108
12.3	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	120
12.3.1	Nutzflächenberechnung des Reitsportgeschäfts	120
12.3.2	Umbauter Raum des Bauteils 1	121
12.3.3	Wohnflächenberechnung EFH Nr. 1	122
12.3.4	Wohnflächenberechnung EFH Nr. 2	123
12.4	Grundrisse /Schnitt	124
12.4.1	Bauteil 1: Reitsportfachgeschäft	124
12.4.2	Bauteil 2: Einfamilienhaus Nr. 1	128
12.4.3	Bauteil 4: Einfamilienhaus Nr. 2.....	131
12.4.4	Bauteil 3: Garage.....	133
12.5	Fotos	134
12.5.1	Bauteil 1- Reitsportfachgeschäft	134
12.5.2	Bauteil 2 - Einfamilienhaus Nr. 1	142
12.5.3	Bauteil 4 - Einfamilienhaus Nr. 2.....	149
12.5.4	Bauteil 3 - Garage	155

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna - Aktenzeichen: 02 K 03/22
Auftrag vom:	12.04.2022
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Zwangsverwaltung:	Das Objekt steht zudem unter Zwangsverwaltung. Aktenzeichen 2 L 02/22.
Art des Objektes:	Geschäftshaus mit Lagerhalle (Reitsportfachgeschäft), zwei Bungalows und Doppelgarage
Derzeitige Nutzung:	Reitsportfachgeschäft mit Lagerhalle zwei Bungalows und Garage
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	11.05.2022
Qualitätsstichtag:	11.05.2022
Ortsbesichtigung:	Datum: 1) 11.05.2022 2) 16.05.2022 Teilnehmer zu 1): Mieter der Wohnhäuser Rechtsanwalt Wievel (Mitarbeiter des Zwangsverwalters) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger Teilnehmer zu 2): Herr XXX (Mitarbeiter des Eigentümers) Rechtsanwalt Wievel (Mitarbeiter des Zwangsverwalters) Herr Stahl (Gläubigervertreter) Herr E. Afsin, Werksstudent des Sachverständigen Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung der bewohnten Kellerräume im Einfamilienhaus Nr. 2 konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen und Angaben des Mieters.

Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.

Zeichnungen:

Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.04.2022
- Eintragungsbewilligung der lfd. Nr.: 3 und 5
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus tim-online.nrw.de
- Bauaktenarchiv der Stadt Unna
- Genehmigungsunterlagen (Pläne, Berechnungen, Baugenehmigungen) des Architekten als PDF-Datei vom 25.04.2022
- Planungsrechtliche Online-Auskunft der Stadt Unna
- Baulastenauskunft der Stadt Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Unna zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Unna zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2022) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna
- Gewerbemietpiegel der IHK zu Dortmund 2021
- Gewerbemietpiegel IVD 2022
- Geoport: IS24 Mietpreise Gewerbeimmobilien 3/2021-3/2022
- aktueller Mietpiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Unna
- Angaben des Zwangsverwalters bzgl. tatsächlich gezahlter Nettokaltmieten
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage: Makrolage: (Quelle: Wikipedia)

Die Stadt Unna bietet als Kreisstadt eine vollständige Infrastruktur und deckt sowohl im kommerziellen als auch im schulischen Bereich alle Ansprüche, welche man heute an eine Stadt dieser Größenordnung stellen kann, ab.

Unna hat ca. 58.857 Einwohner, liegt östlich von Dortmund am Nordwestrand des Haarstrang-Höhenzuges im Schnittpunkt der Bundesstraßen 1 und 233 mit Anschluss an die Autobahn Köln-Osnabrück- Bremen und Ruhrgebiet- Kassel, ist S-Bahn-Station und D- Zug- Station. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Flughafen Dortmund- Holzwickede.

Unna ist Sitz eines Amtsgerichtes, der Kreisverwaltung, des Durchgangwohnheimes Unna- Massen und Standort der Bundeswehr. Die Stadt hat alle weiterführenden Schulen, Indu-Park mit Berufsbildungswerk. Die Industrie umfasst Drahtnagel- und Maschinenfabriken, Stahlwerke, Messing- und Leichtmetall, Industriewerk für chemischen Bauschutz.

Sowohl durch verschiedene Grünanlagen als auch durch Freibäder, Hallenbad, Tennishallen, Eissporthalle usw. sind mannigfache Möglichkeiten zur Naherholung gegeben. Berge, Täler, Wiesen, Wälder und Seen des Sauerlandes sind kurzfristig erreichbar. Ebenfalls ist über die Autobahn A 1 das Münsterland zur Erholung kurzfristig erreichbar.

Die westlichen und nördlichen Ortsteile Massen und Königsborn sind ähnlich dem Ballungsraum Ruhrgebiet strukturiert und weisen zum Teil typische Zechensiedlungen auf. Afferde sowie die östlichen und südlichen Stadtteile Alte Heide, Uelzen, Mühlhausen, Lünern, Stockum, Westhemmerde, Hemmerde, Siddinghausen, Kessebüren und Billmerich haben hingegen eher ländlichen Charakter. Dies gilt auch für die Verkehrs- und Wohnsituation.

Nach den statistischen Daten des Demographie-, des Integrations- sowie des Sozialberichts, welche von *Wegweiser-Kommune* veröffentlicht wurden, ergeben sich für Unna folgende Werte:

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 16,5 % (Stand: 2020)
- Bevölkerungsanteil der mindestens 65-Jährigen: 24,0 % (Stand: 2020)
- Ausländeranteil: 9,4 % (Stand: 2020)
- Arbeitslosenanteil (im Verhältnis zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten): 8,2 % (Stand: 2020)

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt westlich des Stadtzentrums von Unna in zentrumsnaher innerstädtischer Lage. Es handelt sich hier um ein Gewerbegebiet. Das Bewertungsgrundstück befindet sich auf der Südseite der Massener Str. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein Baumarkt, dessen Anlieferung an der Grundstücksgrenze entlang verläuft. In näherer Umgebung des Grundstücks sind diverse Einzelhandelsläden, Pflegedienste, Holzhandel, Kfz-Handel, Bestattung usw. Das Möbelhaus Zurbrüggen ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe südlich des Bewertungsobjektes. Es handelt sich hier eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Das Stadtzentrum von Unna ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar.

**Demographischer Wandel/
 Soziale Lage:**

Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2020		
	Unna (UN)	Unna, LK	Nordrhein-Westfalen
Einpersonen-Haushalte (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit Kindern (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Wohnfläche pro Person (m2)	46,7	44,6	44,3
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	47,1	47,6	43,1
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Arbeitslose an den SvB (%)	8,2	9,8	9,7
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	21,0	24,3	23,2
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	6,9	7,4	8,8
Kinderarmut (%)	12,7	17,2	17,8
Jugendarmut (%)	9,5	13,1	14,1
Altersarmut (%)	4,0	3,1	4,0
SGB II-Quote (%)	9,0	11,0	11,1
ALG II-Quote (%)	7,9	9,3	9,3
Breitbandversorgung - Private Haushalte (%)	k.A.	k.A.	k.A.

	Kaufkraft in Mio. Euro	Euro pro Kopf	Kaufkraft- Index D = 100
Deutschland	2.040.300,00	24.455	100,0
Nordrhein-Westfalen	431.861,87	24.071	98,4
Dortmund, Stadt	12.860,77	21.774	89,0
Hamm, Stadt	3.705,66	20.643	84,4
Unna, Kreis	9.165,38	23.359	95,5

Quelle © Michael Bauer Research GmbH 2021 basierend auf © Statistisches Bundesamt

3. Beschäftigung / Arbeitsmarkt

Indikatoren	2020		
	Unna (UN)	Unna, LK	Nordrhein-Westfalen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)	0,2	0,3	0,5
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)	17,0	26,9	26,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)	82,8	72,8	73,1
Arbeitsplatzzentralität	1,2	0,9	1,0
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	10,7	10,2	8,8
Beschäftigungsquote (%)	63,5	59,5	58,7
Frauenbeschäftigungsquote (%)	59,3	54,6	54,0
Verhältnis der Beschäftigungsquote von Frauen und Männern (%)	87,5	84,8	85,3
Beschäftigungsquote 55- bis 64-Jährige (%)	54,2	49,9	52,1
Beschäftigungsanteil im Dienstleistungssektor (%)	12,9	14,0	16,2
Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor (%)	24,5	27,7	10,7
Geringfügig Beschäftigte (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	89,2	89,2	95,0
Geringfügig Beschäftigte - Frauen (Wohnort) (je 1.000 Einwohnerinnen)	104,6	103,3	109,2
Geringfügig Beschäftigte - Männer (Wohnort) (je 1.000 Einwohner)	72,7	74,4	80,3
Geringfügig Beschäftigte - 15- bis 64-Jährige (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	121,3	120,3	126,1
Geringfügig Beschäftigte - ab 65 Jahre (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	56,5	56,7	61,9
Erwerbstätige Aufstocker:innen - Gesamt (%)	23,0	22,0	22,4
Erwerbstätige Aufstocker:innen - Frauen (%)	24,4	22,2	21,5
Erwerbstätige Aufstocker:innen - Männer (%)	21,6	21,7	23,2
Existenzgründungen (Neuerrichtungen je 1.000 Einwohner:innen)	6,3	5,6	6,5

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Unna:	1,0 km
Dortmund:	17 km
Bushaltestelle:	unmittelbar am Grundstück
Hauptbahnhof:	2,50 km
Autobahnauffahrt: A1	1,60 km
Autobahnkreuz Do-Unna:	2,50 km
Klinik:	700 m
Flughafen Dortmund:	3,90 km
Kindergarten:	750 m
Grundschule:	700 m
Gesamtschule:	2,3 km
Gymnasium:	2,3 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 1,0 km entfernten Stadtkern von Unna vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna abgedeckt.

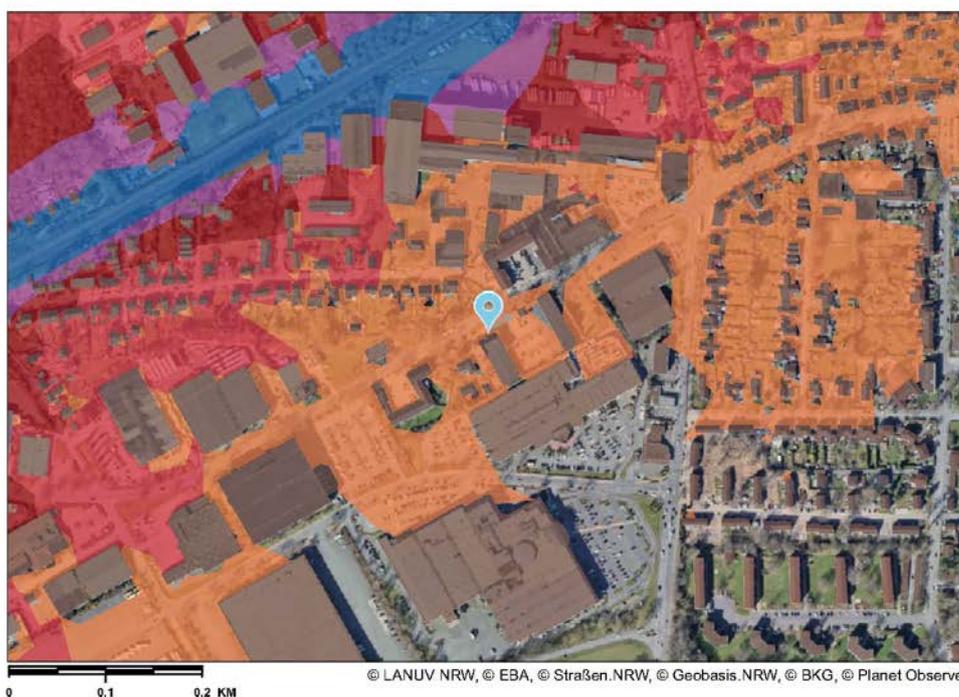
Wohn- und Geschäftslage: Es handelt sich um eine gute Geschäftslage mit vorwiegend 2 -geschossiger Bebauung.
Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen

Immissionen: Beeinträchtigungen durch Lärm durch die Nähe zur vielbefahrenen Massener Straße und der nördlich verlaufenen Einbahntrasse sind vorhanden. Der Werteinfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert vorhanden, siehe Lärmkarten.



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,
Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen





Straßenverkehr 24h

L_{den} / dB(A)
■ > 55 ... <= 60
■ > 60 ... <= 65
■ > 65 ... <= 70
■ > 70 ... <= 75
■ > 75

■ Gebäude
— Gemeindegrenzen

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	42 m
mittlere Tiefe, ca. :	67 m
mittlere Breite, ca. :	72 m
Grundstücksgröße:	4.650 m ²
Form:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermitt-

lungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

Die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten.

Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.

Kanalanschlussbeiträge:	Auf Anfrage teilen die Stadtbetriebe Unna mit, dass zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG für die Grundstücke anfallen werden.
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Haupterschließungsstraße
Straßenausbau:	Die Straße ist beidseitig mit Bürgersteigen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes, tlw. zweiseitig Bauwischgarage eingefriedet durch Zaun
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	<p>Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:</p> <p>„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.</p> <p>Es ist jedoch nach Durchsicht historischer Luftbilder (1926, siehe Anlage) darauf hinzuweisen, dass sich auf dem Gelände verschiedene Gelände-anomalien befanden. Mir ist nicht bekannt, ob es in diesem Zusammenhang um Verfüllungen auf dem Gelände gekommen ist. Ein Teil hiervon könnte auch auf das Vorhandensein einer ehemaligen Hofanlage (histor. Karte 1891 - 1912, siehe Anlage) zurückzuführen sein.</p> <p>Ein konkreter Altlastenverdacht lässt sich hieraus nicht ableiten.</p>

Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„...Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter oberflächennaher Bergbau dokumentiert ist.
...“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

„die o. g. Besitzung liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Grubenfeld "Kons. Alter Hellweg" und über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Grubenfeld "Massener Tiefbau I" der Littelfuse GmbH.
Fremde Bergbauberechtigungen, verliehen auf Kohlenwasserstoffe und Erdwärme überdecken ebenfalls diesen Bereich.

Die zeitlich befristeten Nachwirkungen des in ausschließlich tiefer Abbauführung früher betriebenen Bergbaues des 1961 stillgelegten Bergwerkes Alter Hellweg sind seit langer Zeit abgeschlossen. Die bergbaulichen Aktivitäten der Littelfuse GmbH sind endgültig beendet.

Tagesnaher Bergbau im nachwirkungsrelevanten Teufenbereich konnte hier aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht umgehen. Dem Steinkohlengebirge (Karbon) liegt ein mächtiges Kreide-Deckgebirge auf.

Schächte und sonstige Tagesöffnungen sind gemäß den ausgewerteten grubenbildlichen Unterlagen, im Bereich der o. g. Besitzung nicht vorhanden.

Daher besteht keine Notwendigkeit, Festlegungen bzgl. Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen für Nachwirkungen aus den von der Littelfuse GmbH zu vertretenden v. g. Kohlen-gewinnungsmaßnahmen zu treffen.

Ausweislich der uns vorliegenden Altunterlagen sind an dem in Rede stehenden Objekt keine Bergschäden gemeldet worden.

Ferner liegen uns auch keine Informationen bzgl. durchgeführter Messungen am Objekt vor.

Nach Aktenlage wurden für das Objekt auch keine privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 12.04.2022 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Unna

Blatt: 14333

lfd. Nr. 3: Gemarkung: Unna

Flur: 25

Flurstück: 3066

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Massener Straße 126, 128, 128a

Größe: 4.650 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Wasserversorgungsrecht und Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Gemarkung Unna Flur 25 Flurstück 3011 und 3012.

Bewilligung: 04. August 1994 (UR 177/94 Notar Fless, Unna)

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Je Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht der Wasserzuführungsanlagen) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung (ursprünglich Unna Flur 25 Flurstück 1583)

Unna Flur 25 Flurstück 1922 (Blatt 525 BV Nr. 343),
Unna Flur 25 Flurstück 1779 (Blatt 14127 BV Nr. 1),
Unna Flur 25 Flurstück 1790 (Blatt 14219 BV Nr. 6),
Unna Flur 25 Flurstück 1772 (Blatt 14334 BV Nr. 1),
Unna Flur 25 Flurstück 1801 (Blatt 14562 BV Nr. 2),
Unna Flur 25 Flurstück 1829 (Blatt 14787 BV Nr. 2),
Unna Flur 25 Flurstück 1920 (Blatt 14787 BV Nr. 6),
Unna Flur 25 Flurstück 1921 (Blatt 15312 BV Nr. 2),
Unna Flur 25 Flurstück 1854 (Blatt 18562 BV Nr. 4),
Unna Flur 25 Flurstück 1774 (Blatt 18562 BV Nr. 5),
Unna Flur 25 Flurstück 1803 (Blatt 18562 BV Nr. 6),
Unna Flur 25 Flurstück 1855 (Blatt 18562 BV Nr. 10),
Unna Flur 25 Flurstück 1804 (Blatt 18562 BV Nr. 11),

Unna Flur 25 Flurstück 1845 (Blatt 21817 BV Nr. 1),
Unna Flur 25 Flurstück 1789 (Blatt 22107 BV Nr. 167),
Unna Flur 25 Flurstück 3011 (Blatt 23228 BV Nr. 1),
Unna Flur 25 Flurstück 3012 (Blatt 23228 BV Nr. 2);
Unna Flur 25 Flurstück 3034 (Blatt 23228 BV Nr. 3).
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Oktober
1979/02. Januar 1980 eingetragen am 11. März 1980-
ist unter gleichzeitiger Aktualisierung hierher übertragen am
22.08.2011.

lfd.-Nr.6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna,
002 K 003/2022). Eingetragen am 01.04.2022.

lfd.-Nr.7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 002
L 002/2022). Eingetragen am 01.04.2022.

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in
der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem
eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Ver-
kehrswert ist der Werteinfluss dieser Belastungen nicht berück-
sichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass
der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeich-
net sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es
wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf ge-
löscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgegli-
chen werden.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass
keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende
Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu
berücksichtigen.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffent-
lich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutz-
barkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass zu Güns-
ten und zu Lasten des Grundstücks folgende Baulasten einge-
tragen sind:

1. Baulastenblatt N 99
2. Baulastenblatt N 204
3. Baulastenblatt N 1717

4. Baulastenblatt N 1718

Nachfolgen wird der Inhalt der Baulasten in Kurzform aufgeführt. Den vollen Inhalt der Baulasten siehe Anlage.

Baulastenblatt: N 99

Lfd. Nr. 1

An der Südgrenze des Grundstücks ist eine Abstandsflächenbaulast auf dem Flurstück 1772 zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Abmessungen der Abstandsfläche: 3,0 m x 20,0m = 60 m². Die belastete Fläche ist im Lageplan grün schraffiert.

Bewertung:

Der Wertvorteil dieser Abstandsflächenbaulast wird mit 50% des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt: 60 m² x 60 €/m² x 0,5 = 1.800 €

Der Wertvorteil wird angesetzt mit

1.800 €

In Worten: eintausendachthundert Euro

Lfd. Nr. 2

Vereinigungsbaulast der Flurstück 1772, 1786 und 1570

Bewertung:

Diese Baulast betrifft nicht das Bewertungsgrundstück.

Baulastenblatt N 204

Lfd. Nr. 1

An der Westgrenze des Grundstücks ist eine Abstandsflächenbaulast (8 m² große Fläche) auf dem Flurstück 3011 zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Die belastete Fläche ist im Lageplan grün schraffiert.

Bewertung:

Der Wertvorteil dieser Abstandsflächenbaulast wird mit 50% des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt: 8 m² x 60 €/m² x 0,5 = 240 €, rd. 250 €

Der Wertvorteil wird angesetzt mit

250 €

In Worten: zweihundertfünfzig Euro

Baulastenblatt N 1717

Lfd. Nr. 1

Verpflichtung zur Duldung, dass die im Lageplan schraffierten Fläche für den jeweiligen Eigentümer oder Nutznießer des Flurstücks 943, als Zufahrt/Zugang für die Stellplätze angelegt, unterhalten und genutzt wird (Erschließungsbaulast).

Bewertung:

Diese Baulast dient der öffentlich rechtlichen Sicherung der auf dem Nachbargrundstück Flurstück 943 gelegenen Stellplätze, die wiederum zugunsten des Bewertungsgrundstücks durch eine andere Stellplatz-Baulast gesichert sind. Insofern ist die Baulast erforderlich geworden, damit die Erschließung der zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragenen Stellplätze öffentlich rechtlich gesichert ist.

Die Baulastfläche beginnt auf der Nordseite des Grundstücks und verläuft auf der Westseite entlang dem Gebäude (Reitsportfachgeschäft) und sogar unter der Unterführung auf der Südseite bis zur Grenze des Flurstücks 943.

Eine Bebauung der Baulastfläche ist somit nicht mehr möglich. Die Baulastfläche dient derzeit als Anlieferungsstraße.

Die Nutzungseinschränkung wird daher als vertretbar eingestuft. Die belastete Fläche beträgt ca. 712 m². Der Wertnachteil wird mit 20 % des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt:

$$712 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 8.544 \text{ €}, \text{ rd. } 8.500 \text{ €}$$

Der Wertnachteil wird angesetzt mit
8.500 €

In Worten: achttausendfünfhundert Euro

Lfd. Nr. 2

Das Wohnhaus Nr. 1 ist nur den in § 8 (3)1. Baunutzungsverordnung genannten Personenkreis vorzuhalten.

„ (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Bewertung:

Hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus nur von den o.g. Personenkreis bewohnt

werden darf. In der Praxis hat sich gezeigt, dass kaum eine Nutzungseinschränkung aus dieser Baulast ausgeht. Die Häuser werden in der Regel, auch an den o.g. Personenkreis, zu den marktüblichen Mieten vermietet. Der Wertnachteil wird in der Miete und Liegenschaftszinssatz bzw. Sachwertfaktor berücksichtigt.

Lfd. Nr. 3

Das Wohnhaus Nr. 2 ist nur den in § 8 (3)1. Baunutzungsverordnung genannten Personenkreis vorzuzulassen.

„ (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Bewertung:

Hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus nur von den o.g. Personenkreis bewohnt werden darf. In der Praxis hat sich gezeigt, dass kaum eine Nutzungseinschränkung aus dieser Baulast ausgeht. Die Häuser werden in der Regel, auch an den o.g. Personenkreis, zu den marktüblichen Mieten vermietet.

Der Wertnachteil wird in der Miete und Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Baulastenblatt N 1718

Lfd. Nr. 1

An der Ostgrenze ist eine Abstandsflächenbaulast von ca. 39 m² auf dem Flurstück 943 zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Die belastete Fläche ist im Lageplan grün schraffiert.

Bewertung:

Der Wertvorteil dieser Abstandsflächenbaulast wird mit 50% des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt: 39 m² x 60 €/m² x 0,5 = 1.170 €, rd. 1.200 €

Der Wertvorteil wird angesetzt mit
1.200 €

In Worten: eintausendzweihundert Euro

Lfd. Nr. 2

Verpflichtung zur Unterlassung der im Lageplan grün schraffierten Fläche von ca. 121 m² nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Gebäude zu errichten (Freiflächenbaulast). Die belastete Fläche ist im Lageplan grün schraffiert.

Bewertung:

Der Wertvorteil dieser Freiflächenbaulast wird mit 50% des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt:
 $121 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 3.630 \text{ €}$, rd. 3.600 €

Der Wertvorteil wird angesetzt mit
3.600 €

In Worten: dreitausendsechshundert Euro

Lfd. Nr. 3

Verpflichtung zur Duldung, dass die im Lageplan gekennzeichneten 16 Kfz-Stellplätze auf dem Nachbargrundstück Flurstück 943 einschließlich der Zufahrten vom jeweiligen Eigentümer oder Nutznießer des Flurstück 3066, angelegt, unterhalten und genutzt werden. Die belastete Fläche ist im Lageplan grün schraffiert.

Bewertung:

Bei den Stellplätzen handelt es sich um die durch den Anbau des Geschäftshauses zusätzlich erforderlich gewordenen Stellplätze. Die Baulastfläche der Stellplätze inkl. der Zufahrtsflächen beträgt ca. 358 m². Der Wertvorteil wird aufgrund der Nutzungsmöglichkeit als Stellplätze mit 80% des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt:

$358 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 17.184 \text{ €}$, rd. 17.000 €

Der Wertvorteil wird angesetzt mit

17.000 €

In Worten: siebzehntausend Euro

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

G = Gewerbliche Bauflächen

Planungsrechtliche Ausweisung: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. UN 61B „Westlich der Feldstraße/Massener Straße“ der Stadt Unna, mit folgenden Festsetzungen:
GE 3 = Gewerbegebiet
Grundflächenzahl: 0,60
Gebäudehöhe: 11,0 m
In den textlichen Festsetzungen sind die zulässigen und nicht zulässigen Warenbereiche aufgelistet.

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 5, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

Vorbemerkung:

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden, als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Je nach Gebäudeart und Baualter wird stufenweise die Pflicht greifen, potenziellen Käufern und Mietern einen Energieausweis vorzulegen. Ab dem 01.07.2008 für Wohngebäude, die bis Ende 1995 fertig gestellt sind, ab dem 01.01.2009 für später errichtete Wohngebäude und ab dem 01.07.2009 für Nichtwohngebäude.

Ferner bestehen folgende Nachrüstpflichten in Altbauten (nicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern):

- Dämmung des Daches, oder:
- Wärmedämmung oberster *nicht begehbarer* Geschossdecken: Verschärfung der Qualität der Wärmedämmung (statt bisher 0,30 Watt/(m²·K) künftig mindestens 0,24 Watt/(m²·K))
- Wärmedämmung oberster *begehbarer* Geschossdecken (Pflicht bis spätestens Ende 2011).

Art der vorhandenen Bebauung:

- Bauteil 1: Geschäftshaus mit Lagerhalle,
mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
tlw. Flachdach, nicht unterkellert,
Lagerhalle 1-geschossig, Geschäftsgebäude 2-geschossig
- Bauteil 2: Bungalow (Einfamilienhaus) Nr. 1, Haus Nr. 128)
nicht ausgebautes Walmdach, voll unterkellert, 1-geschossig
- Bauteil 3: Doppelgarage, Walmdach, nicht unterkellert
- Bauteil 4: Bungalow (Einfamilienhaus) Nr. 2, (Haus Nr. 128a)
nicht ausgebautes Walmdach, voll unterkellert, 1-geschossig
- Baugenehmigung; Nr. 0674/2010:
Nutzungsänderung und Erweiterung zu einem Reitsportge-
schäft, erteilt am 02.01.2013;
Teilbaugenehmigung -Fundamente am 02.11.2012
- Nr. 63 B 911/79:
Errichtung eines Einfamilienhauses Nr. 1
- Nr. 63 B 259/81:
Errichtung eines Einfamilienhauses Nr. 2
- Nutzungsart: gemischt genutzt
- Modernisierung: Bauteil 1:
Im Zuge der Erweiterung wurde eine fast Kernsanierung des
Lagergebäudes durchgeführt.
- Bauteil 2: (Nr. 128)-Bungalow 1
Keine wesentlichen Modernisierungen, bis auf ein neu einge-
bautes Gäste-WC im Kellergeschoss und das Bad im Erdge-
schoss, sowie Fliesenspiegel in Küche. Ferner der Bodenbelag
im Kaminzimmer.
- Bauteil 3: (Nr. 128a)- Bungalow 2
Keine wesentlichen Modernisierungen.
- Energiepass/Dichtheitsprüfung: Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor.
Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Abwas-
serleitungen wurde bisher nicht durchgeführt. Eine Wertminde-
rung aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht
vorgenommen.

Bauteil:		1	2	3	4
		Lagerhalle- Geschäftshausanbau 1980-	EFH 1	Garage	EFH 2
Baujahr:	ca.	2014	1980	1981	1983
gewichtetes Baujahr:		2012			
Alter:	ca.	10 Jahre	42 Jahre	41 Jahre	39 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	60 Jahre	80 Jahre	60 Jahre	80 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	50 Jahre	40 Jahre	20 Jahre	41 Jahre

Ursprungsbaujahr des Bauteils 1: geschätzt 1980

Gewichtetes Baujahr BT 1: Kernsanierung der Halle in 2014
fiktives Baujahr: 2014 + 50 Jahre -60 Jahre = 2004

gewichtetes Baujahr des Altbaus und Anbaus:
 $2004 \times 18\% + 2014 \times 82\% = 2012$

sonstige bauliche Änderungen: BT 2:
tlw. Kellergeschossausbau zu wohnzwecke und Einbau eines WC-Raumes. Kellerfenster in KG 3 und 5 vergrößert. Der Ausbau erfolgte ohne Baugenehmigung.

BT 4:
Im Kellergeschoss ist ein Teilbereich zu wohnzwecke ausgebaut und vermietet. Der Zugang erfolgt über die Kelleraußentreppe und durch die Waschküche. Der Ausbau erfolgte ohne Baugenehmigung. Die Nutzungsänderung ist baurechtlich so nicht zulässig und nachträglich auch nicht genehmigungsfähig. Eine Besichtigung des bewohnten Bereiches war nicht möglich.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: Geschäftshaus: überwiegend gehobene Ausstattung
Lagerhalle: mittlere Ausstattung
Wohnhäuser: mittlere bis gehobene Ausstattung

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: Brandmeldeanlage, Alarmanlage, RWA-Lichtkuppel

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1- Geschäftsgebäude mit Lagerhalle

(siehe Anlage)

Erdgeschoss:

- Windfang
- Verkaufsraum
- Flur
- Herren-WC
- Damen-WC
- Personal
- Turnierzubehörraum
- Flur mit Treppe zum OG
- Abstellraum (unter Treppe)

- Lagerhalle
- Turnierzuhörfäche
- Lager
- HA-Raum
- Heizung/Technik
- Technik
- Anlieferung (Überdacht)

Obergeschoss:

- Verkauf
- Flur
- Büro 1
- Büro 2
- Technik
- Abstellraum 1
- Abstellraum 2
- Sattlerei 1/Sattlerei 2
- Abstellraum
- Abstellraum (in Plan als Küche/WC dargestellt)
- Büro

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Raumeinteilung- Bauteil 2- Bungalow Nr. 1

(siehe Anlage)

Keller:

- Treppenhaus
- Keller 1
- Flur
- Waschküche
- Heizungsraum
- Flur
- Kellerraum 2
- Kellerraum 4
- Kellerraum 3 (als Kinderzimmer genutzt)
- Kellerraum 5 (als Kinderzimmer genutzt)
- WC-Raum (aus KG 5 abgetrennt)

Erdgeschoss:

- Windfang
- Gäste-Wc
- Flur
- Abstellraum
- Küche
- Diele
- Wohnen
- Kaminzimmer
- Flur
- Bad
- Kind
- Eltern
- Terrasse

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.4 Raumeinteilung- Bauteil 4- Bungalow Nr. 2

(siehe Anlage)

Keller:

- Treppenhaus/Vorraum (zu Wohnraum ausgebaut)
- Hobbyraum (zu Wohnraum ausgebaut)
- Vorrat (zu Wohnraum ausgebaut)
- WC

- Waschküche(Trockenraum
- Hausanschluss/Heizungsraum 1
- Heizungsraum 2

Erdgeschoss:

- Windfang
- Gäste-Wc
- Gästezimmer
- Küche
- Essen
- Kaminraum + als Wohnen genutzt
- Wohnen (als Kinderzimmer genutzt)
- Wohnen (als Arbeitszimmer genutzt)
- Schlafen mit Ankleideraum
- Bad
- Terrasse

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.5 Rohbau der Gebäude - BT 1, 2 und 4

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Wohnhäuser: Massivmauerwerk Halle: Stahlbetonstützen und Stahlbetonriegel mit Mauerwerksausfachung
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk Halle: Ausfachung mit Mauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk, Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
	Halle:	Leimbinderkonstruktion mit Trapezblech
Dachform:	Wohnhäuser:	Walmdach
	Halle:	flach geneigtes Satteldach
Dachkonstruktion:	Wohnhäuser:	Sparrendach Leimbinderkonstruktion mit Trapezblecheindeckung (gedämmt)
Dacheindeckung:	Wohnhäuser:	Betondachpfannen
	Reitsportgebäude-Anbau:	Tondachpfannen
	Halle:	Kunststoff-Folie
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Wohnhäuser:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer, tlw. Kunststoff
	Reitsportfachgeschäft:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer
	Halle:	Rinnen in Kupfer, Fallrohre innenliegend
Fassade:	Wohnhäuser:	Verblendmauerwerk mit Luft- u. Dämmschicht
	Reitsportfachgeschäft:	Verblendmauerwerk mit Luft- u. Dämmschicht, tlw. Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Anstrich
	Halle:	Kratzputz mit Anstrich

Außentreppen:	Reitsportfachgeschäft: Fluchttreppen verzinkte Metallkonstruktion mit Gitterrost-Trittstufen
	Wohnhäuser: Kellertreppe: Stahlbeton mit Fliesenbelag
Innentreppen:	KG: Wohnhäuser: Stahlbetontreppe mit Abdeckung aus Kunststein
	EG + OG: Reitsportfachgeschäft: halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, Edelstahlhandlauf, Brüstungsgeländer oben in Edelstahl mit Glasfüllung
Hauseingangstür:	Bungalow Nr. 2 Hauseingangstür ist eine massive Alu-Konstruktions-Tür, seitlich mit 2 feststehenden Elementen mit Bleisprossen und massive 1-flügelige Tür mit Kupferschmuckverkleidung und Zy- lindereinsteckschloss; 2-stufige Granittreppe mit Podest aus Granit
	Bungalow Nr. 1 1-flügelige massive Alu-Konstruktionstür seitlich mit 2 feststehenden Elementen mit Bleisprossen und gewölbten Gläsern, Zylindereinsteckschloss, von außen mit Kupferver- blendung
	Reitsportgeschäft: Fensteranlage in Alukonstruktion über zwei Etagen, zweiflüge- lige elektrisch betreiben mit Bewegungssensor, mit Isoliervergla- sung
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppen Außen-Fluchttreppen

4.6 Innenausbau/Ausstattung - Bauteil 1: Geschäftsgebäude mit Lagerhalle

Erdgeschoss:

Verkaufsraum:

Bodenbeläge:	Natursteinplatten, hochwertig
Wände:	glatt verputzt, angestrichen, Gipskartonwände
Decken:	abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung
Eingangstüranlage:	deckenhoch über 2 Etagen, alle Konstruktionen mit Isolierverglasung, 2-flügelig elektronisch öffnende Türen

Gäste-Toiletten:

Bodenbelag:	Natursteinplatten
Wände:	glatt verputzt, angestrichen, Gipskartonwände, tlw. ca. 1,80 m Fliesen
Decke:	abgehangen, mit integrierten LED-Leuchten und Bewegungsmeldern
Ausstattung:	Waschbecken wandhängendes Urinal mit Klappe wandhängendes WC mit Einbauspülkasten

Vorraum, Mitarbeiteraum:

Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wände:	Gipskarton, glatt gespachtelt und angestrichen
Decke:	abgehangene Decke mit integrierten LED-Leuchten

Mitarbeiter-WC:

Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wände:	ca. 1,80 hoch Fliesen, Gipskarton mit Anstrich
Decke:	abgehangen mit integrierten LED-Leuchten
Ausstattung:	Waschbecken wandhängendes Urinal mit Klappe wandhängendes WC mit Einbauspülkasten

Lageraum:

Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wände:	glatt verputzt und angestrichen
Decke:	abgehangen mit integrierten LED-Leuchten

Turnier Zubehörraum (ohne Fenster):

Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wände:	verputzt, angestrichen
Decke:	abgehangen mit integrierten LED-Leuchten

Abstellraum unter der Treppe:

Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wände:	Sichtmauerwerk, Anstrich ohne Putz

Heizungsraum:

Bodenbelag:	alte Fliesen
Wände:	Sichtmauerwerk mit Anstrich

Decke:	Stahlbeton in Rauhschalung
Serverraum, Technikraum:	
Bodenbelag:	alte Kunststeinplatten
Wände:	Putz
Decke:	Stahlbetondecke, Beiputzarbeiten teilweise fehlen noch
Lagerhalle:	
Bodenbelag:	Verbundestrich
Wände:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Decke:	Trapezblech mit Dämmung, Konstruktion ist eine Leimbinderkonstruktion auf Stahlbetonstützen
Obergeschoss:	
Verkaufsraum:	
Bodenbeläge:	Natursteinplatten, hochwertig
Wände:	glatt verputzt, angestrichen, Gipskartonwände
Decken:	abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung
Büroräume, Flur:	
Bodenbelag:	Natursteinbelag, PVC-Belag
Wände:	glatt verputzt, angestrichen, Gipskartonwände
Decke:	abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung
Abstellräume ohne Fenster:	
Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wände:	verputzt, angestrichen
Verkaufsraum -Altbaubereich	
Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wände:	verputzt, angestrichen
Decken:	abgehangen mit integrierten Leuchten, Lichtkuppel als RWA-Anlage
Nähraum:	
Bodenbelag:	Fliesen
Wände:	verputzt
Fenster:	Kunststofffenster Isolierverglasung, abschließbar Halle: Lichtkuppel als RWA-Anlage
Innentüren:	Fluchttüren in Alu-Konstruktion, selbstschließend mit Zylinder- einsteckschloss und Isolierverglasung bzw. Sicherheitsglas
	Verbindungstür zur Halle: Stahltür mit Stahlzarge, eine Brandschutztür

	Halle: Stahltür mit Stahlzarge und Sektionaltor auf der Südseite Alu-Konstruktion, 2-flügelig, aufklappbar, mit Sicherheitsglas, Alu-Konstruktionstür, 1-flügelig hochwertige Türen mit Kunststoffzarge
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz Rauchmelderanlage Brandmeldeanlage Überwachungskameras Bus-System, Chipgesteuerte Türen, Server im Technikraum der Halle Insgesamt gehobene Ausstattung
Warmwasserbereitung:	Elektrodurchlauferhitzer, Elektrowarmwasserboiler in Halle
Art der Beheizung:	Gas-Brennwert-Therme mit entsprechender Unterverteilung für die Fußbodenheizung.
Heizkörper:	Neubau: Fußbodenheizung Altbau: Flachheizkörper mit Thermostatventil Halle: Infrarotheizungen (im Zuge der Sanierung eingebaut)
Besondere Einbauten und Einrichtung:	OG: Eine Art Brücke im Bereich der Galerie. Ringsherum mit Geländer in Edelstahl mit Glasfüllung.
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen sehr guten Gesamtein- druck.
Instandhaltungszustand:	guter Instandhaltungszustand

4.7 Innenausbau/Ausstattung - Bauteil 2: Bungalow Nr. 1

Kellergeschoss:

Kellerraum:

Bodenbelag: Laminat
Wände: verputzt, angestrichen
Decke: verputzt, angestrichen

Flur:

Bodenbelag: Laminat
Wände: verputzt, angestrichen
Decke: verputzt, angestrichen

Kinderzimmer, beide

Boden: komplett Laminat
Wände: tapeziert, angestrichen
Decke: verputzt, angestrichen

Arbeitszimmer:

Boden: unterschiedliche Sorten Laminat
Decke: nicht verputzt

Hausanschlussraum:

Boden: PVC-Belag

Gäste-WC:

Boden: Fliesen
Wände: 1,70 m hoch gefliest
Ausstattung
wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
Waschbecken, zeitgemäße Ausstattung
keine motorische Entlüftung.
WC ohne Hebeanlage

Waschküche:

Bodenbelag: Verbundestrich mit Anstrich
Wände: verputzt
Decken: verputzt, angestrichen

Heizungsraum

Boden: Verbundestrich ohne Anstrich
Wände: verputzt ohne Anstrich
Decke: verputzt ohne Anstrich

Erdgeschoss:

Schlafräume, beiden Kinderzimmer, Flur Wohnen, Kaminz.

Bodenbelag: Laminat, Kaminz.: Fliesen
Wände: tapeziert und angestrichen
Decke: verputzt und angestrichen, Flur: Holzverkleidung mit Luke zum
Dachboden, Wohnen: integrierte Beleuchtung

Badezimmer:

Bodenbelag: rechteckig formatige Fliesen
Wände: raumhoch Fliesen
Ausstattung:
großes Doppelwaschbecken in einem durch
wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
Eckbadewanne mit Ablage
Eckdusche mit Duschkabine in Echtglas

Windfang, Esszimmer, Küche:

Boden: durchgehend Keramikfliesen
Wände: tapeziert, angestrichen
Decke: tapeziert, angestrichen

Gäste-WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wände: raumhoch Fliesen
Decke: verputzt, angestrichen
Ausstattung:
Stand-WC mit tiefhängendem Porzellanspülkasten und 1 Porzellan-
Waschbecken, altes Design, nur mit Kaltwasser, insgesamt Erstaus-
stattung.

Fenster:

KG: tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung,
tlw. Alufenster, Glasbausteine mit 2 Lüftungssteinen
EG: Alukonstruktion mit Isolierverglasung
Bad: mit Bleisprossen und tlw. mit gewölbten
Gläsern, Rollläden in Kunststoff

Innentüren:

KG:
Kellerausgangstür: Stahltür
EG: Holztüren mit Futter und Bekleidung,
doppelflügelige Holztür

Terrassentür:

Hebe-Schiebe-Tür mit neueren Gläsern, nachträglich eingebaut

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation:

Anschluss an Versorgungsnetz
jeweils baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung

Warmwasserbereitung:

Zentral

Art der Beheizung:

Öl-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher

Heizkörper:	EG: Fußbodenheizung KG: Flachheizkörper mit Thermostatventil.
Besondere Einbauten und Einrichtung:	offener Kamin mit Natursteinverkleidung
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen befriedigenden Gesamteindruck. Der Innenausbau ist noch insgesamt die Erstausrüstung und entsprechend abgenutzt. Lediglich die Bodenbeläge (Laminat) und das WC im KG sind tlw. nachträglich erneuert.
Instandhaltungszustand:	unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.8 Innenausbau/Ausstattung - Bauteil 4: Bungalow Nr. 2

Kellergeschoss:

Kellerräume

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	Putz, Anstrich
Deckenbeläge:	Putz

Erdgeschoss:

Gästezimmer:

Bodenbelag:	Textilbelag
Wände:	tapeziert
Decke:	Holzverkleidung

Windfang, Wohnzimmer, Küche

Bodenbelag:	Marmor
Wände:	Strukturtapete mit Anstrich
Decke:	verputzt, angestrichen

Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer

Bodenbelag:	Laminat
Wände:	verputzt, tapeziert und angestrichen
Decke:	verputzt, angestrichen

Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wände:	raumhoch Fliesen
Decke:	verputzt, angestrichen

Ausstattung:
Einbaubadewanne über Eck mit seitlichen Ablagen
2 Waschbecken mit Halbsäule
wandhängendes WC mit Porzellanspülkasten
Eckdusche mit Duschkabine

Gäste-WC:

Bodenbelag: diagonal verlegte Fliesen
Wände: raumhoch Fliesen
Decke: verputzt, angestrichen
Ausstattung:
Standtoilette mit Tiffany-Porzellanspülkasten
1 Porzellanwaschbecken mit Standsäule
Beheizung mit Elektrowarmluftgebläse

Fenster: KG: Kunststofffenster mit Isolierversglasung
EG: Alufenster mit Isolierversglasung,
Rollläden Kunststoff mit Gurt

Innentüren: KG: Holztüren mit Futter und Bekleidung
Eingangstür zum Keller eine Stahltür mit Stahlzarge und
teilweise Drahtglas
EG:
massive Holztüren mit Futter und Bekleidung
bis auf Kinderzimmer, dort eine moderne Nur-Glas-Tür
mit Holzzarge, Schiebetür

Terrassentür: Hebe-Schiebe-Tür mit Isolierversglasung, Rollläden mit Gurt

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation: Anschluss an Versorgungsnetz
Sat-Schüssel
jeweils baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung

Warmwasserbereitung: Elektrisch beheizter Warmwasserspeicher

Art der Beheizung: Öl-Zentralheizung, Warmwasserspeicher,
zudem ist noch eine alte Wärmepumpe vorhanden, die aller-
dings Außerbetrieb ist.

Heizkörper: Fußbodenheizung

Besondere Einbauten
und Einrichtung: offener Kaminofen

Bauzustand: Das Gebäude macht insgesamt einen befriedigenden Gesamteindruck.
Der Innenausbau ist noch insgesamt die Erstausrüstung und entsprechend abgenutzt.

Instandhaltungszustand: unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.9 Beschreibung des Bauteils 3

Massiv gemauerte Doppelgarage mit Walmdach

Bodenbelag:	Kunststeinbelag
Wände:	verputzt, angestrichen
Decke:	Gipskarton bis First zu sehen
Belichtung:	Glasbausteine
Tor:	Sektionaltor
Nebeneingangstür:	Alu-Konstruktionstür mit Plexiglas und Zylindereinsteckschloss
Fassade:	Klinker
Rinnen- und Fallrohre	Zink
Trennwand:	keine Mitteltrennwand vorhanden

4.10 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	14 befestigt mit Betonverbundpflaster und 16 durch Baulast gesicherte Stellplätze auf dem Nachbar- grundstück
Befestigungen:	Eingangsbereich des Reitsportgeschäftes befestigt mit hoch- wertigen Betonpflastersteinen. Die Zufahrten und Stellplätze befestigt mit Betonverbundpflaster. Tlw. Wegeflächen mit Ke- ramikfliesen bzw. Natursteinplatten befestigt. Terrassenbelag: Keramikfliesen (rund) Terrassenbelag: Fliesen
Gärtnerische Anlagen:	Eingangsseitig: Hochbeet mit Trocken-Natursteinmauer Um das Reitsportfachgeschäftes und Lagerhalle im Wesentli- chen befestigt mit Betonpflastersteine. Lediglich im Bereich um die Wohnhäuser Grünflächen vorhan- den. Überwiegend ungepflegte Wiese und Gartenflächen. Obstbäume, Nadelbäume, Gebüsche Abböschung an Kellerfensterbereichen
Weitere Außenanlagen:	Unterirdischer Heizöltank: 6000 l Vier Fahnenmasten Zwei Firmenschildtafeln
Einfriedungen:	Einfahrt-Nordwestseite: 1-flügelige breite Metalltor zwischen zwei Mauerwerkssäulen Hecke, Klinkermauerwerk
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist im Bereich des Reitsport- fachgeschäftes und Lagerhalle als gut zu beurteilen. Im Be- reich der Wohnhäuser sind die Außenanlagen als mäßig bis be- friedigend einzustufen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Bauteil 2: Bungalow 1	Heizungsanlage schadhaft Heizkörper tlw. schadhaft Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des Heizungsraumes Fensterscharnieren schadhaft ein Türblatt schadhaft Fußbodenheizungsteuerungsventile schadhaft, undicht Regelmäßig Feuchtigkeitsschäden an der Kelleraußenwand im südlich gelegenen Kinderzimmer Regenrinne angebunden an nur ein Fallrohr, dieser reicht nicht aus und schwappt über in den Kellerhals Regenwasser dringt bei starken Regen im Bereich der abgeböschten Kellerfenster in die Kellerräume Terrassenbelag schadhaft Außenlaterne schadhaft
-----------------------	---

Bauteil 4: Bungalow 2:	starke Feuchtigkeitsschäden an Kelleraußenwänden Fußbodenheizung Einzelraumsteuerung inaktiv Zuleitung vom Öltank zur Ölheizung schadhaft Terrassenbelag schadhaft Fallrohr provisorisch mit Kunststoffrohr
------------------------	---

Teil aus Bauteil 1: Lagerhalle	Bodenbeläge teilweise mit Rissen
--------------------------------	----------------------------------

Bauteil 3: Garage	Rinne schadhaft
-------------------	-----------------

5.2 Baulast

<u>Baulastenblatt N 99:</u>	
Lfd. Nr. 1: Wertvorteil (Abstandsflächenbaulast)	+ 1.800 €
Lfd. Nr. 2:	Betrifft nicht das Bewertungsgrundstück.

<u>Baulastenblatt N 204</u>	
Lfd. Nr. 1: Wertvorteil (Abstandsflächenbaulast)	+ 250 €
<u>Baulastenblatt N 1717</u>	
Lfd. Nr. 1: Wertnachteil (Zufahrtsrecht zu Stellplätzen)	- 8.500 €
Lfd. Nr. 2: Wertnachteil (Wohnung für Betriebsangehörige)	Berücksichtigt in Bewertungsverfahren
Lfd. Nr. 3: Wertnachteil (Wohnung für Betriebsangehörige)	Berücksichtigt in Bewertungsverfahren
<u>Baulastenblatt N 1718</u>	
Lfd. Nr. 1: Wertvorteil (Abstandsflächenbaulast)	+ 1.200 €
Lfd. Nr. 2: Wertvorteil (Freiflächenbaulast)	+ 3.600 €
Lfd. Nr. 3: Wertvorteil (Stellplatzbaulast)	+ 17.000 €

6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Innerhalb des Geschäftshauses und der Lagerhalle befindet sich erhebliches Grundstückszubehör. Laut Angabe des Zwangsverwalters sind das Geschäftshaus und die Lagerhalle an eine GmbH vermietet. Es ist mir nicht bekannt, in wessen Eigentum das Grundstückszubehör ist. Daher sind zunächst zu klären, wer Eigentümer des Grundstückszubehörs ist.

Die Bewertung des Zubehörs ist nicht Aufgabe dieses Gutachtens und daher nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

Das Zubehör wird unabhängig von den Eigentumsverhältnissen getrennt zu diesem Gutachten durch einen vereidigten Sachverständigen bewertet.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 2	KG	16,73	15,73	1	263,16
Bungalow 1		8,26	7,26	-1	-59,97
	EG	16,83	15,83	1	266,42
		8,26	7,26	-1	-59,97
			BGF	Summe	409,65
Bauteil 4	KG	16,73	15,73	1	263,16
Bungalow 2		8,26	7,26	-1	-59,97
	EG	16,83	15,83	1	266,42
		8,26	7,26	-1	-59,97
			BGF	Summe	409,65
Bauteil 3	Doppelgarage	10,99	7,99	1	87,81
			BGF	Summe	87,81

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Berechnung siehe Anlage.

Bauteil 1

Verkaufsflächen und Nebenräume	Nutzflächen m ²
Pferd Ausstattung	330
Reiter Ausstattung	360
Stall- und Pferdepflege	30
Reitsport- und Nebensortiment	60
Kassen- und Eingangsbereich	30
WC-Kunden	8
Kaffee- und Kinderecke	35
Summe	853
Turnierzubehör	100
Sattlerei/Schneiderei	143
Büros	120
Sozialräume, Wcs	33
Summe	396
Lagerflächen	
Online-Versand	180
Lager Reitsportfachgeschäft	200
Turnierzubehör	50
Technikräume/Abstellräume	66
Summe	496
Außenverkaufsflächen	
LKW-Anhänger und Kutschen	220
Nutzflächen	insgesamt 1965

Bauteil 2- Bungalow Nr. 1

Wohnfläche:

$$153,30 \text{ m}^2 + \text{Terrasse (ca. } 25 \text{ m}^2 \times 0,25) + (3,77 \times 2,0 \text{ m} \times 0,5) = \text{ca. } 163,32 \text{ m}^2$$

Bauteil 4- Bungalow Nr. 2

Wohnfläche:

$$153,40 \text{ m}^2 + \text{Terrasse (ca. } 35 \text{ m}^2 \times 0,25) + (3,77 \times 2,0 \text{ m} \times 0,5) = \text{ca. } 165,92 \text{ m}^2$$

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

„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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

9.3 Teilgrundstück 1 - Geschäftsgebäude mit Lagerhalle

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Teileigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw.

vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

9.4 Teilgrundstück 2 - Zwei Einfamilienhäuser und Doppelgarage

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

9.5 Bodenwertermittlung

Das Grundstück wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend in zwei Teilgrundstücke aufgeteilt.

Das Teilgrundstück 1 entspricht der Grundstücksfläche auf dem sich das Geschäftshaus mit Lagerhalle befindet.

Das Teilgrundstück 2 entspricht der Grundstücksfläche, auf dem die Einfamilienhäuser und die Garage errichtet worden sind.

9.5.1 Bodenwertermittlung Teilgrundstück 1

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

zum Stichtag 01.01.2022 = 60 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	gewerbliche Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):		4650 m ²
davon:		
Bauland: Teilgrundstück 1	ca.	2673 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:		60 €/m ²
-------------------------------	--	---------------------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:		0%
- Wertanpassung für Lage:		0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:		0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:		0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):		0%

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m ²
-------------------------	----	--------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:		60 €/m ²
----------------------------------	--	---------------------

Wert des Baulandes, gerundet:		60 €/m ²
-------------------------------	--	---------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	2673	60,00 €	160.380,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	160.380,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	160.000 €

9.5.2 Bodenwertermittlung Teilgrundstück 2

Hier wird der nächstgelegene nördlich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche ausgewiesene Bodenrichtwert angesetzt, da sich auf diesem Teil des Grundstücks zwei Einfamilienhäuser und die Garage errichtet wurden.

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2022 = 200 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):		4650 m ²
davon:		
Teilgrundstück 2		
Bauland:	gem. Grundstücksmarktbericht je Haus 650 m ²	1300 m ²
Gartenland:	gem. 1977 m ² - 2 x 650 m ² =	677 m ²
<hr/>		
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		200 €/m ²

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	-15%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	-5%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt: -20% -40 €/m²

Baulandwert, beitragsfrei somit: 160 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 160 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	1300	160,00 €	208.000,00 €
Gartenland:	677	24,00 €	16.248,00 €
<hr/>			
beitragsfreier Bodenwert		Summe	224.248,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	224.000 €

Anmerkung: Der Gartenlandwert entspricht rd. 15% des Baulandwertes.

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone nicht ausreichend berücksichtigt. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes mit entsprechender Lärmbelastung und Einschränkungen. Daher wird ein Abschlag in Höhe von 15 % angesetzt.

Anpassung an die Ausnutzung:

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Grundstück hat eine ungünstige dreiecksförmige Grundstücksform. Hierfür wird ein Abschlag von 5% angesetzt.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

9.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1

9.6.1 Ertragswertermittlung

9.6.2 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstückreinertrages dar.

9.6.3 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines

Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

9.6.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bauteil 1: Geschäftshaus/ Lagerhalle	7	Außenverkaufsfläche	220,00	1,50	330,00	3.960,00
	6	Lagerhalle EG	496,00	4,50	2.232,00	26.784,00
	5	Turnierzubehör EG	100,00	5,00	500,00	6.000,00
	4	Sozialräume	33,00	7,00	231,00	2.772,00
	3	Büroräume OG	120,00	7,00	840,00	10.080,00
	2	Sattlerei/ Schneiderei OG	143,00	8,00	1.144,00	13.728,00
	1	Verkaufsflächen EG-OG	853,00	8,00	6.824,00	81.888,00
Summe			1.965,00		12.101,00	145.212,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **145.212,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung) **– 27.336,80 €**
jährlicher Reinertrag **= 117.875,20 €**

Reinertragsanteil des Bodens
4,50 % von 160.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 7.200,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 110.675,20 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
 bei p = **4,50 %** Liegenschaftszinssatz
 und n = **50** Jahren Restnutzungsdauer **× 19,762**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 2.187.163,30 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 160.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert **= 2.347.163,30 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **+ 12.350,00 €**
Ertragswert **= 2.359.513,30 €**

rd. 2.360.000,00 €

9.6.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- in Anlehnung an den Gewerbemietenspiegel der IHK zu Dortmund, Gewerbemietenspiegel IVD und Angaben des Gutachterausschusses in der Stadt Unna

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Marktübliche Mieten:

Mietangaben gem. Gewerbemietenspiegel IHK 2021

Unna West Flächen 2019/2020

Büro-/Praxisflächen 6,50 – 10,00 €/m²

Ladenlokale keine Angaben

Hallen-/Produktionsflächen 3,50 – 4,50 €/m²

Mietangaben gem. Grundstücksmarktbericht in der Stadt Unna:

Lagerflächen mit und ohne Überdachung: 1,90 €/m² Minimum: 0,47 und Maximum 5,0 €/m²

Büro /Agenturen:

7,24 €/m², Minimum 2,98 und Maximum 17,68 €/m²

Geschäfte /Einzelhandel/Nebenzentrum:

7,08 €/m², Minimum 3,76 €/m² und Maximum 16,72 €/m²

Mietangaben gem. IVD- Gewerbemietenspiegel

Ladenlokal Nebenkern 1a - 5,30 €/m², größer 150/m² Mietfläche

Ladenlokal Geschäftskern 1b - 7,80 €/m², größer 150/m² Mietfläche

Mietangaben gem. Geoport:

IS24 Mietpreise Gewerbeimmobilien - Radius 3km um Bewertungsobjekt

<u>Immobilientyp</u>	<u>Anzahl Angebote</u>	<u>Kaltmiete/ m²</u>	<u>Streuungsintervall (90%)</u>
Alle Angebote	39	8,26 €	4,34 € - 14,09 €
Büro / Praxis	21 (53,9%)	8,83 €	6,80 € - 12,99 €
Einzelhandel	4 (10,3%)	14,24 €	8,28 € - 24,22 €
Hallen/Produktion	8 (20,5%)	5,53 €	4,34 € - 6,78 €

Unter Berücksichtigung der Ausstattung, großen Mietfläche und Lage des Objektes werden in Anlehnung an die o.g. Mieten folgende Mietansätze bei der Ertragswertermittlung angesetzt:

Nutzung	Nutzflächen m ²	€/m ²
Außenverkaufsfläche	220,00	1,50
Lagerhalle EG	496,00	4,50
Turnierzubehör EG	100,00	5,00
Sozialräume	33,00	7,00
Büroräume OG	120,00	7,00
Sattlerei/ Schneiderei OG	143,00	8,00
Verkaufsflächen EG-OG	853,00	8,00

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt somit: 6,16 €/m²

Tatsächlich gezahlte Nettokaltmieten:

Verkaufsflächen	6.021,40 €/monatlich
<u>Lagerhalle</u>	<u>5.705,89 €/monatlich</u>
Summe:	11.727,78 €/monatlich

Die durchschnittliche tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete beträgt somit: 5,97 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Außenverkaufsfläche :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (10,00 % des Rohertrags)	396,00
Summe	396,00 (ca. 10 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lagerhalle EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	803,52
Instandhaltungskosten	----	3,66	1.815,36
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.071,36
Summe			3.690,24 (ca. 14 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Turnierzubehör EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	180,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.220,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	240,00
Summe			1.640,00 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Sozialräume :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	83,16
Instandhaltungskosten	----	12,20	402,60

Mietausfallwagnis	4,00	----	110,88
Summe			596,64 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büroräume OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	302,40
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.464,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	403,20
Summe			2.169,60 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Sattlerei/Schneiderei OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	411,84
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.744,60
Mietausfallwagnis	4,00	----	549,12
Summe			2.705,56 (ca. 20 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Verkaufsflächen EG-OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	2.456,64
Instandhaltungskosten	----	12,20	10.406,60
Mietausfallwagnis	4,00	----	3.275,52
Summe			16.138,76 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses in der Stadt Unna ist für Gewerbeobjekte ein Liegenschaftszinssatz von 4,90 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/-2,1 %.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes aufgrund der Lage, der guten Ausstattung und Nutzflächen, sowie der Drittverwendungsmöglichkeiten wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,5 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	12.350,00 €
• Baulasten insgesamt	15.350,00 €
• Lagerhalle- Bodenbeläge tlw. gerissen	-3.000,00 €
Summe	12.350,00 €

9.6.6 Wert des Teilgrundstücks 1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.360.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1 wird zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2022 mit rd.

2.360.000,00 €

geschätzt.

9.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück 2

9.7.1 Sachwertermittlung

9.7.2 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preis-

vergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

9.7.3 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* × *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und

der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“¹

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,

¹ ImmoWertV § 4 Abs. 3

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

9.7.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Bauteil 2- Einfamilienhaus	Bauteil 3: Doppelgarage	Bauteil 4: Einfamilienhaus
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	409,65 m ²	87,81 m ²	409,65 m ²
Baupreisindex (BPI) 11.05.2022 (2010 = 100)	156,6	156,6	156,6
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	826,00 €/m ² BGF	544,00 €/m ² BGF	834,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.293,52 €/m ² BGF	851,90 €/m ² BGF	1.306,04 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	529.890,47 €	74.805,34 €	535.019,29 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	6.000,00 €		6.000,00 €
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	535.890,47 €	74.805,34 €	541.019,29 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	20 Jahre	41 Jahre
• prozentual	50,00 %	66,67 %	48,75 %
• Betrag	267.945,23 €	49.872,72 €	263.746,90 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	267.945,24 €	24.932,62 €	277.272,39 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	267.945,24 €	24.932,62 €	277.272,39 €

Gebäudesachwerte insgesamt	570.150,25 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 22.806,01 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 592.956,26 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 224.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 816.956,26 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 816.956,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	- 57.500,00 €
	= 759.456,26 €
	rd. 759.000,00 €

9.7.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bauteil 2- Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %			0,8	0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	69,5 %	27,3 %	3,2 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Bauteil 2- Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, FD o. flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	69,5	545,58
3	900,00	27,3	245,70
4	1.085,00	3,2	34,72
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			826,00
gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 826,00 €/m² BGF
 rd. 826,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für
 das Gebäude: Bauteil 3: Doppelgarage**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,8	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	20,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegel- dach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Bauteil 3: Doppelgarage**

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00

2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	80,0	388,00
5	780,00	20,0	156,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			544,00
gewogener Standard =			4,2

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 544,00 €/m² BGF
 rd. 544,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bauteil 4: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %			0,3	0,7	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	69,5 %	23,0 %	7,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Bauteil 4: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, FD o. flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	69,5	545,58
3	900,00	23,0	207,00
4	1.085,00	7,5	81,38
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			833,95
gewogener Standard =			2,4

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	833,95 €/m ² BGF
	rd.	834,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, wenn benötigt Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten · Fläche bzw. Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: Bauteil 2- Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kellertreppe	6.000,00 €	
Summe	6.000,00 €	

Gebäude: Bauteil 4: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	6.000,00 €	
Summe	6.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (570.150,25 €)	22.806,01 €
Summe	22.806,01 €

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 2- Einfamilienhaus

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	
Summe	2,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1980 = 42 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 42 Jahre =) 38 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 40 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 40 Jahre =) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 2- Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 3: Doppelgarage

Das 1981 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1981 = 41 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 41 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 20 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 40 Jahre =) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 3: Doppelgarage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 4: Einfamilienhaus

Das 1983 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1983 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 39 Jahre =) 1983.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 4: Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1983

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Der Sachwertfaktor wurde für den hälftigen vorläufigen Sachwert eines Wohnhauses und des hälftigen vorläufigen Sachwertes der Garage ermittelt.

Der maßgebende vorläufige Sachwert beträgt somit 817.000 €/2= 408.500 €

Der Sachwertfaktor liegt bei einem vorläufigen Sachwert von 408.500 € bei rd. + 4,50%. Unter Be-

rücksichtigung der Lage in einem Gewerbegebiet erachte ich jedoch einen Sachwertfaktor von +/- 0% als marktgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-57.500,00 €
• Bauschäden und Baumängel: Bauteil 2 -38.000,00 €	
• Bauschäden und Baumängel: Bauteil 3- Garage -500,00 €	
• Bauschäden und Baumängel: Bauteil 4 -19.000,00 €	
Summe	-57.500,00 €

9.7.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bauteil 2- Einfamilienhaus	2	Wohnen	163,32		7,00	1.143,24	13.718,88
Bauteil 3: Doppelgarage	3	Garage		2,00	45,00	90,00	1.080,00
Bauteil 4: Einfamilienhaus	4	Wohnen	165,92		7,00	1.161,44	13.937,28
Summe			329,24	-		2.394,68	28.736,16

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **28.736,16 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung) **- 5.481,44 €**

jährlicher Reinertrag **= 23.254,72 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,60 % von 224.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **- 3.584,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 19.670,72 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
 bei p = **1,60 %** Liegenschaftszinssatz
 und n = **40** Jahren Restnutzungsdauer **× 29,377**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 577.866,74 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 224.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 801.866,74 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 57.500,00 €**

Ertragswert **= 744.366,74 €**

rd. 744.000,00 €

9.7.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Tatsächlich gezahlte Nettokaltmieten:

Bungalow 1	1.100 €/monatlich
Bungalow 2	1.100 €/monatlich
Summe:	2.200 €/monatlich

Die durchschnittliche tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete beträgt somit: 6,68 €/m².

Die Garage ist nicht vermietet und wird von den Eigentümern selber genutzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.992,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	274,38
Summe			2.578,88 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	82,00
Instandhaltungskosten	----	----	184,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	21,60
Summe			287,60 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	2.024,22
Mietausfallwagnis	2,00	----	278,75
Summe			2.614,97 (ca. 19 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses in der Stadt Unna ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,60 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 0,96 %.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes insbesondere der Lage in einem Gewerbegebiet, Wohnflächengröße und Ausstattung wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,60 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.
 Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-57.500,00 €
• Bauschäden und Baumängel: Bauteil 2	-38.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel: Bauteil 3- Garage	-500,00 €
• Bauschäden und Baumängel: Bauteil 4	-19.000,00 €
Summe	-57.500,00 €

9.7.6 Wert des Teilgrundstücks 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **759.000,00 €** ermittelt.
Der rein zur Stützung ermittelte Ertragswert wurde mit 744.000,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 2 wird zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2022 mit rd.

759.000,00 €

geschätzt.

9.8 Verkehrswert (unbelastet)

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
1	Geschäftshaus/Lagerhalle,	2.360.000,00 €
2	zwei EFH, Doppelgarage	759.000,00 €
Summe		3.119.000,00 €

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das Geschäftshaus mit Lagerhalle, zwei Bungalows und Doppelgarage in

Massener Straße 126, 128 und 128a, 59423 Unna

Grundbuch von: Unna

Blatt: 14333

Gemarkung: Unna

Flur: 25

Flurstück: 3066

zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2022 geschätzt mit rd.

3.120.000,- €

in Worten: drei Millionen einhundertzwanzigtausend Euro

Teilgrundstück 1:
relativer Verkehrswert: 1.201,02 €/m² NF
Verkehrswert/Rohertag: 16,25

Teilgrundstück 2:
relativer Verkehrswert: 2.305,31 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertag: 26,41

10 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Wasserversorgungsrecht und Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Gemarkung Unna Flur 25 Flurstück 3011 und 3012.

Bewilligung: 04. August 1994 (UR 177/94 Notar Fless, Unna)

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung gestattet der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 3066 die Belassung der Wasserversorgungsanlage auf dem Flurstück 3066 und duldet die Wasserentnahme und gestattet den jeweiligen Eigentümer der Flurstück 3011 und 3012, sowie den beauftragten Personen den Zutritt zu der Anlage zum Zwecke der Vornahme von Arbeiten an der Anlage und zur Auswechslung und Ablesen des Wasserzählers.

Die genannte Anlage befindet sich im nicht eingefriedeten Einfahrtsbereich zum Grundstück 3066, an der Nordgrenze. Die Nutzungseinschränkung ist daher als gering einzustufen. Der Wertnachteil wird pauschal angesetzt mit

1.000 €

In Worten: eintausend Euro

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Je Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht der Wasserzuführungsanlagen) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung (ursprünglich Unna Flur 25 Flurstück 1583)

Unna Flur 25 Flurstück 1922 (Blatt 525 BV Nr. 343),
Unna Flur 25 Flurstück 1779 (Blatt 14127 BV Nr. 1),
Unna Flur 25 Flurstück 1790 (Blatt 14219 BV Nr. 6),
Unna Flur 25 Flurstück 1772 (Blatt 14334 BV Nr. 1),
Unna Flur 25 Flurstück 1801 (Blatt 14562 BV Nr. 2),
Unna Flur 25 Flurstück 1829 (Blatt 14787 BV Nr. 2),
Unna Flur 25 Flurstück 1920 (Blatt 14787 BV Nr. 6),
Unna Flur 25 Flurstück 1921 (Blatt 15312 BV Nr. 2),
Unna Flur 25 Flurstück 1854 (Blatt 18562 BV Nr. 4),
Unna Flur 25 Flurstück 1774 (Blatt 18562 BV Nr. 5),
Unna Flur 25 Flurstück 1803 (Blatt 18562 BV Nr. 6),
Unna Flur 25 Flurstück 1855 (Blatt 18562 BV Nr. 10),
Unna Flur 25 Flurstück 1804 (Blatt 18562 BV Nr. 11),
Unna Flur 25 Flurstück 1845 (Blatt 21817 BV Nr. 1),
Unna Flur 25 Flurstück 1789 (Blatt 22107 BV Nr. 167),
Unna Flur 25 Flurstück 3011 (Blatt 23228 BV Nr. 1),
Unna Flur 25 Flurstück 3012 (Blatt 23228 BV Nr. 2);
Unna Flur 25 Flurstück 3034 (Blatt 23228 BV Nr. 3).

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Oktober 1979/02. Januar 1980 eingetragen am 11. März 1980- ist unter gleichzeitiger Aktualisierung hierher übertragen am

22.08.2011.

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung sind die jeweiligen Eigentümer der o.g. Flurstücke berechtigt die Wasserführungsanlage mitzubutzen. Die Belastung ruht lt. Eintragungsbewilligung nur auf der westlich gelegenen Grundstücksfläche (ehem. Flurstück 1582). Wo genau die Wasserführungsanlage sich befindet ist aus der Eintragungsbewilligung nicht ersichtlich.

Das Mitbenutzungsrecht an einer Wasserführungsanlage wird als vertretbar eingestuft, da diese Anlage auch zur eigenen Versorgung erforderlich ist und entsprechende Flächen in Anspruch nimmt. Der Wertnachteil wird daher geschätzt mit

1.000 €

In Worten: eintausend Euro

lfd.-Nr.6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 002K003/2022). Eingetragen am 01.04.2022.

Bewertung:

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 21.02.2013

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

lfd.-Nr.7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 002 L 002/2022). Eingetragen am 01.04.2022.

Bewertung:

Der Zwangsverwaltungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 24.08.2022

Dipl.-Ing. F. Afsin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

11 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 8. Auflage, 2016

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 9. Auflage, 2019

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 14 Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277:

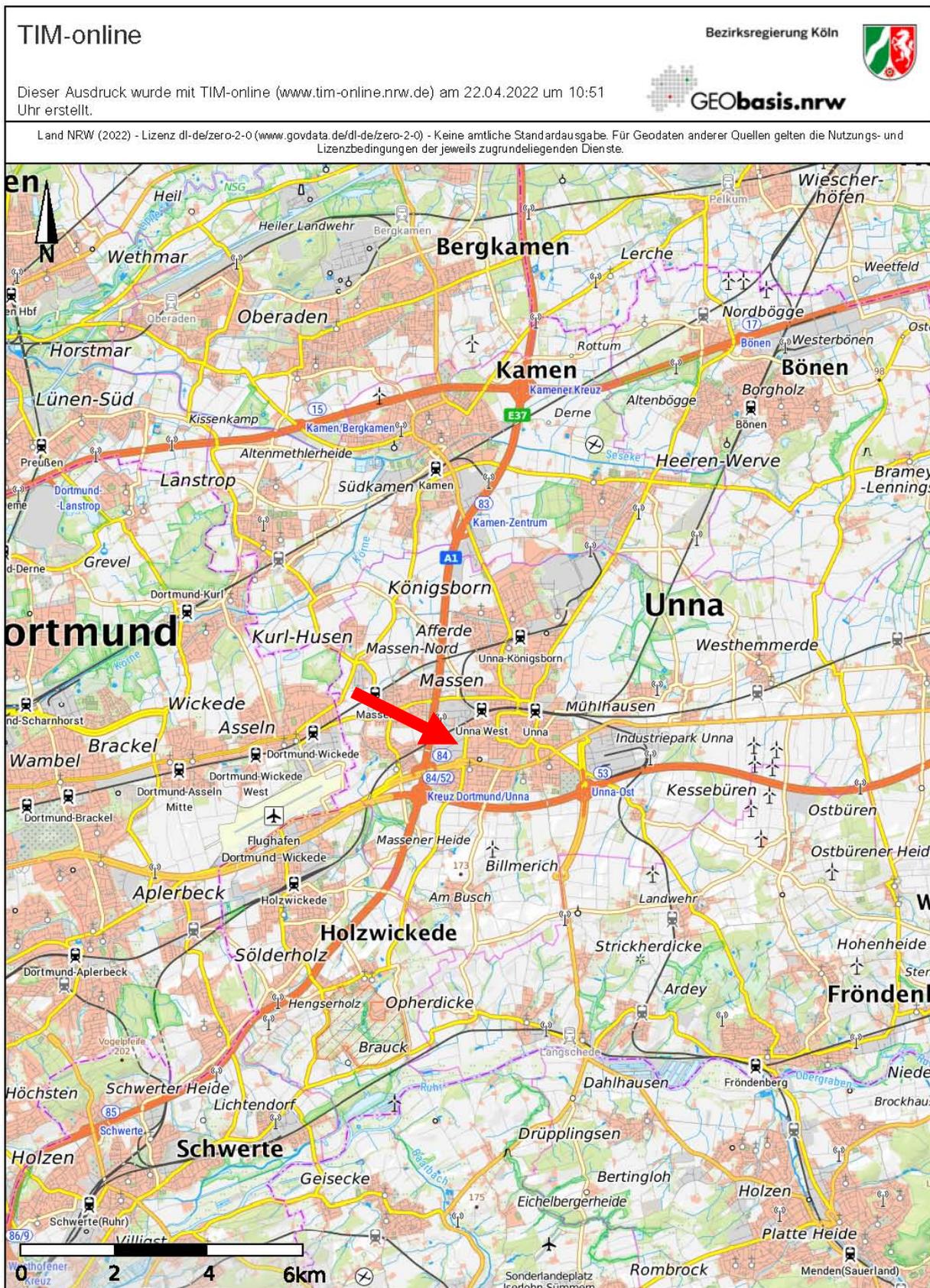
„Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005

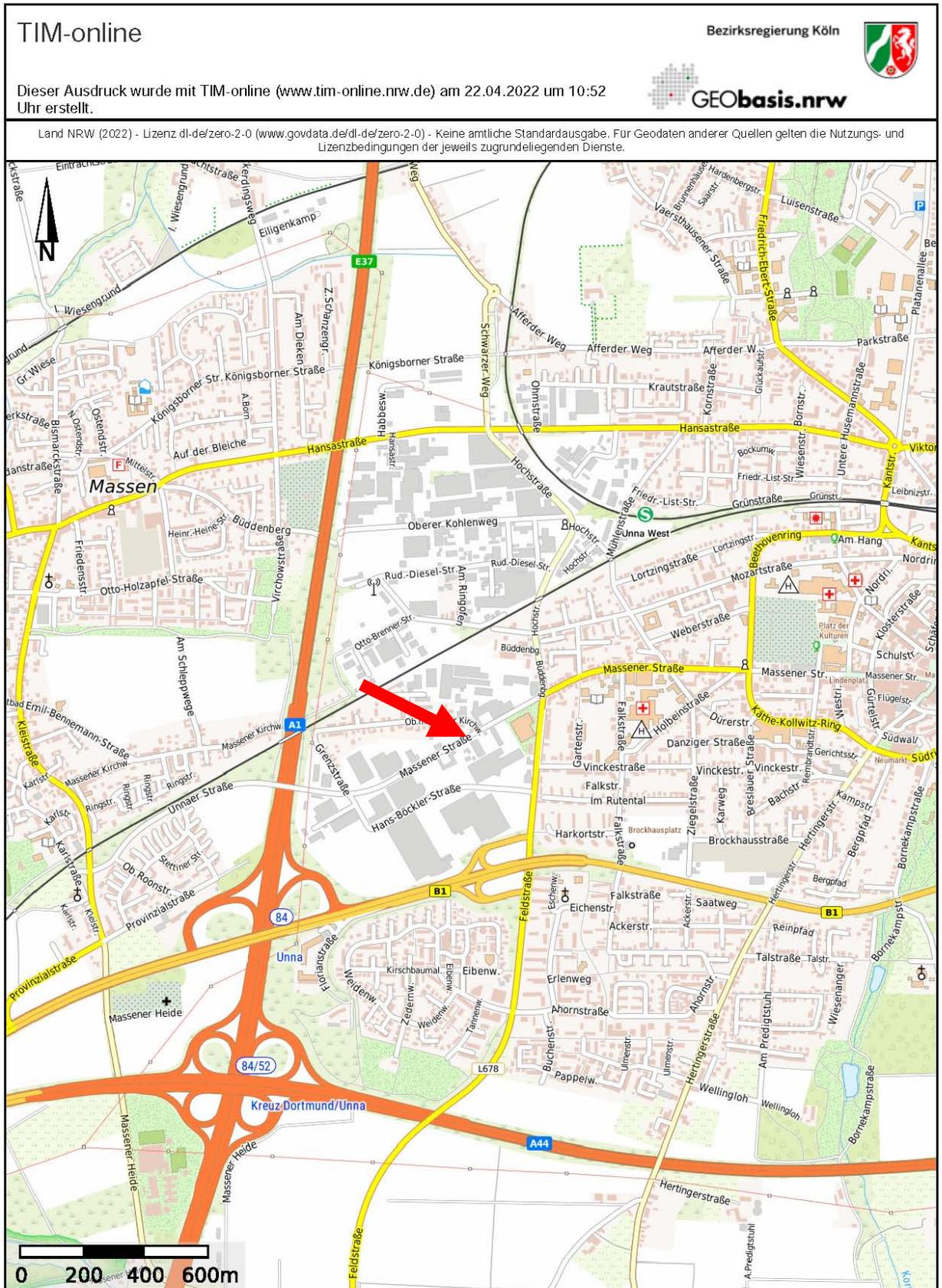
II. Berechnungsverordnung

Verordnung über die Wohnungswirtschaftlichen Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. Wohnungswirtschaft- I S. 2178) zuletzt geändert durch Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

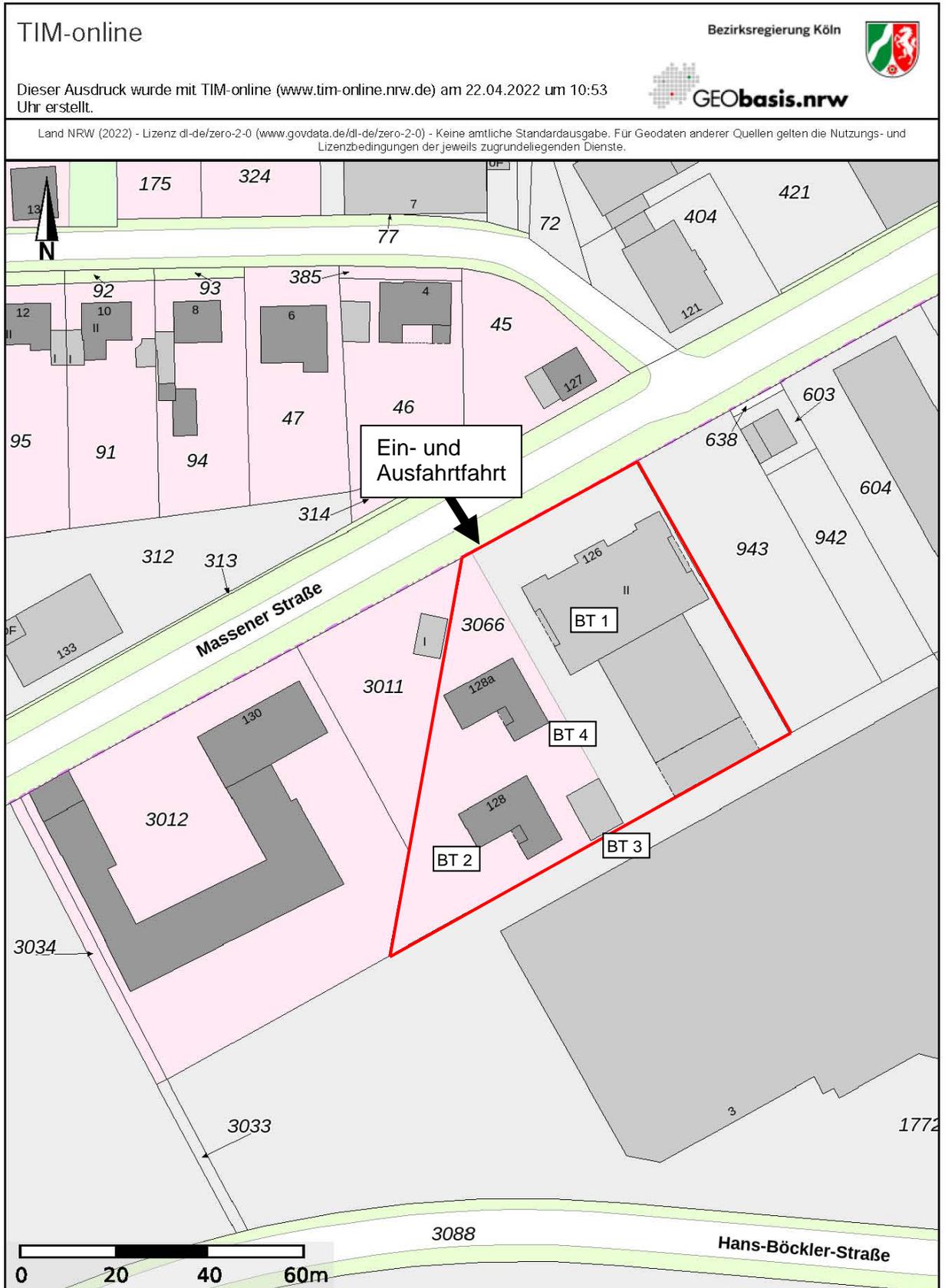
12 Anlagen

12.1 Lagepläne





12.2 Flurkarte



12.3 Luftbild

