

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
Stadttorstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
Web: www.immobilienbewertung-afsin.de



Datum: 07.03.2024

Gutachten-Nr.: 6230-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit zwei Kleinbus-Garagen mit Anbau
bebaute Grundstück in
59199 Bönen, Theodor-Heuss-Straße



Grundbuch von:	Bönen
Blatt:	1055
Gemarkung:	Bönen
Flur:	20
Flurstück:	750
Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 004/23
Wertermittlungsstichtag:	31.08.2023

Verkehrswert (unbelastet): 47.300,- €

in Worten: siebenundvierzigtausenddreihundert Euro

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung und Baugrund	9
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.1	Grundbuch.....	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3	Bauleitplanung.....	15
3.1	Gebäude.....	16
3.1.1	Vorbemerkung	16
3.1.2	Energetischer Qualität	16
3.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	17
3.2	Rohbau des Gebäudes	18
3.3	Innenausbau/Ausstattung	19
3.4	Außenanlagen	20
4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.1	Baumängel und Bauschäden	21
4.2	Wirtschaftliche Wertminderung	21
5	Grundstückszubehör.....	21
6	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	22
7	Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283)	22
8	Verkehrswertermittlung.....	23
8.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
8.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
8.3	Bodenwertermittlung.....	26
8.4	Ertragswertermittlung.....	28
8.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
8.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
8.4.3	Ertragswertberechnung	32
8.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
8.5	Verkehrswert (unbelastet).....	35
9	Lasten und Beschränkungen	36
10	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	38
11	Anlagen	39
11.1	Lagepläne.....	39
11.2	Flurkarte	41
11.3	Auskünfte	43
11.3.1	Baulastauskunft	43
11.3.2	Altlastenauskunft	44
11.3.3	Auszug-Bebauungsplan.....	45
11.3.4	Anliegerbescheinigung	46
11.3.5	Bergbauauskunft	47
11.4	Eintragungsbewilligung - Abt. II	52
11.5	Lage der technischen Einrichtungen und Bohrlöcher gem. Altlastengutachten	55
11.6	Fotos	56
11.9	Fotos aus dem Altlastengutachten.....	59

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 004/23
Auftrag vom:	08.08.2023 (Eingang: 14.08.2023)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	zwei Kleinbus-Garagen mit Anbau
Derzeitige Nutzung:	Kleinbusgaragen mit Reifenlager und Sozialraum
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	31.08.2023
Qualitätsstichtag:	31.08.2023
Ortsbesichtigung:	Datum: 31.08.2023 Teilnehmer: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	<p>Eine Besichtigung der Garagen und des Anbaus 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.</p> <p>Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.</p>
Zeichnungen:	<p>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.</p> <p>Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Es sind in der Bauakte unterschiedliche Grundrisse vorhanden, die aber nicht den tatsächlichen Zustand der Immobilie darstellen. Da eine Inbesichtigung nicht möglich war, war es mir nicht möglich den tatsächlichen Grundriss zu zeichnen bzw. zu skizzieren.</p>

- Bauakte:** Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da keine vollständige Bauakte beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- 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 09.08.2023
- Eintragungsbewilligungen vom 23.07.1996 und 23.08.1996 (UR 316/96 und 363/96)
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- 1 PDF-Datei: Bauaktenarchiv (Statik und Schriftverkehr ohne Baugenehmigungszeichnungen) des Kreises Unna
- Planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Bönen
- Baulastenauskunft des Kreises Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Gemeinde Bönen zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Grundstücksmarktbericht (2023) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- Gewerbemietpiegel des IVD 2023, Gewerbemietpiegel der IHK-Dortmund 2023 Grundstücksmarktbericht 2023 in der Stadt Unna Internetrecherchen in Immobilienportalen
- Altlastengutachten des Diplom Geologen Stephan Brauckmann Nr. 03 11 23 354 vom 07.02.2024 und Ergänzungsschreiben vom 12.02.2024
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Gemeinde:	Bönen
Ortsteil:	Mitte

Bönen hat ca. 18.600 Einwohner (Stand: 31.12.2019), liegt am Rande des Ruhrgebietes und wurde in seiner jetzigen Form im Zuge der Gebietsreform 1958 aus den ehemaligen Gemeinden Nordbögge, Bönen, Altenbögge, Bramey, Lenningsen, Flierich, Wester-Bönen und Osterbönen gebildet. Die Gemeinde Bönen besteht aus den sechs Ortsteilen: Altenbögge-Bönen, Bramey-Lenningsen, Flierich, Nordbögge, Osterbönen und Westerbönen.

Bönen liegt ca. 25 km östlich des Oberzentrums Dortmund und nördlich der Stadt Unna. Im Norden und Osten grenzt die kreisfreie Stadt Hamm an das Bönener Gemeindegebiet, südliche Nachbarkommune ist die Kreisstadt Unna. Westlich von Bönen liegt die Stadt Kamen (Kreis Unna).

Die Hauptgemeinden Bönen und Nordbögge bestanden in der Hauptsache aus Bergarbeitersiedlungen, während die umliegenden Gemeinden bäuerlichen Charakter hatten und auch zum Teil noch haben.

Nach Schließung der Zeche in Bönen erfolgte allmählich eine Umwandlung der reinen Bergarbeiter-Wohngemeinden zu durchaus attraktiven Wohngebieten. Die ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete werden, insbesondere nachdem eine eigene Autobahnauffahrt erstellt worden ist, gut angenommen.

Neben dem Bahnhof Bönen an der Bahnstrecke Hamm - Hagen besitzt auch der Ortsteil Nordbögge einen eigenen Bahnhof an der Strecke Hamm - Dortmund. Beide Bahnhöfe werden zur Hauptverkehrszeit in alle Richtungen mindestens einmal stündlich durch Regionalzüge bedient.

Für den Güterverkehr verfügt auch das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Mersch“ über einen Gleisanschluss.

Die Anbindung der verschiedenen Ortsteile an den ÖPNV ist durch Buslinien bzw. Taxibusse gewährleistet.

Seit 1995 verfügt Bönen auch über eine Autobahnanschlussstelle an der A 2. Durch die unmittelbare Nähe zum Kamener Kreuz (Autobahnkreuz der Autobahnen A 1 und A 2) liegt Bönen verkehrsgünstig sowohl an einer wichtigen Nord-Süd- als auch West-Ost-Achse.

Durch Bönen führen die folgenden Landesstraßen (L):

Die L 663 führt von Dortmund über die Kamener Stadtteile Südkamen und Heeren-Werve durch die Bönener Ortsteile Bramey-Lenningsen und Flierich nach Hamm-Osterflierich (B 63)

Die L 665 führt von der B 61 im Hammer Stadtteil Pelkum über die Bönener Ortsteile Nordbögge und Altenbögge, den Kamener Stadtteil Heeren-Werve nach Unna bis zur ehemaligen B 233, der jetzigen L 678.

Die L 667 führt von der L 665 in Altenbögge über Bönen-Mitte, Osterbönen und die Hammer Stadtteile Rhynern und Uentrop bis zur L 822 auf dem Gemeindegebiet von Lippetal.

Die L 881 führt von der Kamener Straße (L 667) durch den Ortsteil Bramey-Lenningsen und den Unnaer Ortsteil Westhemmerde bis zur L 673 im Fröndenberger Ortsteil Frohnhausen.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt westlich des Ortszentrums von Bönen, östlich der Hammer Straße und nördlich der Bahnhofstraße, in verkehrsgünstiger ruhiger Lage. Es befindet sich innerhalb einer Wohnsiedlung.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Ortsmitte von Bönen:	1 km
Bushaltestelle:	200 m
Hauptbahnhof:	1,5 km
Autobahnauffahrt:	2,5 km
Flughafen Dortmund:	18 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 km entfernten Ortskern von Bönen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Kamen und Hamm, sowie Unna abgedeckt.

Geschäftslage:

Es handelt sich um eine mäßige Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

wegweiser kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Bönen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	18.108	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,3	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-7,8	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,7	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,8	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-2,8	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	53,7	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	49,3	48,5	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	4,4	5,1	6,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	14,6	12,8	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-17,3	-11,8	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	0,9	0,8	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	-5,1	0,2	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	44,7	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	47,1	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	34,7	30,9	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	39,0	38,2	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,5	16,1	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,9	15,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,8	15,9	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,6	6,7	6,2

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Bönen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	18.108	393.934	17.912.134
Einpersonen-Haushalte (%)	28,8	34,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	34,6	30,4	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	41,2	44,0	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	66,6	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	50.157	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	51,9	48,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	30,6	33,0	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	17,5	18,6	18,8
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	9,7	10,4	9,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	22,8	26,0	24,2
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	6,4	8,3	8,9
Kinderarmut (%)	18,5	21,4	20,3
Jugendarmut (%)	14,3	16,1	15,5
Altersarmut (%)	2,8	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	11,1	12,4	11,8
ALG II-Quote (%)	9,4	10,7	10,1

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	10 m
mittlere Tiefe, ca. :	28 m
mittlere Breite, ca. :	10 m
Grundstücksgröße:	291 m ²
Form:	fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss – unterstellt-
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Beiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) und § 8 KAG mehr offen sind.

Weitere Ausbaumaßnahmen, die entsprechende Beiträge gem. § 8 KAG auslösen würden, sind aus heutiger Sicht nicht in der mittelfristigen Finanzplanung (5 Jahre) vorgesehen.

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: Die Theodor-Heuss-Straße ist 2-spurig, befestigt mit Betonverbundpflaster, mit integriertem Gehweg, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

aufgrund der vorliegenden neuen Informationen korrigierte der Kreis Unna-Umweltamt- ihr Schreiben vom 17.08.2023 wie folgt:

Das Flurstück mit der Bezeichnung 12/261 wurde als Altlastenverdachtsfläche in das Altlastenkataster des Kreises Unna aufgenommen. Es handelt sich um den ehemaligen Betriebsstandort eines Taxi- und Busunternehmens, das seit den 1950er Jahren dort ansässig war und höchstwahrscheinlich Reparatur- und Betankungsaktivitäten für Fahrzeuge durchführte. Aufgrund dieser Branche wird es gemäß der Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW der Erhebungsklasse II zugeordnet.

Die Altstandorte der Erhebungsklasse II bergen potenzielle Bodenverunreinigungen oder Gefahren, die nicht ausgeschlossen werden können. Der Verfasser sieht einen hinreichend begründeten Gefahrenverdacht aufgrund der langen Nutzungsdauer seit mindestens 1950, einer nicht genehmigten und unzureichend gesicherten Eigenverbrauchertankstelle (2 Zapfsäulen Diesel und Super im Handbetrieb mit jeweils 5 m³ Tank, unterirdisch), einem Waschplatz mit Schlammfang und Benzinabscheider sowie einer Werkstattgrube in den Garagen.

Da keine weiteren Angaben zur Stilllegung der Anlagen vorliegen, ist unklar, ob die Tanks sich weiterhin im Untergrund befinden. Insgesamt betrachtet ist der Altlastenverdacht ausreichend begründet. Der Verfasser weist darauf hin, dass vor Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen eine Bodenuntersuchung durch einen Sachverständigen erforderlich ist. Die genaue Vorgehensweise ist mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, abzustimmen. Basierend auf den Ergebnissen kann dann entschieden werden, ob Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Aufgrund des Altlastenverdachts wurde vom Amtsgericht Unna der Diplom-Geologe Stephan Brauckmann mit der Bodenuntersuchung des Grundstücks beauftragt. Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht eingesehen. Nachfolgend werden nur die wesentlichen Punkte und die Wertminderung aufgrund der Untersuchungsergebnisse wiedergegeben.

In Bezug auf die Herrichtung des Grundstücks und damit verbundene Bodenbewegungen und Eingriffe in den Untergrund zur Erzielung einer handlungsbezogenen Freiheit wird darauf hingewiesen, dass die ausgehobenen Böden gemäß der Deponieverordnung zu lagern/entsorgen sind und in der Regel deutlich stärker belastet sind als natürliche Bodeneinheiten. Bei sämtlichen Bauphasen ist besondere Aufmerksamkeit auf mög-

liche zusätzliche Verunreinigungen des Untergrundes zu richten.

Aufgrund der Schadstoffbelastung durch Kohlenwasserstoffe (Mineralöle) im Bereich der ehemaligen Zapfsäule wird empfohlen, den umliegenden kontaminierten Bereich bis zum sauberen, "gewachsenen" Boden zu sanieren und die Fläche anschließend neu zu versiegeln. Im Falle von Bodeneingriffen oder einer Nutzungsänderung mit Bodeneingriffen, wie beispielsweise dem Abriss der Werkstatt, wird empfohlen, die obersten Schichten (kiesige und schluffige Auffüllungen, Mutterboden) auszukoffern, zu überdecken und idealerweise erneut zu versiegeln. Dies gewährleistet, dass für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung, insbesondere durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) wie Benzo(a)pyren, auftritt.

Der Diplom-Geologe Stephan Brauckmann gibt im Rahmen der Untergrunderkundung an der Theodor-Heuss-Straße 59199 Bönen eine Einschätzung der Kosten für die Sanierung der Tankanlage. Im Tankbereich, insbesondere im Bereich der Zapfsäule bis zum Ende der angetroffenen Auffüllungen, besteht die Notwendigkeit eines Bodenaushubs von etwa 8,3 m³ (ca. 15 t), was Kosten von etwa 675 € für die Abfuhr der Böden mit Deponieklasse DK I verursacht. Die Empfehlung lautet, die Auffüllung auszutauschen und durch sauberen Boden zu ersetzen, um alle Wirkungspfade zu unterbrechen. Die Kosten für einen neuen Bodenauftrag belaufen sich auf etwa 225 €.

Für die ingenieurgeologische Begleitung der Aushubarbeiten, einschließlich chemischer Analytik und Auswertung, sind zusätzliche Kosten von etwa 4.500 € zu veranschlagen.

Zusammenfassend ergeben sich für das Grundstück in Bönen, Theodor-Heuss-Straße 59199, Gemarkung Bönen, Flur 20, Flurstück 750, folgende Kosten: ca. 675 € für die Abfuhr der Böden, ca. 225 € für einen neuen Bodenauftrag, und ca. 4.500 € für die gutachterliche Begleitung. Zusätzliche Kosten von etwa 3.000 € entstehen für das Öffnen der alten Betondecke und die erneute Versiegelung.

Im Falle einer Nutzungsänderung werden für den Bodenaushub mit Belastungen Kosten von ca. 2.520 € für die Abfuhr der Böden veranschlagt. Die Kosten für einen neuen Bodenauftrag belaufen sich auf ca. 840 €, und die ingenieurgeologische Begleitung der Aushubarbeiten wird mit ca. 5.500 € veranschlagt.

1. Tankanlage

Leistung	Kosten € ohne Umsatzsteuer
Bodensanierung	675
Bodenauftrag	225
Gutachterliche Begleitung	4.500
Öffnen Betondecke / Wiederherstellen Versiegelung	3.000
Summe	8.400

2. Zusätzliche Kosten bei Nutzungsänderung

Leistung	Kosten € ohne Umsatzsteuer
Bodensanierung	2.520
Bodenauftrag	840
Gutachterliche Begleitung	5.500
Summe	8.860

Die genannten Kosten sind netto, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Es wird darauf hingewiesen, dass die zusätzlichen Kosten für das Öffnen und die Neuversiegelung entfallen, wenn der Altbestand abgerissen wird.

Aus sachverständiger Sicht ist davon auszugehen, dass keine Nutzungsänderung erfolgt.

Entsprechend wird eine Wertminderung in Höhe von 8.400 € zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = rd. 10.000 € angesetzt.

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

„Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Monopol III“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

(...) Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

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

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Monopol III, verliehen auf Steinkohle und Eisenstein der RAG.

Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.

Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.

Es fand kein bei der RAG dokumentierter Abbau statt, der auf den o. g. Bereich eingewirkt haben könnte.

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit < 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten zum Abbau von Steinkohle durch die RAG ist auszuschließen.

Unterlagen zu dem Objekt liegen uns zu dem Objekt nicht vor.“

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 09.08.2023 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Bönen

Blatt: 1055

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Bönen

Flur: 20

Flurstück: 750

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Theodor-Heuss-Straße

Größe: 291 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 32

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Bönen Blatt 4897 bis 4920 BV jeweils unter Nr. 1 (Gemarkung Bönen Flur 20 Flurstück 749). Gemäß Bewilligungen vom 23.07.1996 und 23.08.1996 (UR 316/96 und 363/96 Notar S. in Ahlen) eingetragen am 26.08.1996.

lfd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 32

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 14.02.2023

Anmerkung:

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

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen 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 öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

3.3 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Gemeinde Bönen mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 - Zechenkolonie Altenböge – 1. Änderung im Gemeindeteil Altenböge liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WA = allgem. Wohngebiet

geschlossene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig/ Satteldach
max. II-geschossig bebaubar
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 1,0

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

3.1 Gebäude

3.1.1 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.

3.1.2 Energetischer Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes. Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

3.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	zwei Kleinbus-Garagen, nicht unterkellert, Pultdach (unterschiedliche Höhen) 1-geschossig, mit einer Montagegrube	
Bauteil 2:	Anbau an Bauteil 1, nicht unterkellert, 1-geschoss, Pultdach Büro/Sozialraum	
Nutzungsart:	gewerblich genutzt	
Modernisierung:	keine Modernisierungen von außen erkennbar	
<u>Bauteil:</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Baujahr:	ca. 1979	geschätzt vor 1979
Alter:	ca. 44 Jahre	44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 60 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 16 Jahre	16 Jahre
sonstige bauliche Änderungen:	nicht bekannt	
Konstruktionsart:	konventionell massiv	
Ausstattung:	nicht bekannt, einfache Ausstattung wird unterstellt	
Bauweise:	1-seitig angebaut	

3.2 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Massivmauerwerk	
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	Stahlträger	
Dachform:	Pulldach	
Dachkonstruktion:	Stahl	
Dacheindeckung:	Welleternit-Platten	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Rinnen in Kunststoff, tlw. Zink	
Fassade:	Reibputz mit Anstrich; Westseite: tlw. Holzverkleidung, tlw. Putz	
Tore:	Rolltore	
Nebenausgangstür:	Stahltür mit Stahlzargen	
Besondere Bauteile und Einrichtungen:	Ölabscheider Schlammfang innerhalb und außerhalb des Gebäudes Montagegrube Kraftstofftank, doppelwandig mit Leckanzeige und Domschacht außerhalb des Gebäudes	

3.3 Innenausbau/Ausstattung

Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung liegen keine Informationen zum Innenausbau und zur Ausstattung vor.

Kleinbusgarage/Wartungsraum
gem. Foto im Altlastengutachten

Bodenbelag: Verbundestrich mit Anstrich
Wandbelag: Sichtmauerwerk mit Anstrich

Fenster: Glasbausteine, Kunststofffenster

Elektro-Installation: Anschluss an Versorgungsnetz
baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung

Art der Beheizung: nicht bekannt, vermutlich keine Heizung, da kein Schornstein ersichtlich

Heizkörper: nicht bekannt

Besondere Einbauten
und Einrichtung: nicht bekannt

Bauzustand: Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen bis befriedigenden Gesamteindruck.

Der Zustand innerhalb der Gebäude kann nicht beurteilt werden.

Instandhaltungszustand: unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand

Raumeinteilung: nicht genau bekannt
Lt. ursprünglichen Plänen:
Hohe Kleinbusgarage gleichzeitig Wartungsraum mit
Wartungsgrube
Garage
Reifenlager
Umkleide mit DU/Wc

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss, Stromanschluss, vermutlich Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Befestigungen:	Zufahrt: Betonverbundpflasterstein Verkehrsfläche: Betonverbundpflasterstein
Weitere Außenanlagen:	rückgebauter Tankstellenplatz; Riffelblechabdeckung und eine waschplatzähnliche Ausführung (mit Gefälle) des Vorplatzes vor der Einfahrt.
Einfriedungen:	Mauer, Metallstabzaun, Straßenseitig nicht eingefriedet
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als befriedigend zu beurteilen.

4 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).

4.1 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.

- Rinnen schadhaft - Nordseite
- Beton-Befestigung vor der Einfahrt schadhaft

Ansonsten keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel erkennbar.

Die Gebäude sind dem Baujahr entsprechend wirtschaftlich abgenutztem Zustand.

4.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Wertminderung wegen Altlasten: (Siehe Seite 10-13)	10.000 €
---	----------

5 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.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

6 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	Garage-niedrig	12,865	2,94	1	37,82
	Garage-hoch	12,865	4,09	1	52,62
			BGF	Summe	90,44
Bauteil 2	Anbau	5,77	6,38	1	36,81
			BGF	Summe	36,81
				insgesamt	127,25

7 Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283)

Die 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.

Bauteil 1: Doppelgarage für Kleinbusse Nutzfläche gem. Bauakte ca. 79,07 m²

Bauteil 2: Nebengebäude-Anbau Nutzfläche ca. 5,29 m x 5,90 m = 31,21 m²

Nutzfläche insgesamt ca. 110,28 m²

8 Verkehrswertermittlung

8.1 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.

8.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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).

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 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 Ein-

flussfaktoren 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).

8.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2023 = 135 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
 ausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-8
Grundstückstiefe	=	40 m

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):	291 m ²
davon:	
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe	291 m ²
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe	0 m ²
<hr/>	
Bodenrichtwert, beitragsfrei:	135 €/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:	135 €/m ²
----------------------------------	----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	135 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	291	135,00 €	39.285,00 €
Gartenland:	-	- €	-
beitragsfreier Bodenwert		Summe	39.285,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	39.000 €

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 ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

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 Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

8.4 Ertragswertermittlung

8.4.1 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 Vergleichsverfahren (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 (Modelkonformität) 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 Grundstücksreinertrages dar.

8.4.2 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.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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.

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

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer 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.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungszustand werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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.

8.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Kleinbusgaragen	1	Büro/ Garagen	110,28		4,00	441,12	5.293,44
Summe			110,28	-		441,12	5.293,44

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.293,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.300,13 €
jährlicher Reinertrag	= 3.993,31 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 39.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.755,00 €
vorläufiger Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.238,31 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,234
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 25.145,17 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 39.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 64.145,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ertragswert	– 11.500,00 €
	= 52.645,17 €
	rd. 52.600,00 €

8.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

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 Grundstücksmarktbericht der Stadt Unna
- eigene Marktdaten

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

Weder im Grundstücksmarktbericht im Kreis Unna noch in den Gewerbemietenspiegel des IVD, sowie im Gewerbemietenspiegel der IHK Dortmund sind Angaben über Großgaragenmieten für die Gemeinde Bönen aufgeführt.

Daher wird die Miete in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht der Stadt Unna ermittelt:

Grundstücksmarktbericht in der Stadt Unna:

Lagerflächen mit und ohne Überdachung:	0,47 €/m ² – 5,00 €/m ²
Handwerk mit und ohne Bürobereich	2,50 €/m ² - 9,31 €/m ²
Garagen:	20,00 – 80,00 €

Unter Berücksichtigung der geringen Nutzfläche und einfachen Ausstattung, sowie der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit für eine Drittverwendung in einem Wohngebiet wird die Miete mit 4,0 €/m² als marktgerecht erachtet.

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 Büro/Garagen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	6,75	744,39
Mietausfallwagnis	4,00	----	211,74
Summe			1.300,13 (ca. 25 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20-80 % vom Rohertrag) ein Liegenschaftszinssatz von 2,90 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 3,11 %.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes aufgrund der Lage im Wohngebiet, der kurzen Restnutzungsdauer, einfachen Ausstattung und geringen Nutzflächen wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,50 % 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	-11.500,00 €
• Wertminderung wegen Altlasten rd.	-10.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel	-1.500,00 €
Summe	-11.500,00 €

8.5 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 52.600,00 €** ermittelt.

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag von 10%, entspricht 5.260 € wertmindernd angesetzt.

Der Ertragswert beträgt inkl. des Risikoabschlages somit rd. 47.300,00 €.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit zwei Kleinbus-Garagen mit Anbau bebaute Grundstück in

59199 Bönen, Theodor-Heuss-Straße

Grundbuch von: Bönen
Blatt: 1055
Gemarkung: Bönen
Flur: 20
Flurstück: 750

zum Wertermittlungsstichtag **31.08.2023** geschätzt mit rd.

47.300,- €

in Worten: siebenundvierzigtausenddreihundert Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	353,65 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-104,28 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	428,91 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	8,94
Verkehrswert/Reinertrag:	11,84

9 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. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 32

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Bönen Blatt 4897 bis 4920 BV jeweils unter Nr. 1 (Gemarkung Bönen Flur 20 Flurstück 749). Gemäß Bewilligungen vom 23.07.1996 und 23.08.1996 (UR 316/96 und 363/96 Notar S. in Ahlen) eingetragen am 26.08.1996.

Bewertung:

Die mit Wegerecht belastete Fläche verläuft entlang der östlichen Gebäudekante bis zur östlichen Grundstücksgrenze. Die belastete Fläche beträgt rd. 91 m² (siehe Anlage). Aufgrund des Wegerechts besteht eine erhebliche Nutzungseinschränkung des Grundstücks. Durch das Wegerecht kann die belastete Fläche nur noch als Verkehrsfläche genutzt werden.

Der Bodenwert von Verkehrswert von Verkehrsflächen wird mit 15% des Baulandwertes in der Lage des Grundstücks geschätzt.

Die Wertminderung wird wie folgt ermittelt:

91 m ² x 135 €/m ²	= 12.285 €
<u>91 m² x 20 €/m²</u>	<u>= 1.820 €</u>

Differenz = 10.465 €, rd. 10.500 €

Die Wertminderung wird somit angesetzt mit

10.500 €

In Worten: zehntausendfünfhundert Euro

lfd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 32

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 14.02.2023

Bewertung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk 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 07.03.2024

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.

10 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354) geändert

Gebäudeenergiegesetz - GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. (S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

BetrKV:

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

DIN 283:

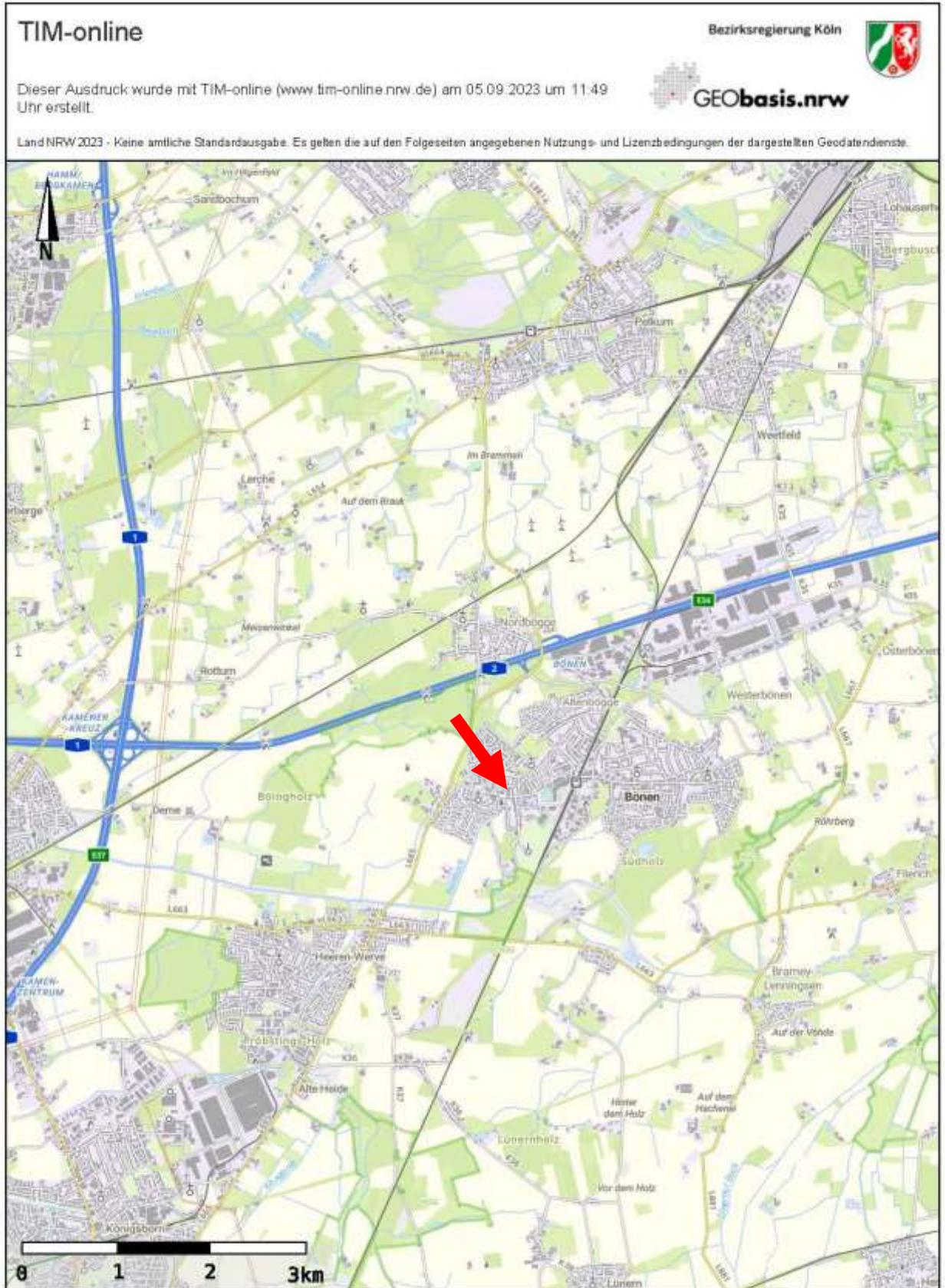
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

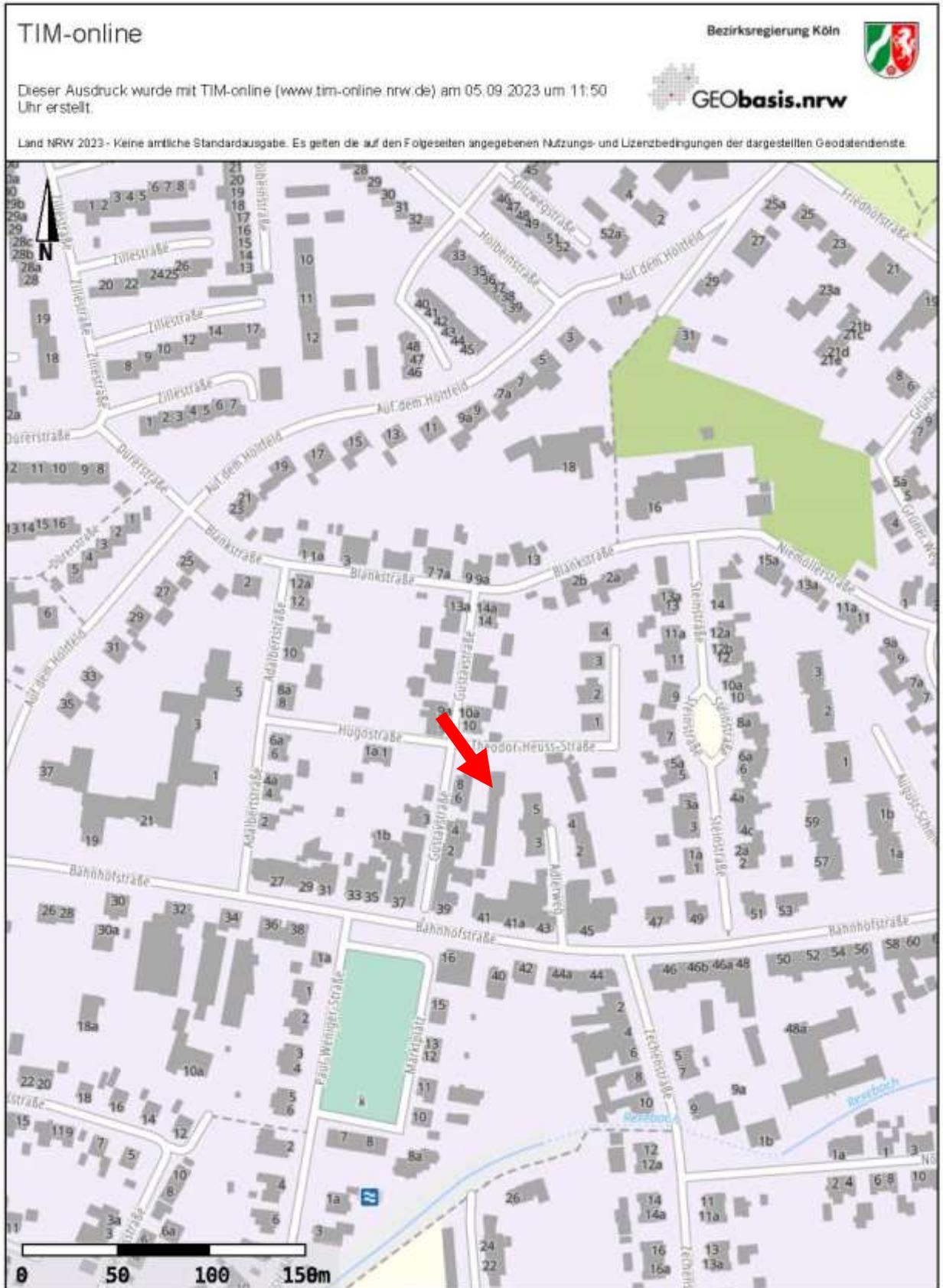
DIN 277:

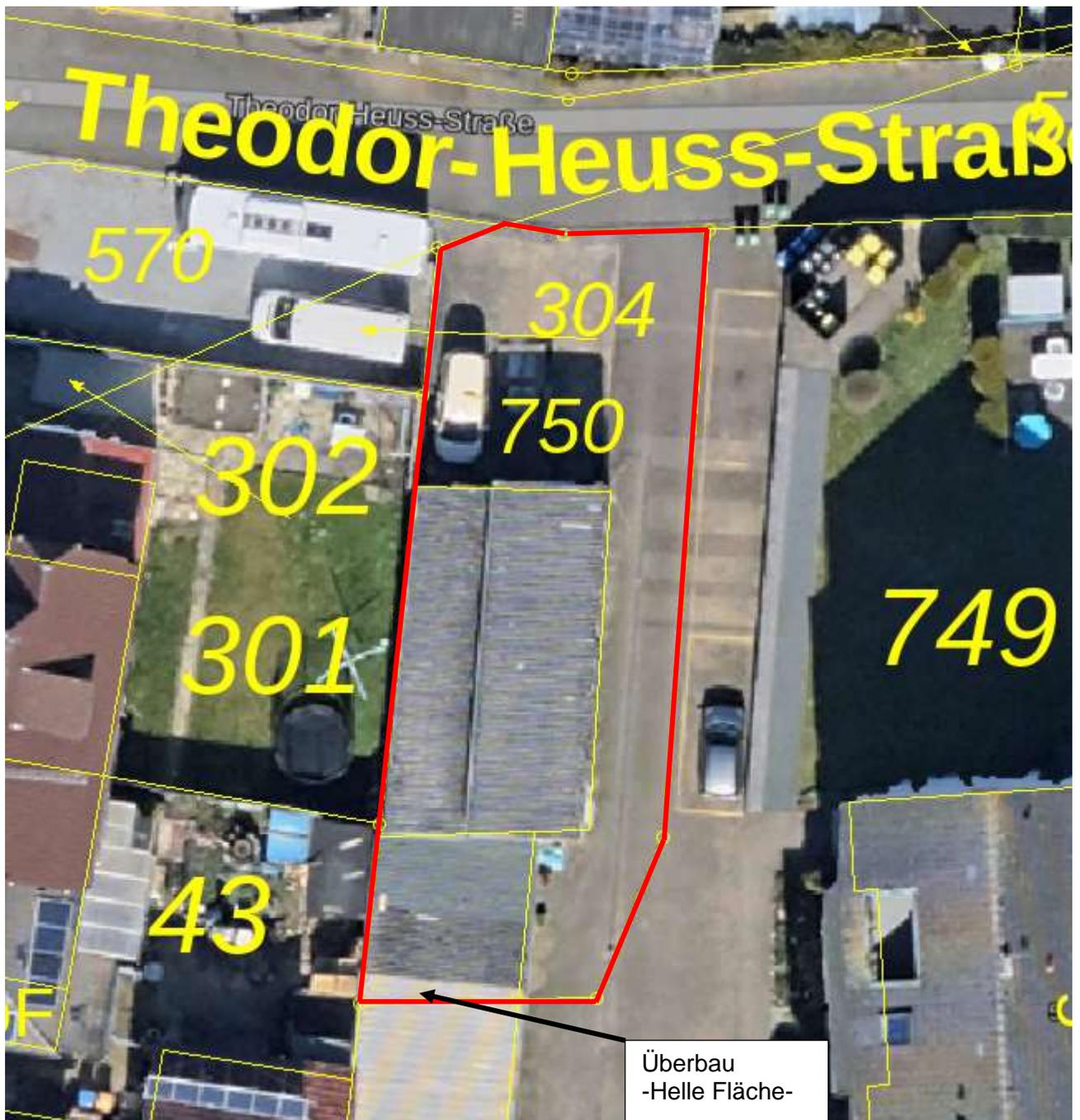
„Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005

11 Anlagen

11.1 Lagepläne







Bewertungsgrundstück: Flurstück 750

11.3 Auskünfte

11.3.1 Baulastauskunft

Auskunft: Baulast

KREIS UNNA

DER LANDRAT

EINGEGANGEN
28. Aug. 2023

Kreis Unna * Postfach 21 12 * 59411 Unna

Sachverständigenbüro
Afsin
Herrn Fatih Afsin
Stadttorstraße 1
44532 Lünen

Bauen und Planen
Bauordnungsangelegenheiten

Frau vom Lehn
Fon 02303 27-2463
Fax 02303 27-2163
isabel.vomLehn@kreis-unna.de

Mein Zeichen
60.1/868- 23- 04

24.08.2023

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Bönen, Theodor-Heuss-Straße

Gemarkung Bönen
Flur 20
Flurstück 750

Sehr geehrter Herr Afsin,

zu Ihrem Antrag wird mitgeteilt, dass auf dem/den angefragten o. g. Grundstück/en mit der/den angeführten Katasterbezeichnung/en derzeit

weder **zugunsten** noch **zulasten** eine Baulast
i. S. des § 85 BauO NRW 2018

eingetragen ist.

Für diese Auskunft ist eine Gebühr zu erheben, deren Höhe und Fälligkeit können Sie dem beiliegendem Gebührenbescheid und der Gebührenberechnung entnehmen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


vom Lehn

Öffnungszeiten
mo. - do.: 8.00 - 16.30 Uhr
fr.: 8.00 - 12.30 Uhr

und nach Vereinbarung

Dienstgebäude
Kreishaus
Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna
Raum B.704

Bus und Bahn
Servicezentrale fahrtwind
Fon 01806 504030
(20 Ct./Anruf im Festnetz,
max. 60 Ct./Anruf mobil)
www.fahrtwind-online.de

Zentrale Verbindungen
Fon 02303 27-0
Fax 02303 27-1399
post@kreis-unna.de
www.kreis-unna.de

Bankverbindung
Sparkasse UnnaKamen
IBAN:
DE69 4435 0060 0000 0075 00
BIC: WELADED1UNN

11.3.2 Altlastenauskunft

Auskunft: Altlast

EINGEGANGEN
21. Aug. 2023

KREIS UNNA
DER LANDRAT

Kreis Unna | Postfach 21 12 | 59411 Unna

Herrn Dipl.-Ing.
Fatih Afsin
Stadttorstraße 1
44532 Lünen

Mobilität, Natur und Umwelt
Wasser und Boden
Frau Helbig

Fon 0 23 03 27-2669
Fax 0 23 03 27-1269
tanja.helbig@kreis-unna.de

Mein Zeichen
69.2/707001-23-2-547

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Bönen – Theodor-Heuss-Straße; Gemarkung: Bönen; Flur 20,
Flurstück 750
Geschäftszeichen: 002 K 004/23

17.08.23

Sehr geehrter Herr Afsin

das o. g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlast oder
Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Diese Auskunft aus dem Altlastenkataster basiert ausschließlich auf dem
derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständig- und Richtigkeit der Daten kann
nicht gewährleistet werden. Rechte oder Ansprüche können hiermit nicht
hergeleitet werden.

Öffnungszeiten
Mo – Do 08.00 – 16.30 Uhr
Fr 08.00 – 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Dienstgebäude
Außenstelle Bönen
Edisonstraße 1a
59199 Bönen
Raum Nr.223

Bus und Bahn
VKU-Servicezentrale
Fon 0 800 6 50 40 30
www.vku-online.de

Für die Auskunft aus dem Altlastenkataster werden Gebühren erhoben. Der
Bescheid wird als Anlage beigelegt.

Zentrale Verbindung
Fon 0 23 03 27-0
Postfach 21 12, 59411 Unna
post@kreis-unna.de
www.kreis-unna.de

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Tanja Helbig

Bankverbindung
Sparkasse UnnaKamen
DE69 4435 0060 0000 0075 00
WELADED1UNN

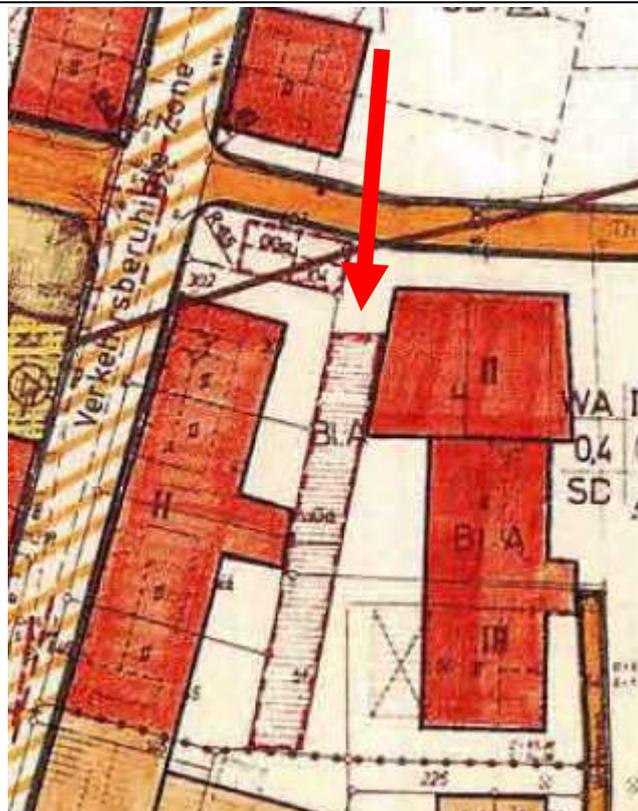
11.3.3 Auszug-Bebauungsplan

- Darstellung im Flächennutzungsplan? **Wohnbaugebiet**
- Besteht ein Bebauungsplan? **ja - B-Plan Nr. 20 – Zechenkolonie Altenbögge – 1. Änderung im Gemeindeteil Altenbögge**
Falls ja:
GRZ: **0,4**
GFZ: **1,0**
Bauweise **Allgem. Wohngebiet / geschlossene Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig / Satteldach**
Geschossigkeit **II (max.)**
- Beurteilung gemäß § 34? **nein**
- Beurteilung gemäß § 35? **nein**
- Sonstiges:
 - Veränderungssperre **nein**
 - Verbandsgrünfläche **nein**
 - Landschaftsschutzgebiet **nein**
 - Sanierungs-/Entwicklungsgebiet **nein**
 - Erhaltungssatzung **nein**
 - Gestaltungssatzung **ja**
 - Umlegungsgebiet **nein**
 - Denkmalschutz **nein**
 - Vorkaufsrechtsatzung **nein**

Sollte ein Bebauungsplan oder ein Aufstellungsbeschluss bestehen, bitte ich um Zusendung eines Auszugs mit den textlichen Festsetzungen. **Rechtskraft des Bebauungsplanes 15.07.1981**

<https://www.o-sp.de/download/boenen/43695>

<https://www.o-sp.de/download/boenen/382735>



11.3.4 Anliegerbescheinigung

Auskunft: Erschließungskosten



Gemeindeverwaltung Bönen - Postfach 12 41 - 59194 Bönen

SV-Büro F. Afsin
Stadttorstraße 1
44532 Lünen

Gemeinde Bönen
Der Bürgermeister

Planen und Bauen

Auskunft
Frau Wessel
Zimmer 426
Fon 02383 933-308
Fax 02383 933-119
nicole.wessel
@boenen.de

Mein Zeichen

16.08.2023

Bescheinigung über Erschließungs- u. Anschlussbeiträge

Grundstück: Gemarkung Bönen, Flur 20, Flurstücke 750

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das o.g. Grundstück, Theodor-Heuss-Str., 59199 Bönen sind keine
Beiträge gem. 127 ff BauGB und § 8 KAG offen.

Weitere Ausbaumaßnahmen, die entsprechende Beiträge gem. § 8 KAG
auslösen würden, sind aus heutiger Sicht nicht in der mittelfristigen
Finanzplanung (5 Jahre) vorgesehen.

Für diese Auskunft ergeht ein separater Gebührenbescheid.

Freundlicher Gruß
i.A.

Wessel

Anschrift

Gemeindeverwaltung Bönen
Am Bahnhof 7
59199 Bönen
Fon 02383 933-0
Fax 02383 933-119
Mail post@boenen.de
Internet www.boenen.de

Bankverbindungen

Sparkasse Bergkamen-Bönen
IBAN:
DE71 4105 1845 0001 0009 00
BIC: WELADED1BGK

Volksbank Bönen

IBAN:
DE03 4106 2215 0014 3001 01
BIC: GENODEM1BO1

Öffnungszeiten:

Rathaus

Mo. + Di. + Do.
08.30 – 12.30 und 13.30 – 16.00
Mi. + Fr.
08.30 – 12.30

Bürger Büro

Mo. + Di.
08.00 – 12.30 und 13.30 – 16.00
Mi. + Fr.
08.00 – 12.30
Donnerstage:
08.00 – 12.30 und 13.30 – 19.00

Stadtesamt

Mo. – Fr.
08.30 – 12.30
An jedem
1. und 3. Donnerstag im Monat
von 16.00 – 18.00
nach Absprache

Fachteam Soziales

Mo. + Di. + Do. + Fr.
08.30 – 12.00
Mittwochs:
geschlossen
Donnerstage:
13.30 – 15.30

11.3.5 Bergbauauskunft

Auskunft: Bergbau

RAG

RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. Fatih Afsin
Stadtstr. 1
44532 Lünen

EINGEGANG
29. Aug. 2023

Ihr Ansprechpartner:
Herr Ferges

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
6230-23	15.08.2023	NBA FEB 951037773	Tel.: 0201 378-7767 Mail: bergschaeden@rag.de	18.08.2023
Frau Berger				

Bergwerk : Stillstandsbereich BS Ruhr
Objekt : 59199 Bönen, Theodor-Heuss-Str. -
Grundbesitz
Gemarkung : Bönen Flur: 20 Flurstück: 750
Eigentümer : .

Meldungs-Nr. : 951037773	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr. : 950636853	

Amtsgericht Unna, Geschäftsnummer: 002 K 004/23

Sehr geehrter Herr Afsin,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Monopol III", verliehen auf Steinkohle und Eisenstein der RAG Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Es fand kein bei der RAG Aktiengesellschaft dokumentierter Abbau statt, der auf den o.g. Bereich eingewirkt haben könnte.

Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten zum Abbau von Steinkohle durch die RAG Aktiengesellschaft

RAG Aktiengesellschaft
Im Waldring 10
45141 Essen
Telefon: 0201 378 - 0
Telefax: 0201 378 - 20 20
Internet: www.rag.de
E-Mail: post@rag.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Berni Törjes

Vorstand:
Peter Schimpf, Vors.
Michael Kalthoff

Sitz der Gesellschaft: Essen
Registergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister HRB 25810



Seite 2 zum Schreiben vom 18.08.2023 (951037773)

ist auszuschließen.

Unterlagen zu dem Objekt liegen uns nicht vor.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter o.g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf
RAG Aktiengesellschaft

i.V. Peter Steinmetz

i.A. Fj



Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Sachverständigenbüro für Immobilien-
bewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadttorstraße 1
44532 Lünen

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 30. August 2023
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2023-1843
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Frau Kleber
andreas.kleber@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3686
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Theodor-Heuss-Straße in Bönen
Gemarkung: Bönen, Flur: 20, Flurstück 750

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Ihr Schreiben vom 15.08.2023
Az. des Gerichts: 002 K 004/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und Ei-
senstein verliehenen Bergwerksfeld „Monopol III“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AKTIENGESELL-
SCHAFT, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen
Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentü-
merin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zustän-
digkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

Bezirksregierung
Arnsberg



gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

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

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung

Bezirksregierung
Arnsberg



Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-
Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Kleber

Amtsgericht Unna
Grundbuch
Eing: 23. Aug 1996
13. UH AG. M. 100
Anl. 100

Bestellung eines Wegerechtes

Durch die Bewilligung vom 23. Juli 1996 habe ich aufgrund der mir in der Urkunde 76 / 1996 des Notars Spreemann, Ahlen erteilten Vollmacht für die Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Bönen Flur 20, Flurstück 750, Frau [REDACTED] ein Wegerecht bestellt.

Ich ergänze diese Bewilligung dahingehend, daß das Mitbenutzungsrecht zum Gehen und Fahren auf dem Grundstück Gemarkung Bönen Flur 20, Flurstück 750, und zwar auf dem Grundstückstreifen zwischen der Garage und dem Grenzverlauf zu dem Grundstück Gemarkung Bönen Flur 20, Flurstück 749 bestellt wird. Der Verlauf der Belastung ergibt sich aus der in dem beigefügten Lageplan eingezeichneten Markierung.

Das dienende Grundstück trägt nach der Vermessung die Bezeichnung Gemarkung Bönen Flur 20, Flurstück 750 und das herrschende Grundstück die Bezeichnung Gemarkung Bönen Flur 20, Flurstück 749. (Forführungs-Nr. 1357-1996/00022 des Vermessungs- / Katasteramtes Unna vom 18.07.1996).

In Vollmacht der Eigentümerin bewillige und beantrage ich die Eintragung ins Grundbuch.

[REDACTED]

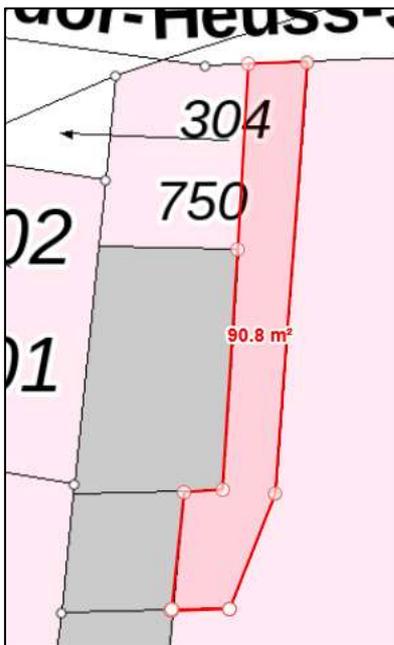
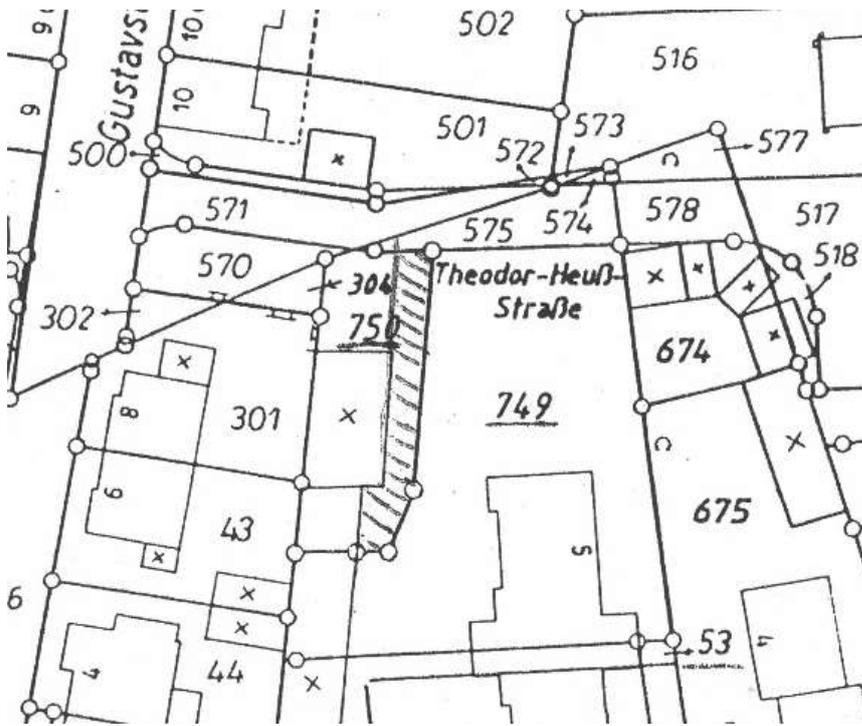
[REDACTED]

UR.-Nr.: 363 / 1996

Vorstehende vor mir vollzogene Unterschrift der Frau [REDACTED], geschäftsanwärtig Gerichtsstr. 22, 59227 Ahlen - von Person bekannt - beglaubige ich hiermit.

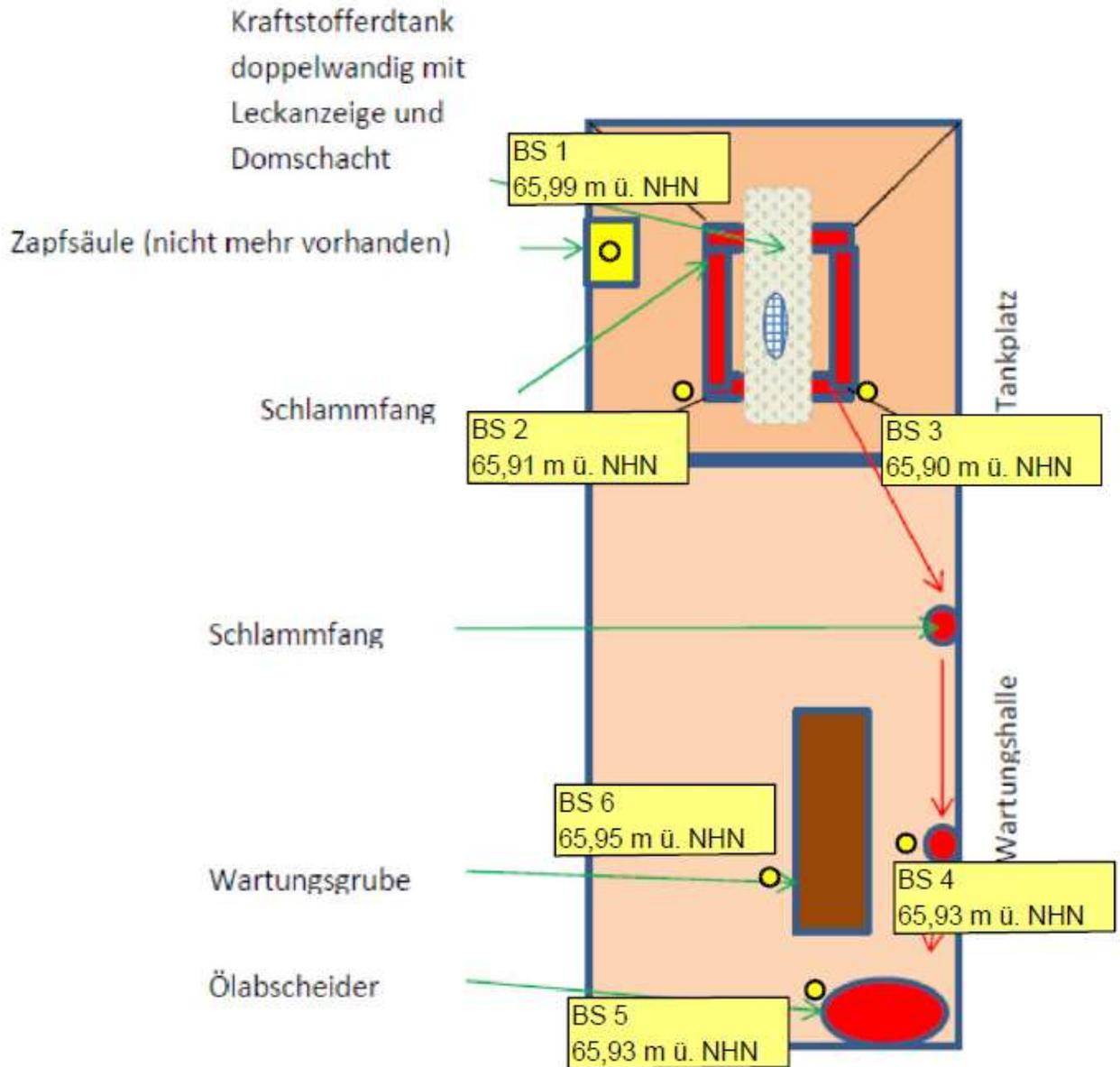
59227 Ahlen, 21. August 1996


Notar



Fläche mit rd. 91 m² auf Tim-online.nrw.de ermittelt.

11.5 Lage der technischen Einrichtungen und Bohrlöcher gem. Altlastengutachten



11.6 Fotos



Nordansicht



Ostansicht



ehem. privat Tankstelle





Ostansicht



Nordansicht

11.9 Fotos aus dem Altlastengutachten



Foto 3: Blick auf den Wartungsbereich vom Eingang



Foto 4: Blick auf den Wartungsbereich in Blickrichtung Eingang