

Salzkotten, 29.04.2025

Henning Rauert Architekt Oelweg 13 33154 Salzkotten
An das Amtsgericht Unna
Friedrich-Ebert-Str.65a
59425 Unna

Henning Rauert

Architekt ByAK
Innenarchitekt ByAK
Bausachverständiger

Sachverständiger BVS

Berufsverband öffentlich bestellter
und qualifizierter Sachverständiger

Bewertung von Wohngebäuden
und Eigentumswohnungen
Industriegebäuden
Schäden an und in Gebäuden
Innenausbauten

Oelweg 13

33154 Salzkotten

05258 / 9756907 Telefon

05258 / 9756908 Telefax

0171 / 9908820 mobil

GUTACHTEN

Im Auftrag: Amtsgericht Unna

In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren


Aktenzeichen 2 K 4/24

Bezug: Beauftragungen des Amtsgerichtes Unna vom
05.03.2025
mit der Bestellung zum Sachverständigen

Gutachten Nr. 2025/5

Ausfertigungen: Das Gutachten umfasst 6 Seiten.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für das Amtsgericht Unna
und 1 für meine Unterlagen. Ein weiteres Gutachten wurde zur Veröffent-
lichung im Internet, anonymisiert im PDF-Format an die Internet-
adresse des Amtsgerichtes Unna übermittelt.

1. Beauftragung

Der Sachverständige wird beauftragt, im Verfahren der Zwangsversteigerung das Zubehör zu bewerten, welches von der Volksbank Bönen eG nicht freigegeben wurde, weshalb es grundsätzlich von der Versteigerung umfasst ist und daher auch zu bewerten ist.

Die von dem Gutachter Schalow erwähnten weiteren Einrichtungsgegenstände, gemäß der Inventarliste, von [REDACTED] mit Drittrechten anderer Beteiligter wurden nach Angabe von [REDACTED] von diesen freigegeben und veräußert. Die entsprechenden Abrechnungen wurden von [REDACTED] Cakir vorgelegt.

2. Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 19.03.2025, wurden [REDACTED] zu einer Ortsbesichtigung am 27.03.2025 um 14.00 Uhr geladen. Auf Wunsch des [REDACTED] wurde der Ortsbesichtigungstermin auf den 24.04.2025 um 14.30 Uhr verschoben.

Am 24.04.2025 fand in den Räumen des [REDACTED], in der Zeit von 14.30 Uhr – 15,05 Uhr eine Ortsbesichtigung statt, an der: [REDACTED] und ich teilnahmen.

3. Arbeitsgrundlagen

Für die Ausarbeitung des Gutachtens werden folgende Arbeitsunterlagen herangezogen:

- Inventarliste, erstellt von Industrie Consult, Cremer GmbH & Co, erhalten am 17.03.2025 von Dr. Yassin Dimassi, Dortmund
- Fotoaufnahmen von mir gefertigt, anlässlich der Ortsbesichtigung am 24.04.2025
- Recherchen, insbesondere mit dem Lieferanten bzw. Monteur der Anlage vor Ort
- Meine Preis- und Datendatei aus Planungen, Abrechnungen und Kostenermittlungen
- Lebensdauer-Tabellen

4. Vorbemerkung

In dem vorgenannten Insolvenzverfahren habe ich die Aufgabe, die von der [REDACTED] nicht freigegeben und in der Inventarliste aufgeführten Klimakassetten in den einzelnen Innenräumen zu bewerten.

Ich weise darauf hin, dass die Grundlage meiner Bewertungen und Berechnungen die vorgenannte Inventarliste und die Inaugenscheinnahme vor Ort, am 24.04.2025 ist.

Etwaige Nutzungszeiten des Inventars, Neuanschaffungen oder Neuanschaffungspreise stehen mir nicht zur Verfügung.

Ich weise darauf hin, dass ich die Zeiten der Inbetriebnahme bzw. die Nutzungsdauer, nach Angabe von [REDACTED] auf der Grundlage des Neubaus des Gebäudes 2020 beruhen.

Da mir keine Rechnungs- oder Einkaufswerte vorliegen, schätze ich die Wiederbeschaffungswerte/Neuanschaffungswerte des Inventars, anhand meiner Preisdatendatei, Lebensdauertabellen von Klimageräten und AVA-Tabellen.

5. Erläuterung

Nachvollziehbarkeit der Berechnungsformel.

Die nachfolgende Tabelle mit der dargestellten Berechnungsformel für Innenausbau, Möbel, Ausstattung und Einrichtung beruht auf der Berechnungsmethode, die vom Sachverständigenrat des BVDM erarbeitet

und beschlossen wurde. Sie wird bei Gutachten zur Ermittlung des Zeitwertes von Ausstattungen, Einrichtungen, Möbeln, Mobiliar, Küchen sowie Hausrats- und Gebrauchsgegenständen, Elektrogeräte angewandt.

1.	Belegter oder geschätzter Rechnungswert gem. der Inventarliste (Anschaffungswert), soweit vorhanden bzw. nach Angabe des Auftraggebers.	
2.	Ermittlung des Wiederbeschaffungswertes (Neuwert zum Tag der zu erstellenden Zeitwertfeststellung, ergibt den Ausgangswert netto	= 100 %
3.	Abzüglich Wertminderung durch Ingebrauchnahme und für das erste Folgejahr. Abk. <i>Ingeb.* (kann variieren.)</i>	= 25 %
	Summe	= 75 %
4.	Ermittlung und Feststellung der Nutzungsdauer.	
5.	Abzüglich Wertminderung für die Abnutzung in den Folgejahren (lineare Abschreibung). Die lineare Abschreibung ergibt sich aus der durchschnittlichen Lebensdauer unter Berücksichtigung der Qualität, Beanspruchung und speziell für die hier vorliegende Wertermittlung die Aktualität, bzw. das Design und Ergonomie für Innenausbau, Ausstattungen, Möbel, Groß-Küchen und Einrichtungen.	=%
6.	Eventuelle zu- oder Abschläge für den tatsächlich festgestellten Erhaltungszustand, notwendige Erhaltungsaufwendungen, erforderliche Reparaturen und dergleichen.	=%
	Zeitwert in Euro, netto	=

Alle in den nachfolgenden Tabellen ermittelten Neu- und Wiederbeschaffungswerte sind Bruttopreise, d. h. **einschl. Mehrwertsteuer**. Ich weise darauf hin, dass die ermittelten Werte des eingebauten Inventars nur für diesen Ort und nur im eingebauten Zustand gelten. Nach Demontage der Geräte liegt der Wert der Geräte bei max.30% des in diesem Gutachten ermittelten Zeitwertes.

7. STELLUNGNAHME

Die Bewertung der Einzelgeräte erfolgt inklusive aller notwendigen Kabel-Installationen, der Steuerungen und Montagen vor Ort im eingebauten und funktionsfähigen Zustand

Pos. 1.00	Büro/Schulungsraum	Anzahl		
1.01	Klimasplitgerät, Fa. Samsung außenseitig verbaut,	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2020			
	Nutzungsdauer, Jahre 12			
	Nutzungszeit, Jahre 5			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		1.660,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr der Nutzung		-415,00	
	Summe		1.245,00	
	Lineare Abschreibung, 4 weitere Jahre der Nutzungszeit		-452,00	
	Zeitwert, gerundet zum April 2025			790,00
	Übertrag €			790,00

Übertrag €				790,00
POS.2.00	1. Obergeschoss Besprechungsraum	Anzahl		
2.01	Klimasplitgerät Fa. Samsung, außenseitig verbaut	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2020			
	Nutzungsdauer, Jahre 15			
	Nutzungszeit, Jahre 5			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		1.660,00	
	-10 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr der Nutzung		-415,00	
	Summe		1.245,00	
	Lineare Abschreibung, 5 Jahre der Nutzungszeit		-452,00	
	Zeitwert, gerundet zum April 2025			790,00
Pos.3.00	Dienstplanung 2	Anzahl		
3.01	Klimasplitgerät, Fa. Samsung eingebaut	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2010			
	Nutzungsdauer, Jahre 12			
	Nutzungszeit, Jahre 5			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		1.780,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr der Nutzung		-445,00	
	Summe		1.335,00	
	Lineare Abschreibung, 12 Jahre der Nutzungszeit		-485,00	
	Zeitwert, gerundet zum April 2025			850,00
Pos. 4.00	Finanzbuchhaltung	Anzahl		
4.01	Klimasplitgerät, Samsung, eingebaut	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2010			
	Nutzungsdauer, Jahre 12			
	Nutzungszeit, Jahre 5			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		1.780,00	
	25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr		-445,00	
	Summe		1.335,00	
	Lineare Abschreibung 12 Jahre Nutzungszeit		-485,00	
	Zeitwert, gerundet zum April 2025			850,00
Pos.5.00	Abrechnung	Anzahl		
5.01	Klimasplitgerät, Samsung, eingebaut	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2010			
	Nutzungsdauer, Jahre 12			
	Nutzungszeit, Jahre 5			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		1.780,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr der Nutzung		-445,00	
	Summe		1.335,00	
	Lineare Abschreibung, 12 Jahre der Nutzungszeit		-485,00	
	Zeitwert zum			850,00
Übertrag €				4.130,00

Übertrag €				4.130,00
Pos.6.00	Büro Geschäftsführung	Anzahl		
6.01	Klimasplitgerät, Samsung, eingebaut	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2010 Nutzungsdauer, Jahre 12 Nutzungszeit, Jahre 5			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		1.780,00	
	25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr		-445,00	
	Summe		1.335,00	
	Lineare Abschreibung 12 Jahre Nutzungszeit		-485,00	
	Zeitwert, gerundet zum April 2025			850,00
Pos.7.00	Fuhrparkleitung	Anzahl		
7.01	Klimasplitgerät, Samsung, eingebaut	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2010 Nutzungsdauer, Jahre 12 Nutzungszeit, Jahre 5			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		1.780,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr		-445,00	
	Summe		1.335,00	
	Lineare Abschreibung 12 Jahre der Nutzungszeit		-485,00	
	Zeitwert, gerundet zum April 2025			850,00
Pos.8.00	Gedenktraum	Anzahl		
8.01	Klimasplitgerät, Samsung, außenseitig verbaut	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2010 Nutzungsdauer, Jahre 12 Nutzungszeit, Jahre 5			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		1.660,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr		-415,00	
	Summe		1.245,00	
	Lineare Abschreibung 12 Jahre der Nutzungszeit		-452,00	
	Zeitwert, gerundet zum April 2025			790,00
Pos. 9.00	Serverraum	Anzahl		
9.01	Klimasplitgerät, Samsung, eingebaut	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2010 Nutzungsdauer, Jahre 12 Nutzungszeit, Jahre 5			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		1.780,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr		-445,00	
	Summe		1.335,00	
	Lineare Abschreibung 12 Jahre der Nutzungszeit		-485,00	
	Zeitwert, gerundet zum April 2025			850,00
Übertrag €				7.530,00

Übertrag €				7.530,00
Pos.10.00	Flur	Anzahl		
10.01	Klimasplitgerät, Samsung, eingebaut	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2010			
	Nutzungsdauer, Jahre 12			
	Nutzungszeit, Jahre 5			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		1.780,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr		-445,00	
	Summe		1.335,00	
	Lineare Abschreibung 12 Jahre der Nutzungszeit		-485,00	
	Zeitwert, gerundet zum April 2025			850,00
SUMME				8.380,00 €

8. Zusammenfassung

Unter Bezugnahme auf die Feststellungen im Ortstermin, den Recherchen zu den Einheitspreisen von Klimakassetten einschl. Montage und Steuergeräten, sowie den obigen Ausführungen, schätze ich die Geräte zum **April 2025**,

mit pauschal mit,

8.400,00 €

in Worten: achttausendvierhundert

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

Keine lizenzpflichtigen Unterlagen verwendet wurden, keine Persönlichkeitsrechte verletzt wurden, die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird.

Salzkotten, 29.04.2025

Henning Rauert

Architekt ByAK + Sachverständiger BVS