

Wertgutachten

Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes
(Baugesetzbuch § 194)

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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aktenzeichen: 2 K 4/24

Objekt: Wohn- und Geschäftsgrundstück
Nordbögger Straße 49, 49a in 59199 Bönen

Die Besitzung / Liegenschaft besteht aus einem

- Bürohaus (Nordbögger Straße 49), einem
- 2-Familien-Wohnhaus (Nordbögger Str. 49a), einem
- Keypoint / Lager, einer
- Pkw-Doppelgarage sowie einem
- Nutzungsrecht an 34 Pkw-Stellplätzen auf einem angrenzendem Fremdgrundstück (Flurstück 184)

Baujahre:

- Bürohaus, ca. 2010/11 und Erweiterung ca. 2017/19
- 2-Familien-Wohnhaus, ca. 2013/19
- Keypoint/Lager, unbekannt, nachträgliche Baugenehmigung von 2012
- Pkw-Doppelgarage, unbekannt, geschätzt ca. 2017

Wohn-/Nutzflächen:

- Bürohaus, ca. 870 m²
- 2-Familien-Wohnhaus
 - Wohnung 1 (Erdgeschoss) ca. 85 m²
 - Wohnung 2 (Ober- u. Staffelgeschoss) ca. 141 m²
- Keypoint / Lager, ca. 6 m²

Grundstücksgröße: 4.048 m² Gesamtfläche

Grundbuch: Bönen, Blatt 7402

Katasterbezeichnung: Gemarkung: Bönen
Flur: 4
Flurstücke: 76, 119, 121, 180, 182

Verkehrs-/Marktwert: 1.650.000,00 EUR

zuzüglich Zubehör/Photovoltaik-Anlage: 15.000,00 EUR

(Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.12.2024)

INHALTSVERZEICHNIS

0. TITELBLATT

mit Angabe des Verkehrs-/Marktwertes

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt
- 1.2 Eigentümer / Erbbauberechtigter
- 1.3 Ortsbesichtigung
- 1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
- 1.5 Zweck des Gutachtens
- 1.6 Auftraggeber
- 1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen
- 1.8 Baukostenindex
- 1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur
- 1.10 Altlasten
- 1.11 Zeichnungen
- 1.12 Urheberrecht / Haftung

2. BEWERTUNGSOBJEKT

- 2.1 Wohnlage
- 2.2 Grundstück
- 2.3 Bebauung
- 2.4 Nutzung / Wohnfläche/n
- 2.5 Ausstattung
- 2.6 Grundstückszubehör
- 2.7 Beschaffenheit / Zustand
- 2.8 Bodenwert
- 2.9 Erbbaurecht
- 2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht
- 2.11 Leibrente, Zeitrente
- 2.12 Lasten und Beschränkungen

3. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

- 3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer
- 3.2 Sachwert
- 3.3 Sachwert-Marktanpassung
- 3.4 Ertragswert
- 3.5 Vergleichswert
- 3.6 Verkehrs-/Marktwert

4. WERTERMITTLUNG

- 4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse
- 4.2 Marktwert
- 4.3 Bodenwertermittlung
- 4.4 Ertragswertberechnung
- 4.5 Sachwertberechnung
- 4.6 Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

5. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

2	3, 4, 5	Das [REDACTED] ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 8 m Breite (Schutzstreifen) eine Wasserleitung zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit zu benutzen, vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Flurschaden. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Wasserleitung gefährden. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Auf Ersuchen des Regierungspräsidenten in Arnberg vom 28. März 1950 unter Bezugnahme auf den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschuß vom 11. Oktober 1949 eingetragen am 6. Mai 1950-
3	5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Kreis Unna. Bezug: Bewilligung vom 14.05.2008 (UR-Nr. 154/08, Notar I [REDACTED] Emsdetten). Eingetragen am 14.08.2008-

Unna Bönen 7402 · Letzte Änderung 06.08.2024 · Ausdruck vom 25.09.2024 · Seite 5 von 11

- Lfd. Nr. 4 Die Eintragung ist gelöscht
Lfd. Nr. 5 Lastend auf dem Anteil der ...: Über das Vermögen der ... ist das Insolvenzverfahren ...
Lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...

Hinweis

Die Eintragungen zu lfd. Nrn. 1 und 2 betreffen nur die Flurstücke 121, 180, 182.
Die Eintragung zu lfd. Nr. 3 betrifft nur das Flurstück 182.
Die Eintragungen zu lfd. Nrn. 5 und 6 betreffen alle Flurstücke des Verfahrens.

Diese Eintragungen werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Das geschieht durch den/die Rechtspfleger/in direkt bei der Zwangsversteigerung.

Hinweis

Die Höhe der bei dieser Wertermittlung ggf. angebrachten Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, etc. sind in der Regel nicht identisch mit den tatsächlichen Kosten, weil sie nur im „gedämpften“ Umfang zu Werterhöhungen oder Wertminderungen führen. Es werden somit nicht die tatsächlichen Kosten, sondern der Werteinfluss, ggf. ein Vorteilsausgleich „neu für alt“, wie er sich nach meiner Schätzung ergibt, berücksichtigt. Das gilt insbesondere im Bereich des kommunalen Beitragsrechts (Erschließungs-/Kanalanschluss-/Straßenbaubeiträge, etc.) für noch zu zahlende Beiträge. Weiterhin handelt es sich bei den Abschlägen wegen Beschaffenheit/Zustand um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich noch zu erwartende Kosten.

1.2 Eigentümer

XXXXXXXXXX

1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigungen wurden am 20.11.2024 (nur Außenbesichtigung ohne Beteiligte) und am 18.12.2024 (nur Innenbesichtigung mit einem Beteiligten) durchgeführt. Die Pkw-Doppelgarage konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Besichtigungen beziehen sich auf die wesentlichen Grundstücks- und/oder Gebäudeteile und auch nur insoweit, wie sie nach meiner Einschätzung wertermittlungsrelevant sind; d. h. es wird nicht immer in jedem Geschoss/Gebäude jeder Raum, bzw.ggf. nicht der gesamte Grundstücksbereich besichtigt. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass sich die eventuell nicht besichtigten Teile des Gebäudes/der Gebäude/des Grundstücks in einem durchschnittlichen Zustand ohne Mängel/Schäden befinden.

Hinweis

In den Fällen, in denen nicht alle Wohnungen/alle Räume sowie einzelne Grundstücksbereiche nicht besichtigt wurden, resp. nicht besichtigt werden konnten, handelt es sich ggf. um Risikofaktoren, die von einem BEWERTUNGSOBJEKT: Nordbögger Straße 49, 49a • 59199 Bönen

möglichen Erwerber vor einem Erwerb nach Möglichkeit abgeklärt werden sollten.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag (§ 2, Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag (§ 2, Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Für diese Wertermittlung fallen sowohl der Wertermittlungs- als auch der Qualitätsstichtag auf den 18.12.2024 (Tag der letzten Ortsbesichtigung).

1.5 Zweck des Gutachtens

Die Verkehrs-/Marktwertermittlung findet im Rahmen einer Zwangsversteigerung statt. Das Gutachten ist ausschließlich hierfür zu verwenden, da bei der Wertableitung ggf. verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

1.6 Auftraggeber

Amtsgericht Unna
Aktenzeichen: 2 K 4/24

1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen

Grundbuchauszug, Katasterkarte, Bauunterlagen/Unterlagen aus der Bauakte, Behördenauskünfte sowie ggf. von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen und/oder ggf. Angaben während der Ortsbesichtigung.

Hinweis

Für die Pkw-Doppelgarage liegen mir keine Bauunterlagen/Bauantragsunterlagen vor. Die zur Bewertung benötigten Maße und Daten wurden dem Liegenschaftskataster entnommen.

Auch für die Photovoltaik-Anlage liegen mir keine Unterlagen vor. Sie befindet sich auf dem Dach des südlichen Gebäudeteils des Hauses Nordbögger Straße 49. Die Anlage ist örtlich vom Boden-/Grundstücksniveau aus so gut wie nicht erkennbar, sondern nur durch Luftbilder. Die Anlage ist gemäß Angabe bei der Besichtigung aus dem Jahre 2017.

Die in den Bauunterlagen angegebenen Maße bezüglich der Raumhöhen, Gebäudeumringsmaße und/oder einzelne Zimmer-/Raummaße wurden örtlich nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine signifikanten Abweichungen zwischen Planung und Bauausführung vorliegen.

In den Bauantragsunterlagen nachgewiesene Rauminhalte und/oder Flächenangaben sowie der ggf. örtlich tatsächlich vorhandene Bestand/Ausbau wurden der Bewertung zugrunde gelegt. Soweit keine oder nur tlw. Angaben über Flächen und/oder Rauminhalte vorhanden waren, wurden benötigte Berechnungen auf Grundlage der Unterlagen und/oder ggf. eigener Aufmaße mit einer für Wertermittlungen ausreichenden Genauigkeit durchgeführt. Um eine Homogenität mit den der Bewertung zugrunde gelegten Vorschriften zu bekommen, weichen die Berechnungen ggf. tlw. von den z. Zt. gültigen DIN-Normen ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

1.8 Baukostenindex

Der Baukostenindex bezieht sich auf das Statistische Bundesamt mit dem zum Bewertungsstichtag vorliegenden Stand. Der Baukostenindex wird zeitversetzt nachträglich vierteljährlich angegeben. (Für diese Wertermittlung wird, wenn benötigt, der letzte veröffentlichte, resp. mir vorliegende Wert vor dem Wertermittlungsstichtag angehalten).

1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorgelegten Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA),
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG).

Als wesentliche Wertermittlungsliteratur wurden verwendet:

- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten,
- Sommer/Kröll Lehrbuch der Immobilienbewertung,
- M. Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung –,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung –,
- Kröll/Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
- sowie, je nach Bedarf, weitere Spezialliteratur und Grundstücksmarktberichte.

1.10 Altlasten

Das Bauwerk/die Bauwerke wurde/n nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen, z. B. Asbest, Formaldehyd, etc. untersucht. Eine eventuelle Altlastenproblematik/Altlastenuntersuchung bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht nicht in den Verkehrswert ein.

Die vom Kreis Unna gemachten Angaben bezüglich eventueller Altlasten des Grundstücks sind diesem Gutachten als Anlage D beigelegt.

Hiernach ist das Bewertungsgrundstück (Flurstücke 76, 119, 121, 180, 182) im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

1.11 Zeichnungen

Die eventuell als Anlagen beigelegten Kopien von Zeichnungen/Plänen (Grundrisse, Schnitte, etc.) sind überwiegend nicht maßstabsgerecht und sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständlichkeit bieten, als nur der geschriebene Text.

Zeichnungen/Pläne sind tlw. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabsangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

In den Grundrissen angegebene Nutzungsbezeichnungen entsprechen ggf. teilweise nicht mehr den jetzigen Nutzungen; ggf. ist der Ausbau tlw. anders, als in den Bauzeichnungen dargestellt. Eventuell von mir farblich vorgenommene Ergänzungen in den beigelegten Unterlagen/Anlagen (Pläne, Zeichnungen, etc.) sind

unmaßstäbliche Darstellungen und Ergänzungen, die lediglich den tatsächlichen Bestand besser veranschaulichen sollen.

1.12 Urheberschutz / Haftung

Das Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Genehmigung erlaubt. Weil es sich bei diesem Gutachten um eine gerichtliche Beauftragung oder um eine private Beauftragung mit Bezug auf ein gerichtliches Verfahren handelt, regelt § 45 Abs. 1 UrhG, dass fremdes Urheberrecht nicht beachtlich ist.

Ich hafte – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und nur dem Auftraggeber gegenüber. Die Haftung wird zeitlich auf ein Jahr nach Gutachtenerstellung und der Höhe nach auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung des Gutachtens erhoben wurde. Die Haftung beschränkt sich auf die Richtigkeit des ermittelten Verkehrs-/Marktwertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse, z. B. Flächen- und/oder Kubaturberechnungen, Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, Erschließungskosten, etc. unterliegen nicht der Haftung.

2.1 Wohnlage

- regional

Die heutige Gemeinde Bönen ist im Wege der kommunalen Neuordnung von 1968 aus den Ämtern Pelkum und Rhynern hervorgegangen. Bönen liegt einerseits noch im Ballungsraum Ruhrgebiet – also in wirtschaftlich günstiger Lage – andererseits aber auch in unmittelbarer Nähe der attraktiven Naherholungsgebiete Münsterland und Sauerland. Seit Schließung der Schachanlage Königsborn III/IV im Jahre 1981 hat die Gemeinde den notwendigen Strukturwandel vorangetrieben. Der Wirtschaftsstandort Bönen kann mittlerweile eine differenzierte Branchenstruktur mit den Schwerpunkten Logistik, Handel, Biotechnologie und verarbeitendes Gewerbe vorweisen. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt durch den Bahnhof Bönen, den Autobahnanschluss Bönen A2 sowie den ca. 20 km entfernten Flughafen Dortmund-Wickede. Die ca. 18.000 Einwohner der Gemeinde Bönen verteilen sich auf ca. 32 km² Gemeindefläche. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptortsteil Bönen mit ca. 16.000 Einwohnern sowie den übrigen Ortsteilen Bramey-Lenningsen, Flierich, Nordböge, Osterbönen und Westerbönen. Die Gemeinde Bönen verfügt über einen Schulkindergarten, drei Grundschulen, jeweils eine Haupt- und Realschule sowie über ein Gymnasium.

Die nachfolgenden Daten ergeben sich aufgrund des von der Bertelsmann Stiftung herausgegebenen Demografieberichtes. Ziel des Demografieberichtes ist, Transparenz über die Entwicklungen und Auswirkungen auf kommunaler Ebene zu schaffen und Anstoß zu konkretem Handeln zu geben. Der Bericht reflektiert die bisherige Entwicklung. Dazu wurden statistische Daten ausgewertet, um den derzeitigen Entwicklungszustand abzubilden. Die Daten berücksichtigen den Zensus 2011. Nachfolgend ein Auszug aus dem o. g. Demografiebericht.

Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,8
Durchschnittsalter (Jahre)	44,3
Medianalter (Jahre)	45,8
Anteil unter 18-jährige (%)	18,9
Anteil 65- bis 79-jährige (%)	15,8

- örtlich

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Gemeinde Bönen im nördlichen Ortsbereich, aber südlich der Autobahn A2. Das Umfeld ist durch eine überwiegende Mischbebauung mit Wohnen und Gewerbe geprägt. Das Grundstück liegt an einer ausgebauten und mit befestigten Bürgersteigen versehenen Straße. Die

Infrastruktur und die Wohnlage sind als normal/durchschnittlich zu bezeichnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in mittelbarer Entfernung vorhanden; ebenso Kindergärten und Schulen. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 3 Kilometer.

2.2 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück besteht aus mehreren Flurstücken (siehe Anlage B) mit einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 75 Metern. Einerseits handelt es sich um die mit einem Büro- und einem Wohnhaus bebauten Flurstücke 76, 119 und 121 sowie andererseits um die Flurstücke 180 und 182. Das Flurstück 180 ist im hinteren/südlichen Bereich mit einer Pkw-Doppelgarage bebaut und wird tlw. als befestigte/geteerte Zuwegungsfläche zu den Garagen genutzt; im Übrigen aber überwiegend als Garten/Grünfläche mit einer Hundezwingeranlage (siehe Anlagen F1, G1). Das Flurstück 182 ist überwiegend befestigt/geteert und wird überwiegend als private Wegefläche genutzt. Der Grenzverlauf der einzelnen Bewertungsflurstücke untereinander sowie zu dem Fremdflurstück 184 ist überwiegend örtlich nicht erkennbar.

Die Zuwegung zum Büro- und die zum Wohnhaus erfolgt jeweils von der Straße aus über befestigte Flächen. Das Grundstücksniveau ist überwiegend eben.

Bezüglich Baulasten, Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträgen sowie Bergbaueinwirkungen wurden mir nachfolgende Angaben von den zuständigen Stellen gemacht:

- **Baulasten (siehe Anlagen G – O)**

Hiernach sind im Baulastenverzeichnis von Bönen mehrere Baulasten eingetragen.

Baulastenblätter 1943, 1944 und 2162 (Flurstücke 76, 119, 121 / siehe Anlagen H, I)

Hierbei handelt es sich insgesamt um eine Vereinigungsbaulast. Diese einzelnen Baulasten, die die Vereinigungsbaulast ergeben, sind nach meiner Einschätzung nicht wertrelevant und werden bei dieser Bewertung nicht berücksichtigt.

Baulastenblatt 1945 (Flurstück 182 / siehe Anlagen J, K)

Lfd. Nr. 1 → Zuwegungsbaulast

Gemäß zeichnerischer Darstellung im Lageplan ist das gesamte Flurstück 182 belastet. Die wertmäßige Berücksichtigung der Baulast ermittele ich in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur wie folgt:

- Der unbelastete Bodenwert des Grundstücks beträgt insgesamt 68.820 EUR (siehe Pkt. 2.8 / Bodenwert).
[(Vorderland = 120 € x 361 m²) + (Hinterland = 60 €/m² x 425 m²) = 68.820,00 EUR]
- Der Anteil der belasteten Fläche beträgt 100 % der gesamten Grundstücksfläche.
- Es sind ggf. störende Immissionen zu erwarten.

Belastete Fläche:

Ansatz der Wertminderung: 50 % aus 68.820,00 € → 34.410,00 €/m²

Wertberücksichtigung:

Die Baulast wird, sachverständig gerundet, bei dem Flurstück 182 mit 34.000,00 EUR wertmindernd berücksichtigt.

Lfd. Nr. 2, 3, 4 → Abstandflächenbaulasten

Die Baulastflächen aus den Nrn. 2 und 3 werden von den Baulastflächen aus der Nr. 4 überlagert und werden deshalb bei dieser Bewertung nicht berücksichtigt. Die wertmäßige Berücksichtigung der Baulasteintragung Nr. 4 ermittele ich in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur wie folgt:

- Der unbelastete Bodenwert des Grundstücks beträgt 120 €/m² (siehe Pkt. 2.8 / Bodenwert).
- Die durch die Baulast beanspruchte Fläche beträgt ca. 7 m².
- Der belastete Grundstücksteil verläuft am Rande des Bewertungsgrundstücks.

Belastete Fläche:

Größe der belasteten Fläche:	ca. 7 m ²		
Ansatz der Wertminderung:	50 % aus 120,00 €/m ²	→	60,00 €/m ²
Wertminderung:	7 m ² x 60,00 €/m ²	→	420,00 EUR

Wertberücksichtigung:

Die Baulast wird, sachverständig auf 400,00 EUR gerundet, bei dem Flurstück 182 wertmindernd und im Gegenzug bei dem Flurstück 76 werterhöhend berücksichtigt.

Baulastenblatt 1946 (Flurstück 184 / siehe Anlagen L, M)

Lfd. Nrn. 1 bis 4 → Pkw-Stellplatz-Baulasten

Zugunsten eines Teils des Bewertungsgrundstücks (bebaute Flurstücke 76, 119, 121) ist auf diesem Fremdgrundstück die Nutzung von 34 Pkw-Stellplätzen gesichert.

Wertberücksichtigung:

Diese Baulasten werden bei der entsprechenden Ertragswertberechnung des Bewertungsgrundstücks werterhöhend berücksichtigt.

Baulastenblatt 2161 (Flurstück 180 / siehe Anlagen N, O)

Lfd. Nr. 1 → Abstandflächen-Baulast

Die wertmäßige Berücksichtigung der Baulast ermittele ich in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur wie folgt:

- Der unbelastete Bodenwert des Grundstücks beträgt 120 €/m² (siehe Pkt. 2.8 / Bodenwert).
- Die durch die Baulast beanspruchte Fläche beträgt 63,30 m² (gemäß Angabe im Lageplan).
- Der belastete Grundstücksteil verläuft am nördlichen Rande des Bewertungsgrundstücks.

Belastete Fläche:

Größe der belasteten Fläche:	ca. 63,30 m ²		
Ansatz der Wertminderung:	50 % aus 120,00 €/m ²	→	60,00 €/m ²
Wertminderung:	63,30 m ² x 60,00 €/m ²	→	3.798,00 EUR

Wertberücksichtigung:

Die Baulast wird, sachverständig auf 4.000,00 EUR gerundet, bei dem Flurstück 180 wertmindernd und im Gegenzug bei den bebauten Flurstücken 76, 119, 121 werterhöhend berücksichtigt.

Lfd. Nr. 2 → Flächen-Baulast

Die wertmäßige Berücksichtigung der Baulast ermittele ich in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur wie folgt:

- Der unbelastete Bodenwert des Grundstücks beträgt 120 €/m² (siehe Pkt. 2.8 / Bodenwert).
- Die durch die Baulast beanspruchte Fläche beträgt 74,50 m² (gemäß Angabe im Lageplan).
- Der belastete Grundstücksteil verläuft am nördlichen Rande des Bewertungsgrundstücks.

Belastete Fläche:

Größe der belasteten Fläche:	ca. 74,50 m ²		
Ansatz der Wertminderung:	50 % aus 120,00 €/m ²	→	60,00 €/m ²
Wertminderung:	74,50 m ² x 60,00 €/m ²	→	4.470,00 EUR

Wertberücksichtigung:

Die Baulast wird, sachverständig auf 4.500,00 EUR gerundet, bei dem Flurstück 180 wertmindernd und im Gegenzug bei den bebauten Flurstücken 76, 119, 121 werterhöhend berücksichtigt.

- **Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge**

Meine Anfrage hierzu ist von den entsprechenden Stellen bei der der Gemeinde Bönen wie folgt beantwortet worden (siehe Anlage F).

- **Bergbaueinwirkungen**

Eine aktuelle Auskunft für die Bewertungsflurstücke habe ich nicht eingeholt. Am 30.04.2024 habe ich eine Auskunft bezüglich eventueller Bergbaueinwirkungen für das angrenzende Flurstück 184 von den entsprechenden Stellen bei der RAG Aktiengesellschaft bekommen (siehe Anlage E). Nach meiner Einschätzung ist diese Auskunft aufgrund des zeitlichen und räumlichen Zusammenhangs auch auf das Bewertungsgrundstück (Flurstücke 76, 119, 121, 180, 182) übertragbar.

2.3 Bebauung

Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus einem Bürohaus, einem Zweifamilien-Wohnhaus, einem kleinen Keypoint/Lager sowie einer Pkw-Doppelgarage. Für ggf. weitere sich auf dem Grundstück befindende Baulichkeiten von wertmäßig untergeordneter Bedeutung, wie z. B. kleine/alte Schuppen/Ställe/Nebengebäude, kleinere Carports, Holzgartenhäuser, Hundezwinger, etc. erfolgt überwiegend kein separater Wertansatz; der Wert wird ggf. durch einen pauschalen Zuschlag bei den Außenanlagen berücksichtigt, soweit er nach meiner Einschätzung wertrelevant ist.

Eine Untersuchung, ob sich die Bebauung/Nutzung innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen befindet, hat nicht stattgefunden; es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine ungenehmigten Grenzüberschreitungen vorliegen.

Hinweis

Keypoint/Lager befindet sich tlw. auf dem Flurstück 76 und tlw. auf dem Flurstück 182 (siehe Anlage B). Im mir vorliegendem Lageplan zur nachträglichen Baugenehmigung ist Keypoint/Lager komplett auf dem Flurstück 76, an/auf der Grenze zum Flurstück 182 dargestellt. Es handelt sich hier um einen Eigengrenzüberbau, den ich bei dieser Bewertung wertmindernd pauschal mit 300,00 EUR berücksichtige.

Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz besteht.

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorhandenen Bebauung und der vorliegenden Unterlagen/Bauunterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Genehmigung und/oder dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt; es wird unterstellt, dass das/die Gebäude mit der derzeitigen Nutzung baurechtlich genehmigt und abgenommen wurde/n.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Ausstattungsmerkmale und auch nur insoweit, wie sie wertermittlungsrelevant sind; in Teilbereichen können also Abweichungen vorliegen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke örtlich nicht zweifelsfrei erkennbar waren, beziehen sich die Angaben ggf. auf die Unterlagen/Bauunterlagen und/oder Hinweisen während des Ortstermins.

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Bewertungsobjektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und/oder der nachfolgenden Beschreibung.

Bürohaus (Haus Nr. 49)

Das Bürohaus ist ein freistehendes Gebäude, das in 2 Bauabschnitten erstellt wurde. Der vordere/nördliche Gebäudeteil wurde ca. 2010/11 und der hintere/südliche Gebäudeteil ca. 2017/19 errichtet. Es handelt sich um einen 1- bis 3-geschossigen tlw. unterkellerten Bau in Holzrahmenbauweise/Holzständerkonstruktion.

Die Außenwände/Fassaden sind unterschiedlicher Bauart; tlw. gedämmt/verputzt, tlw. Holz-/Holzplatten, tlw. Rockpanel / Fassadenplatten.

Die Hauseingangstüren sind überwiegend gestrichene Holztüren.
Die Innenwände sind im Kellergeschoss in Massivbauweise erstellt, ansonsten überwiegend in Leicht-/Holzständerbauweise mit Gipsfaser-/Fermacellplatten-Verkleidung.
Die Geschosstreppen sind Holztreppe.

Wohnhaus (Haus Nr. 49a)

Das Wohnhaus ist ein freistehendes Gebäude, das ca. 2013/19 errichtet wurde. Es handelt sich um einen 3-geschossigen unterkellerten Bau in Holzrahmenbauweise/Holzständerkonstruktion.

Die Außenwände/Fassaden sind überwiegend mit Holz-/Holzplatten verkleidet.
Die Wohnungseingangstüren sind überwiegend gestrichene Holztüren.
Die Innenwände sind im Kellergeschoss in Massivbauweise erstellt, ansonsten überwiegend in Leicht-/Holzständerbauweise mit Gipsfaser-/Fermacellplatten-Verkleidung.
Geschosstreppen zum Keller und den beiden Wohnungen sind im Haus nicht vorhanden. Der Zugang zur Wohnung 1 (im Erdgeschoss) erfolgt direkt durch die Haus-/Wohnungseingangstür in der Außenfassade; die zum Keller und zur Wohnung 2 (im Ober- und Staffelgeschoss) über außerhalb des Hauses/an der Außenfassade liegende Treppen.

Keypoint/Lager

Keypoint/Lager ist ein freistehendes Gebäude mit einem Raum. Das Baujahr geht aus den mir vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Es liegt eine nachträgliche Baugenehmigung aus dem Jahre 2012 vor. Es handelt sich um einen 1-geschossigen nicht unterkellerten Bau in Holzrahmenbauweise/Holzständerkonstruktion. Die Außenwände/Fassaden sind überwiegend mit Rockpanel / Fassadenplatten verkleidet.

Garage

Die Garage ist eine 1-geschossige Pkw-Doppelgarage ggf. in Holzrahmenbauweise/Holzständerkonstruktion mit einem Flachdach und 2 Sektionaltoren. Die Außenwände/Fassaden sind überwiegend mit Rockpanel / Fassadenplatten verkleidet. Für die Garage liegen mir keine Bauunterlagen/Bauantragsunterlagen vor. Das Baujahr schätze ich auf Grundlage der Daten im Liegenschaftskataster auf ca. 2017.

Hinweis zur Garage

Ob die Garage ohne Baugenehmigung errichtet wurde, oder ob die Unterlagen abhandelt gekommen sind, ist mir nicht bekannt. Der Verkehrs-/Marktwert wird deshalb unter Vorbehalt der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde ermittelt.

2.4 Nutzung / Wohn-/Nutzflächen

Bürohaus (Haus Nr. 49)

Das Bürohaus wurde zum Besichtigungszeitpunkt nicht nachhaltig genutzt; es bestand Leerstand. Die gesamte Nutzfläche beträgt gemäß der Angabe in den Bauantragsunterlagen ca. 870 m² (siehe Anlagen P und Q).

Wohnhaus (Haus Nr. 49a)

Im Wohnhaus befinden sich zwei Wohnungen. Im Erdgeschoss eine Wohnung mit ca. 85,86 m² Wohnfläche und im Ober- und Staffelgeschoss eine Wohnung/Wohneinheit mit ca. 141,50 m² Wohnfläche (siehe jeweils Anlage R). Beide Wohnungen waren zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt.

Keypoint/Lager

Hier waren zum Besichtigungszeitpunkt einige Materialien gelagert. Das Gebäude wird z. Zt. offensichtlich nicht nachhaltig genutzt. Eine Nutzflächenberechnung liegt mir nicht vor. Aus den mir vorliegenden Bauzeichnungen ergibt sich eine Nutzfläche von ca. 6 m².

Garage

Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Ob, resp. wie sie z. Zt. genutzt wird, ist mir nicht bekannt.

2.5 Ausstattung

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung ist nur nachrichtlich und soll lediglich die wertige Ausstattung beschreiben, die, soweit benötigt, zur Wertfindung bei der Sachwertberechnung und der Ertragswertberechnung/Miet-/Pachtwertermittlung mit herangezogen wird.

Bürohaus (Haus Nr. 49):

- Heizung:

Das Gebäude hat keine Heizung im klassischen Sinne, sondern eine Klimaanlage, die bei Bedarf auch Wärme erzeugt (gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung).

- Warmwasserversorgung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch Strom-Durchlauferhitzer.

- Keller:

Die Wände sind tlw. in Leichtbauweise erstellt; überwiegend aber gestrichenes Mauerwerk.

Die Böden sind überwiegend mit PVC ausgelegt.

Die Decken sind überwiegend gestrichene Betondecken.

Die Türen sind überwiegend gestrichene Holztüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Einfachverglasung.

- Erd-/Obergeschoss:

Die Wände sind überwiegend mit Gipsfaser-/Fermacellplatten-Verkleidung.

Die Böden sind in den Tee-Küchen / Sanitärbereichen überwiegend mit Vinyl ausgelegt; ansonsten überwiegend mit Teppichboden/Nadelfilz.

Die Decken sind überwiegend gestrichen.

Die Türen sind überwiegend (überhohe) gestrichene Holztüren, tlw. mit Glasauschnitt mit gestrichenen Holzzargen.

Die Fenster sind überwiegend Holzfenster mit 2-fach Verglasung nördlichen Baustrakt und 3-fach Verglasung im südlichen Baustrakt; jeweils überwiegend mit elektrisch betriebenen Rollläden.

Wohnhaus (Haus Nr. 49a):

- Heizung:

Die Beheizung des Wohnhauses für beide Wohnungen erfolgt durch eine Erdgas-Heizung, über die auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt.

- Keller:

Die Wände sind tlw. in Massivbauweise und tlw. in Leichtbauweise erstellt.

Die Böden sind tlw. gestrichene Betonböden, tlw. mit Teppichboden belegt.

Die Decken sind überwiegend gestrichene Betondecken.

Die Türen sind überwiegend gestrichene Holztüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Hinweis: Der Keller ist tlw. wohn-/hobbyraummäßig mit Heizung/Fußbodenheizung, einer Toilette/Toilettenopf (frei im Raum stehend) und einem Waschbecken ausgestattet.

- Erdgeschoss:

Die Wände sind überwiegend in Leichtbauweise/Ständerwerk erstellt und überwiegend mit Gipsfaser-/Fermacellplatten-Verkleidung.

Die Böden sind, bis auf Sanitärbereiche, überwiegend mit Parkett ausgelegt.

Die Decken sind überwiegend gestrichen.

Die Türen sind überwiegend gestrichene Holztüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend gestrichene Holzfenster mit 3-fach Verglasung und elektrisch betriebenen Rollläden.

Das Gäste-WC ist mit weißen Sanitärobjekten ausgestattet; der Boden ist gefliest, die Wände sind tlw. gefliest.

Das Badezimmer ist eine Wannenbad (begehbare Wanne) mit weißen Sanitärobjekten; der Boden ist gefliest, die Wände sind tlw. raumhoch und tlw. nicht raumhoch gefliest.

- Ober- und Staffelgeschoss:

Die Wände sind überwiegend in Leichtbauweise/Ständerwerk erstellt und überwiegend mit Gipsfaser-/Fermacellplatten-Verkleidung.

Die Böden sind, bis auf Sanitärbereiche, überwiegend mit Parkett ausgelegt.

Die Decken sind überwiegend gestrichen.

BEWERTUNGSOBJEKT: Nordbögger Straße 49, 49a • 59199 Bönen

Die Türen sind überwiegend gestrichene Holztüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend gestrichene Holzfenster mit 3-fach Verglasung und elektrisch betriebenen Rollläden.

Das Gäste-WC ist mit weißen Sanitäröbekten ausgestattet, der Boden ist gefliest; die Wände sind raumhoch gefliest. Im Gäste-WC befindet sich eine Dusche.

Das Badezimmer ist ein Wannenbad mit weißen Sanitäröbekten; der Boden ist gefliest, die Wände sind raumhoch gefliest.

2.6 Grundstückszubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks im Sinne der §§ 93 und 94 BGB sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Als Zubehör können z. B. gelten: Produktionsmaschinen, Baumaterial das auf dem Grundstück lagert, Einrichtungsgegenstände wie z. B. Werkstatt-/Gaststätten-/Laden-/Geschäfts-/Büroeinrichtungen, Solaranlagen, etc.

Bürohaus (Haus Nr. 49)

Hier befinden sich Einrichtungsgegenstände, wie Schreibtische, Stühle, Küchen-/Teeküchen - Einrichtungen, die als Zubehör anzusehen sind. Gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung ist das komplette Zubehör vom Insolvenz-Verwalter schon verkauft worden, so dass es bei dieser Bewertung nicht berücksichtigt wird.

Auf dem Dach des südlichen Gebäudeteils befindet sich eine Photovoltaik-Anlage. Die Anlage ist örtlich vom Boden-/Grundstücksniveau aus so gut wie nicht erkennbar, sondern nur durch Luftbilder. Die Anlage ist gemäß Angabe bei der Besichtigung aus dem Jahre 2017. Sie wird bei dieser Bewertung pauschal mit einem Zeitwert in Höhe von 15.000,00 EUR berücksichtigt.

Weiteres Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte bei dem Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.

2.7 Beschaffenheit / Zustand

Der bauliche und dekorative Zustand ist überwiegend, soweit im Rahmen einer Begehung feststellbar, als allgemein dem Alter entsprechend zu bezeichnen. Die Beschreibung von Mängeln/Schäden sowie Besonderheiten/Hinweisen erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang und wie sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind, bzw. ggf. angegeben werden. Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können und auch nur dann, wenn sie nicht zugebaut/zugestellt sind. Im Einzelnen wird u. a. auf folgendes hingewiesen, wobei die nachfolgende Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Bürohaus (Haus Nr. 49)

- Einzelne Innenwandflächen sind sichtbar abgenutzt/verschmutzt und sollten gestrichen werden.
- Die Fassadendämmung/Putz ist tlw. verschmutzt.
- Im Oberschoss des nördlichen Bautraktes sind tlw. Verfärbungen im Boden- und Wandbereich, die auf Feuchtigkeit deuten (siehe Anlage H1, oberes Foto).

Wohnhaus (Haus Nr. 49a)

- Die Holzfassaden-Verkleidung ist tlw. sichtbar abgenutzt und sollte aufgearbeitet/gestrichen werden.
- Einzelne Türen sind sichtbar abgenutzt/schadhaft und sollten aufgearbeitet, ggf. erneuert werden.
- Im Staffelgeschoss (Hauswirtschaftsraum und Badezimmer) sind tlw. Verfärbungen an der Decke, die auf Feuchtigkeit deuten (siehe Anlage I1, alle Fotos).

Die Höhe der Abschläge wegen Beschaffenheit/Zustand/Mängel/Schäden berücksichtige ich pauschal mit 10.000,00 EUR bei dieser Wertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

BEWERTUNGSOBJEKT: Nordbögger Straße 49, 49a • 59199 Bönen

Hierbei handelt sich um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich zu erwartende Kosten.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Mängel/Schäden sowie die Kosten für Bauschadenbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Die Höhe der Abschläge sind in der Regel nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden. Es wird empfohlen, bei Bedarf ggf. von Gewerke-Fachleuten und/oder Bauschäden-Sachverständigen vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Überwiegend macht das Bewertungsobjekt einen

- | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | abgewohnten/vernachlässigten | <input type="checkbox"/> | einfachen | <input type="checkbox"/> | ungepflegten |
| <input checked="" type="checkbox"/> | durchschnittlichen/normalen | <input type="checkbox"/> | guten | <input checked="" type="checkbox"/> | gepflegten |

Gesamteindruck/Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Mängeln/Schäden in einzelnen Bereichen (siehe Vorabbeschreibung/-aufzählung).

Ob für das Bewertungsobjekt ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung/Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt, ist mir nicht bekannt.

Barrierefreiheit des Bewertungsobjektes

(gemäß § 2, Absatz 3, Pkt. 10d der ImmoWertV 2021)

Das Merkmal „Barrierefreiheit“ berücksichtigt grundsätzlich eine geschlossene Mobilitätskette zwischen der Grundstücksgrenze an einer öffentlichen Verkehrsfläche und dem Ort der zweckentsprechenden Nutzung innerhalb des Gebäudes. Für eine „Barrierefreiheit“ muss mindestens nachfolgendes gegeben sein.

- Das Gebäude hat einen barrierefreien Zugang.
- Die Türöffnungen sind mindestens 90 cm breit und schwellenfrei.
- Es ist ausreichend Bewegungsfläche (1,50 m x 1,50 m) [Wendemöglichkeit für Rollstuhlfahrer] in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und der Küche vorhanden.

Wenn innerhalb dieser Mobilitätskette z. B. nur eine Stufe vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine „Barrierefreiheit“ vorliegt.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjektes erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang. Feststellungen werden so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters marktüblich wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, Rohrleitungsfraß u. ä. möglicherweise nicht erfasst.

Haustechnische Anlagen wurden nicht gesondert untersucht; ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt. Untersuchungen bezüglich Befall durch pflanzliche und/oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk oder auf Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wie z. B., ob noch Bleirohre für die Trinkwasserversorgung verlegt sind, formaldehydhaltige Spanplatten verbaut wurden oder einzelne Teile/Bauteile asbestbelastet sind, wurden nicht durchgeführt. Sollten sich Hinweise auf gesundheitsschädigende Baumaterialien ergeben, sollte ein entsprechender Bauschaden-Sachverständiger hinzugezogen werden. Auch wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Brand-/Schall-/Wärmeschutz sowie über den Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft durchgeführt. Derartige Untersuchungen gehören zum Leistungsbild von Spezialinstituten und nicht zu einer üblichen Wertermittlung.

Es erfolgt grundsätzlich keine Bauschadenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig). Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Bausubstanz-, sondern um ein Wertgutachten.

2.8 Bodenwert

Gemäß § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 26 und § 40 (2)) [mittelbares Vergleichswertverfahren].

Der Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch) ist ein überwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter Lagewert für den Boden. Er ist der durchschnittliche Wert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Das Bodenrichtwertgrundstück (§ 13 ImmoWertV) ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertrelevanten Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/Marktwertes von dem Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert ist nicht der arithmetische Mittelwert aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Gemäß §15 (1) sollen lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen.

Unmittelbare aktuelle Vergleichspreise liegen in meiner eigenen umfangreichen Datenbank für das Bewertungsgrundstück nicht vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von Bodenrichtwerten im mittelbaren Vergleichswertverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den zu bewertenden Bereich einen Bodenrichtwert in Höhe von 120 €/m² ermittelt (siehe Anlage C).

Der Bodenrichtwert hat folgende Merkmale

Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung:	Richtwertzone
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	1 - 2
Grundstückstiefe:	40 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei

Eine Wertanpassung für ggf. konjunkturelle Weiterentwicklung wegen der Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Bewertungsstichtag erfolgt nicht, um bei einer eventuellen Marktanpassung die Homogenität mit den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren beizubehalten.

Weil Abweichungen des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich der Grundstückstiefe gegenüber einem Normgrundstück (richtwerttypisches Grundstück) vorhanden sind, kann der Richtwert nicht ohne Korrekturen der Bewertung zugrunde gelegt werden. Das Bewertungsgrundstück besteht aus mehreren Flurstücken (siehe Anlage B) mit einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 75 Metern. Bis zur Grundstückstiefe von 40 Metern wird der Bodenrichtwert in Höhe von 120 €/m² angehalten. Für den darüber hinaus gehenden Bereich schätze ich den Bodenwert unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit und der Lage in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur auf einem 50%-igen Anteil des beitrags- und abgabenfreien Wertes des angrenzenden Bodenrichtwertes. Daraus ergibt sich für diesen Bereich ein Bodenwert in Höhe von 60,00 €/m². Zur Vereinfachung wird bei der Berechnung/Bodenwertermittlung der 120 € Bereich als Vorderlandbereich und der 60 € Bereich als Hinterlandbereich bezeichnet. Die Flächenanteile des Vorder- und Hinterlandes wurden graphisch auf Grundlage der vorliegenden Flurkarte ermittelt.

2.9 Erbbaurecht

2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht

2.11 Leibrente, Zeitrente

2.12 Lasten und Beschränkungen

Für das Bewertungsgrundstück sind in der Abteilung II des Grundbuchs – Lasten und Beschränkungen – Eintragungen vorhanden (siehe Pkt. 1.1 des Gutachtens).

Diese Eintragungen werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Das geschieht durch den/die Rechtspfleger/in direkt bei der Zwangsversteigerung.

3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Gemäß § 4, Abs. 2 der ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach § 4 Abs. 3 der ImmoWertV wird als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Bewertungsstichtag an voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Individuelle Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen und/oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend, jedoch nicht allein entscheidend. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt wurden gemäß § 4 Absatz 2 i.V.m. § 12 Absatz 5 Satz 1 sowie Anlage 1 und 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt, wobei die Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV und ImmoWertA eine reine Modellgröße ist.

Bürohaus (Haus Nr. 49)

Für den nördlichen/vorderen Teil liegen eine Baugenehmigung von 10/2010 sowie eine Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung für 09/2012 vor. Für den südlichen/hinteren Teil liegen eine Baugenehmigung von 04/2017, eine Nachtragsgenehmigung von 07/2017 sowie eine Fertigstellungsanzeige für 02/2019 vor. Aus den verschiedenen Bauzeiten ermittelte ich für die Bewertung ein fiktives Baujahr von 2015.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes ermittelte ich unter Zugrundelegung der Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) mit 60 Jahren; daraus ergibt sich zum Bewertungsstichtag in 12/2024 rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 51 Jahren.

Wohnhaus (Haus Nr. 49a)

Für das Wohnhaus und liegt eine Baugenehmigung von 08/2020 mit Nachtragsgenehmigungen von 11/2013 und 12/2019 vor. Angaben über die Bezugsfertigkeit/Fertigstellung sind in der Bauakte nicht vorhanden. Aus den verschiedenen Bauzeiten/Baugenehmigungen ermittelte ich für die Bewertung ein fiktives Baujahr von 2015.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes ermittelte ich unter Zugrundelegung der Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) mit 80 Jahren; daraus ergibt sich zum Bewertungsstichtag in 12/2024 rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 71 Jahren.

Keypoint/Lager

Das Baujahr geht aus den mir vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Es liegt eine nachträgliche Baugenehmigung aus dem Jahre 2012 vor. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wurden für diese Bewertung nicht ermittelt.

Doppel-Garage

Für die Garage liegen mir kein Bauunterlagen/Bauantragsunterlagen vor. Das Baujahr schätze ich auf Grundlage der Daten im Liegenschaftskataster auf ca. 2017. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wurden für diese Bewertung nicht ermittelt.

3.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist auf Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Merkmale abzuleiten. Die Sachwerte der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen werden nach den gewöhnlichen Herstellungskosten oder pauschal nach Erfahrungssätzen ermittelt, soweit sie wertrelevant sind.

Zu den durchschnittlichen Herstellungskosten in Verbindung mit dem Baukostenregionalfaktor gemäß § 36 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 der ImmoWertV 2021 gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen ab und werden, ausgehend von der Grundlage der entsprechenden durchschnittlichen Herstellungskosten, entweder als Prozentwert in Bezug auf den Gebäudewert angegeben, oder sind in den durchschnittlichen Herstellungskosten (wie bei den NHK 2010) schon enthalten. Für das Bewertungsobjekt wurde der Preis für die durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK 2010) auf Grundlage der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 (zu § 12, Abs. 5, Satz 3) der ImmoWertV 2021 sowie ergänzender Angaben in der Wertermittlungsliteratur ermittelt. Regionalfaktoren werden, soweit von den jeweils örtlich zuständigen Gutachterausschüssen festgelegt/veröffentlicht, angewandt. In diesem Bewertungsfall wurde der Regionalfaktor mit 1,0 angehalten, weil der örtliche Gutachterausschuss noch keinen Regionalfaktor abgeleitet hat und die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Marktanpassung ohne Regionalfaktor, resp. mit dem Faktor 1,0 erfolgt sind. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 2021 sind erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Aufgrund von Übergangsregelungen werden voraussichtlich erst nach 2025 deutschlandweit einheitliche Ableitungsmodelle vorliegen.

3.3 Sachwert-Marktanpassung

Weil nur für den Bereich der überwiegend unbebauten Flurstücke 180 und 182 eine Sachwertberechnung durchgeführt wurde, ist nach meiner Einschätzung keine Sachwert-Marktanpassung notwendig.

3.4 Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Boden- und Ertragswert der baulichen Anlagen. Gemäß § 5, Abs. 3 der ImmoWertV ergeben sich die Ertragsverhältnisse aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen erfasst. Sofern vorhanden, wird der Ertragswert auf Grundlage der tatsächlichen Mieten/Pachten, soweit sie marktüblich sind (§ 31 ImmoWertV 2021), bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ermittelt.

Als Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallrisiko und die Betriebskosten im Sinne des § 556, Abs. 1, Satz 2 des BGB.

Für das Bewertungsobjekt wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Vorgaben der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit 22,16 % ermittelt, die gerundet mit 22 % angehalten werden.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21, Abs. 2 der ImmoWertV). Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszins erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Welche Liegenschaftszinssätze der Verzinsung zugrunde zu legen sind, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Bewertungsobjektes

Der Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjektes wurde in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur, der Angabe im Grundstücksmarktbericht sowie die eigenen Unterlagen wie folgt abgeleitet:

Ausgangswerte:

- Gebäudeart:
- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Wohnungs-/Teileigentum im |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ein-/Zweifamilienwohnhaus |
| <input type="checkbox"/> | Mehrfamilienwohnhaus |
| <input type="checkbox"/> | gemischt genutztes Gebäude |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Geschäftsgrundstück/Bürogebäude |
| <input type="checkbox"/> | Gewerbeobjekt |
| <input type="checkbox"/> | Baudenkmal |

Generelle Einflussfaktoren:

- Baujahr:
- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> | bis 1949 |
| <input type="checkbox"/> | 1950 – 1974 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1975 bis heute |
- Lage:
- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> | einfach |
| <input checked="" type="checkbox"/> | normal/durchschnittlich |
| <input type="checkbox"/> | gut |

Spezielle Einflussfaktoren:

- Größe/n:
- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Wohn-/Nutzfläche/n bis 60 m ² |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Wohn-/Nutzfläche/n über 60 m ² |
- Einheit/en:
- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | 1 bis 2 Wohn-/Nutzseinheiten |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Wohn-/Nutzseinheiten |
| <input type="checkbox"/> | mehr als 3 Wohn-/Nutzseinheiten |
- Restnutzungsdauer:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | 30 und weniger Jahre |
| <input type="checkbox"/> | mehr als 30 bis 50 Jahre |
| <input checked="" type="checkbox"/> | mehr als 50 Jahre |

Gewählter Liegenschaftszinssatz: 5,50 %

Plausibilisierung:

Der örtliche Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte/Gebäudeart keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Hamm hat für in etwa vergleichbare Objekte (Handel, Büro, produzierendes Gewerbe) ohne spezielle Differenzierung folgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt:

Mittelwert 4,7 % mit einer Standardabweichung von 3,7 %.

Im Bewertungsgesetz § 188 (Liegenschaftszinssätze bei der Ertragswertberechnung nach dem Finanzamtsverfahren) ist für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 % ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 % angegeben.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren und tatsächlichen Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung

3.6 Verkehrs-/Marktwert

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrs-/Marktwert, d. h., den zum nächstmöglichen Zeitpunkt, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag, am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst treffend abzuleiten, wobei sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt werden. Der Verkehrs-/Marktwert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage.

Er ist mit Hilfe geeigneter Verfahren abzuleiten. Gemäß § 6 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Jedes Verfahren ist jedoch nicht in jedem Bewertungsfall gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrs-/Marktwerte geeignet.

Nach dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht der Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden; z. B. Ein- und ggf. Zweifamilienhäuser. Immobilien, bei denen die Ertragszielung im Vordergrund steht, z. B. Mietwohnhäuser und gemischt genutzte Grundstücke, werden überwiegend nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Stark standardisierte Immobilien, wie z. B. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke/Baugrundstücke, werden überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse (Ertragswertberechnung)

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten							
Bezeichnung	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	Fläche / Anteil	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)		
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	1.444,00 m ²	120,00 €/m ²	173.280,00 €		
Gebäudedaten							
Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	fiktives Baujahr	GND	RND
Bürogebäude			~ 870 m ²		~ 2015	~ 60 Jahre	
Zweifamilienwohnhaus			~ 227 m ²		~ 2015	~ 80 Jahre	
Kfz-Stellplätze auf Flurstück			34 Stück				
			184				
Wesentliche Bewertungsdaten							
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungskosten	Liegenschafts-	Sachwertfaktor			
			zinssatz	(Marktanpassung)			
111.720,00 €	87.141,60 €	24.578,40 € (22 %)	5,50 %	----			
Wertermittlungsergebnisse							
Anteil	1.490.000,00 €						
Ertragswert:							

4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse (Sachwertberechnung)

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten							
Bezeichnung	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	Fläche / Anteil	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)		
Vorderlandbereich			~ 579 m ²	120,00 €/m ²	69.480,00 €		
Hinterlandbereich			~ 2.025 m ²	60,00 €/m ²	121.500,00 €		

Gebäudedaten							
Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	GND	RND
Doppel-Garage					~ 2017		

Wertermittlungsergebnisse	
Anteil Sachwert:	166.000,00 €

4.2 Marktwert

Der **Marktwert** für das bebaute Grundstück in 59199 Bönen, Nordbögger Straße 49, 49a wird zum Stichtag 18.12.2024 auf der Grundlage des Ertragswerts-Anteils und des Sachwert-Anteils geschätzt mit:

1.650.000,- €

4.3 Bodenwertermittlung (nur die bebauten Flurstücke 76, 119, 121)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Richtwertzone) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II
Anbauart	= keine Angabe
Bauweise	= keine Angabe
Grundstückstiefe	= 40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	
Wertermittlungstichtag	= 18.12.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.444,00 m ²
Grundstückstiefe	=	~ 35 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	×	1,00
Anbauart	keine Angabe	freistehend	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	120,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.444,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,00
Vollgeschosse	I - II	II	×	1,00
Bauweise	keine Angabe	offen	×	1,00
Tiefe (m)	40	~ 35	×	1,00
Zuschnitt	keine Angabe	rechteckig	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	120,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²

abgabenfreier relativer Bodenwert = **120,00 €/m²**

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabenfreier relativer Bodenwert	=	120,00 €/m²	Erläuterung
Fläche	×	1.444,00 m ²	

abgabenfreier Bodenwert = 173.280,00 €
rd. 173.280,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 insgesamt **173.280,00 €**.

4.3 Bodenwertermittlung (nur die Flurstücke 180, 182)

Teilflächenbezeichnung	Nutzbarkeit	Fläche [m ²]	rel. Bodenwert [€/m ²]	Bodenwert [€]
Vorderlandbereich	nicht selbstständig	~ 579	120,00	69.480,00
Hinterlandbereich	nicht selbstständig	~ 2.025	60,00	121.500,00

Der Bodenwert der Teilflächen beträgt insgesamt 190.980,00 €.

Bodenwertermittlung für die Teilfläche „Vorderlandbereich“

Ermittlung des Bodenwerts für die Teilfläche „Vorderlandbereich“

vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		120,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	120,00 €/m²
Fläche (m ²)	×	579,00 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	69.480,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	+	0,00 €
abgabenfreier Bodenwert	=	69.480,00 €
		rd. 69.480,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 insgesamt **69.480,00 €**.

Bodenwertermittlung für die Teilfläche „Hinterlandbereich“

Ermittlung des Bodenwerts für die Teilfläche „Hinterlandbereich“

vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		60,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	60,00 €/m²
Fläche (m ²)	×	2.025,00 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	121.500,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	+	0,00 €
abgabenfreier Bodenwert	=	121.500,00 €
		rd.121.500,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 insgesamt **121.500,00 €**.

4.4 Ertragswertberechnung (nur die bebauten Flurstücke 76, 119, 121)

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude		Büro		1	-	0,00	0,00
Zweifamilienwohnhaus		Whg. 2 im OG + SG		1	-	0,00	0,00

	Whg. 1 im EG	1	-	0,00	0,00
Kfz-Stellplätze auf Flurstück 184	Kfz.-Stellplätze	1	-	0,00	0,00
Summe				0,00	0,00

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude		Büro		1	7.000,00	7.000,00	84.000,00
Zweifamilienwohnhaus		Whg. 2 im OG + SG		1	1.100,00	1.100,00	13.200,00
		Whg. 1 im EG		1	700,00	700,00	8.400,00
Kfz-Stellplätze auf Flurstück 184		Kfz.-Stellplätze		1	510,00	510,00	6.120,00
Summe						9.310,00	111.720,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	111.720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	=	24.578,40 €
jährlicher Reinertrag	=	87.141,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 173.280,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar))	=	9.530,40 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	77.611,20 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 51 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,997
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.319.157,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	173.280,00 €
vorläufiger Ertragswert / Verfahrenswert	=	1.492.437,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	1.600,00 €
Ertragswert / Verfahrenswert	=	1.490.837,57 €
	rd.	1.490.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Minderung wg. Mängeln / Schäden	-10.000,00 €
• Minderung wg. Grenzüberbau Keypoint	-300,00 €
• Zuschlag wg. der Baulast Nr. 1945 / lfd. Nr. 4	400,00 €
• Zuschlag wg. der Baulast Nr. 2161 / lfd. Nr. 1	3.800,00 €
• Zuschlag wg. der Baulast Nr. 2161 / lfd. Nr. 2	4.500,00 €
Summe	-1.600,00 €

4.5 Sachwertberechnung (nur die Flurstücke 180, 182)

Gebäudebezeichnung	Doppel-Garage	
Berechnungsbasis	(pauschale Wertschätzung)	
• Brutto-Grundfläche (BGF)		
Baupreisindex (BPI) 18.12.2024 (2010 = 100)		
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)		
• NHK am Wertermittlungsstichtag		
Herstellungskosten		
• Normgebäude		
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)		
Alterswertminderung		
• Modell		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		
• Restnutzungsdauer (RND)		
• prozentual		
• Betrag		
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)		15.000,00 €
Gebäudesachwerte insgesamt		15.000,00 €
Sachwert der Außenanlagen incl. Hundezwinger (pauschal berücksichtigt)	+	3.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	18.000,00 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	190.980,00 €
vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert	=	208.980,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert	=	208.980,00 €
Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	42.700,00 €
(marktangepasster) Sachwert / Verfahrenswert	=	166.280,00 €
	rd.	166.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Minderung wg. der Baulast Nr. 1945 / lfd. Nr. 1	-34.000,00 €	
• Minderung wg. der Baulast Nr. 1945 / lfd. Nr. 4	-400,00 €	
• Minderung wg. der Baulast Nr. 2161 / lfd. Nr. 1	-3.800,00 €	
• Minderung wg. der Baulast Nr. 2161/ lfd. Nr. 2	-4.500,00 €	
Summe		-42.700,00 €

4.6 Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftsgrundstück. Aufgrund der Nutzung wurde es für diese Bewertung/Berechnung in zwei Anteile aufgeteilt. Einmal in den mit einem Bürohaus, einem Zweifamilienwohnhaus und einem Keypoint/Lager bebauten Bereich (Flurstücke 76, 119, 121) incl. des Nutzungsrechts an 34 Kfz-Stellplätzen auf dem angrenzenden Fremdgrundstück/Flurstück 184. Die Verfahrenswahl für die Wertermittlung dieses Anteils erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten wie Mieten/Pachten hier mit dem Ertragswertverfahren. Der andere Anteil (Flurstücke 180, 182) erfolgte auch hier auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten auf der Grundlage des Sachwertverfahrens.

Wertermittlungsergebnisse/Verfahrenswerte

Ertragswert-Anteil:	1.490.000,00 EUR
Sachwert-Anteil:	166.000,00 EUR
Wert beider Anteile:	1.656.000,00 EUR

Aus den Ergebnissen/Verfahrenswerten der einzelnen Wertermittlungsverfahren wird unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie den individuellen Merkmalen der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wie folgt abgeleitet/geschätzt:

Verkehrs-/Marktwert: 1.650.000,00 EUR (Gesamtwert)
zuzüglich Zubehör/Photovoltaik-Anlage: 15.000,00 EUR

Die relativen/rechnerischen Wertanteile am Gesamtwert ergeben sich wie folgt:

Anteil Flurstück 76:	950.000,00 EUR
Anteil Flurstück 119:	193.000,00 EUR
Anteil Flurstück 121:	341.000,00 EUR
Anteil Flurstück 180:	130.000,00 EUR
Anteil Flurstück 182:	36.000,00 EUR

(Die Grundstücke/Flurstücke 76, 119 und 121 bilden eine wirtschaftliche Einheit)

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist diese Wertermittlung nach dem Bewertungsstichtag nicht unbefristet verwertbar und bei Bedarf, z. Zt. spätestens aber nach einem Jahr, zu aktualisieren.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

02.01.2025

Schalow

5. Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Ausschnitt aus dem Stadtplan
Anlage B	Ausschnitt aus der Flur-/Liegenschaftskarte
Anlage C	Auszug aus der Bodenrichtwertdatei
Anlage D	Mitteilung über Altlasten (Kreis Unna)
Anlage E	Mitteilung über Bergbaueinwirkungen (RAG)
Anlage F	Erschließungsauskunft (Gemeinde Bönen)
Anlage G - O	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Kreis Unna)
Anlage P - Q	Auszug aus der Bauakte (Nutzflächenberechnungen zum Haus Nr. 49)
Anlage R	Auszug aus der Bauakte (Wohnflächenberechnungen zum Haus 49a)
Anlage S - V	Auszug aus der Bauakte (Bauzeichnungen zum Haus Nr. 49)
Anlage W - Y	Auszug aus der Bauakte (Bauzeichnungen zum Haus 49a)
Anlage Z	Auszug aus der Bauakte (Bauzeichnungen zum Keypoint / Lager)
Anlage A1 - I1	Fotos des Bewertungsobjektes

Anlagen sind dieser Internet Version nicht beigefügt