

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

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

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



Datum: 28.02.2020

Gutachten-Nr.: 5808-19

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Einfamilienhaus mit Lager und Büro, ehem. Stallgebäude mit Wohnung,
Sporthallengebäude, Scheunengebäude und Nebengebäuden
bebaute Grundstück in
59423 Unna, Morgenstraße 102



Grundbuch von:	Unna
Blatt:	10839
Gemarkung:	Unna
Flur:	17
Flurstück:	164
Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 006/19
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2020

Verkehrswert (unbelastet): 583.000,- €

in Worten: fünfhundertdreiundachtzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 102 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung und Baugrund.....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	16
3.1	Grundbuch	16
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	17
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	19
3.4	Denkmalschutz.....	19
3.5	Bauleitplanung	19
4	Gebäudebeschreibung.....	21
4.1	Gebäude	21
4.2	Raumeinteilung	24
4.3	Rohbau des Gebäudes	26
4.4	Innenausbau/Ausstattung	28
4.5	Beschreibung des Bauteils 3- tlw. BT 2	31
4.1	Beschreibung des Bauteils 4- ehem. Stallgebäude	33
4.2	Beschreibung des Bauteils 5- Überdachung.....	33
4.3	Beschreibung des Bauteils 6- Überdachung.....	33
4.4	Beschreibung des Bauteils 7.....	33
4.5	Außenanlagen.....	34
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
5.1	Baumängel und Bauschäden	35
5.2	Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	36
5.2.1	Noch zu tätige Investitionen	36
5.2.2	Wirtschaftliche Wertminderung	36
6	Grundstückszubehör	37
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	38
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV).....	39
9	Verkehrswertermittlung	40
9.1	Allgemeines.....	40
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	40
9.3	Bodenwertermittlung	42
9.3.1	Bodenwert	42
9.3.2	Aufteilung des Bodenwertes	44
9.4	Ertragswertermittlung.....	45
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	45
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	46
9.1	Wertermittlung für das Teilgrundstück A (A 1 und A 2).....	48
9.1.1	Ertragswertberechnung.....	48
9.1.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	49
9.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück B	53
9.2.1	Ertragswertberechnung.....	53
9.2.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	54
9.3	Verkehrswert (unbelastet)	57
10	Lasten und Beschränkungen	58
11	Verzeichnis der Anlagen	60
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	61

13	Anlagen	63
13.1	Lagepläne/Flurkarte	63
13.2	Behördliche Auskünfte	67
13.3	Abt. II- Eintragungsbewilligungen.....	84
13.4	Bodenrichtwert	90
13.5	Grundrisse/Schnitte.....	91
13.6	Fotos	93

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 006/19
Auftrag vom:	04.04.2019
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	gemischt genutztes Objekt: Einfamilienhaus mit Lager und Büro, ehem. Stallgebäude mit Wohnung, Sporthallengebäude, Scheunengebäude und Nebengebäuden
Vermietungsverhältnis:	1) Die Sporthalle ist vermietet. Mietvertragsinhalt: Der Mieter hat den Umbau der Halle zu einer Sporthalle auf eigene Kosten durchgeführt und wird bei Beendigung des Vertrages die Halle wieder in den Zustand wie zu Beginn bringen. Mietbeginn: 01.01.2017 Mietdauer: 5 Jahre Option: dreimalige Ausübung einer Verlängerung um jeweils 5 Jahre Miethöhe: 1.500 €/monatlich zzgl. 19 MwSt. Wertsicherungsklausel: Anpassung bei um mehr als 10 % Veränderung des Verbrauchindex 2) Die restlichen Einheiten (Wohnungen und ehem. Scheune, Garagen) komplett eigengenutzt. Eine Wohnung im ehem. Stallgebäude soll von einem syrischen Freund kostenlos bewohnt sein. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Derzeitige Nutzung:	Hauptwohnung mit Büro und Lagerräumen Wohnung Abstellräume Sporthalle Scheune (Lager- und Werkstattnutzung) drei überdachte Lager (jeweils Anbauten) Garangengebäude mit Abstellräumen (Hundezwinger)
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	20.02.2020
Qualitätstichtag:	20.05.2020
Ortsbesichtigung:	Datum: 1) 02.05.2019 und 2) 20.02.2020

Teilnehmer:

Zu 1) Eigentümer und Mitarbeiter der Sparkasse Unna;
Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zu 2) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger

Fotos:

Die bei der Besichtigung gemachten Innenaufnahmen des Wohnhauses werden auf Wunsch des Eigentümers nicht in das Gutachten eingefügt. Es wurden daher lediglich Innenfotos der Scheune und der Spielhalle im Gutachten aufgeführt.

Besichtigung:

**Eine Innenbesichtigung der Wohnung im Erdgeschoss in Bauteil 2, ein Zimmer im EG -Bauteil1, Bauteil 1: Obergeschoss über den nichtausgebautem Erdgeschossbereich und das gesamte Dachgeschoss des Bauteils 2 konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen und Angaben des Eigentümers.
Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.**

Zeichnungen:

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

Von dem zu bewertenden Objekt, außer der Spielhalle, konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.

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 Bauakte, außer dem Bauteil 3, 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 Wertableitung 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 04.04.2019
- Eintragungsbewilligung vom 03.09.1981
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Bauaktenarchiv der Stadt Unna: 9 PDF-Dateien
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Unna
- Baulastenauskunft der Stadt Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Unna zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Unna zu Fördermitteln
- Auskunft des Zwangsverwalters vom 18.04.2019
- Grundstücksmarktbericht (2019) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2019) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Unna
- Auskunft der Stadt Unna zum Denkmalschutz
- Gewerbemietpiegel des IVD 2019, Gewerbemietpiegel der IHK-Dortmund, 2019/20 Internetrecherchen in Immobilienportalen
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Unna
Ortsteil:	Mitte

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

Unna hat ca. 58.500 Einwohner (Stand: 30.06.2018), liegt östlich von Dortmund am Nordwestrand des Haarstrang-Höhenzuges im Schnittpunkt der Bundesstraßen 1 und 233 mit Anschluss an die Autobahn Köln-Osnabrück- Bremen und Ruhrgebiet- Kassel, ist S-Bahn-Station und D- Zug- Station. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Flughafen Dortmund-Holzwickede.

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

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

Stadtgliederung

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

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt östlich des Stadtzentrums von Unna, direkt nördlich an der Bundesstraße 1, in verkehrsgünstiger Lage. Es liegt im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes „Industriepark Unna“, wobei aber die Bundesstraße B1 zwischen dem Gebiet und dem Bewertungsgrundstück verläuft. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Senke und ist kreisförmig mit Straßen umschlossen. Die Zufahrt des Grund-

stücks erfolgt über eine Unterführung über die Straße „Schachtkuhle“. Innerhalb dieser Senke befindet sich lediglich nur noch ein weiteres Gewerbegrundstück. Das Nachbargrundstück hat allerdings eine Zufahrt direkt an die Morgenstraße. Die Bundesstraße B1 und die Morgenstraße bieten eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Unna:	2,5 km
Bushaltestelle:	100 m
Hauptbahnhof:	2,9 km
Bundesstraße B1:	unmittelbar angrenzend
Autobahnauffahrt A 44:	2 km
Flughafen Dortmund:	7 km
Kindergarten:	1,6 km
Grundschule:	2,3 km
Gesamtschule:	1,3 km
Gymnasium:	2 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. 2,5 km entfernten Stadtkern von Unna vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna und Dortmund abgedeckt.

Wohn-/Geschäftslage:

Es handelt sich aufgrund der Verkehrslärmbelastigung um eine einfache bis mittlere Wohnlage und um eine sehr gute Geschäftslage, mit vorwiegend 1-2 -geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbelastigungen von der südlich gelegenen Bundesstraße B 1 und der nördlich verlaufenden Eisenbahntrasse sind vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

(Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



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



Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Unna (UN) 2015	Unna, LK 2015	Nordrhein-Westfalen 2015
Bevölkerung (Anzahl)	59.111	396.035	17.865.516
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,1	0,3	1,8
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-8,1	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,1	7,8	8,6
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	12,4	12,3	11,2
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-4,3	-4,5	-2,6
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	56,9	39,4	25,5
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	53,3	34,4	18,7
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	3,6	5,0	6,7
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	9,0	10,8	8,3
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-8,2	-5,9	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	0,7	0,8	0,3
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	-0,9	-0,1	-1,2
Durchschnittsalter (Jahre)	45,5	45,1	43,9
Medianalter (Jahre)	47,9	47,4	45,5
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,4	31,0	31,2
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	37,5	36,8	34,0
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,9	16,1	16,6
Anteil Elternjahrgänge (%)	15,4	15,3	17,3
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,2	15,8	14,8
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,2	6,1	5,8

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Unna (UN) 2015	Unna, LK 2015	Nordrhein-Westfalen 2015
Bevölkerung (Anzahl)	59.111	396.035	17.865.516
Einpersonen-Haushalte (%)	36,9	34,2	39,0
Haushalte mit Kindern (%)	27,8	29,9	28,8
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	45,4	43,3	43,2
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	47,5	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	45.766	45.967	46.693
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	51,2	49,1	48,0
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	31,8	32,7	33,7
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	17,0	18,2	18,3
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	9,8	11,8	10,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	23,8	27,2	24,9
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	7,4	8,7	9,3
Kinderarmut (%)	18,0	20,6	19,2
Jugendarmut (%)	13,9	15,8	14,6
Altersarmut (%)	k.A.	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	10,9	12,3	11,4
ALG II-Quote (%)	9,4	10,6	9,8

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. :	5,50 m
mittlere Tiefe, ca. :	81 m
mittlere Breite, ca. :	63 m
Grundstücksgröße:	4.539 m ²
Form:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
 Wasseranschluss
 Telefonanschluss
 Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen bzw. dinglich in Abt. II gesichert

Zusätzlich wird eine asphaltierte Fläche über das Flurstück 135 und 962 durch den Eigentümer geduldet. Aber auch ohne die Fläche ist das Grundstück voll erschlossen.

Erschließungsbeiträge:	<p>Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:</p> <p>„Das Grundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen: Morgenstraße und Schachtkuhle. Die öffentlichen Straßen sind erstmalig fertiggestellt. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) werden durch die Stadt Unna nicht erhoben.</p> <p><i>Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.</i> Von der Morgenstraße aus ist nur die Zufahrt, aber keine Abfahrt möglich.“</p> <p>Anmerkung: Die Auskunft ist nicht richtig. Die Zufahrt von der Morgenstraße erfolgt auf das Nachbargrundstück Flurstück 163. Die Nutzung der Zufahrt ist für das Bewertungsgrundstück rechtlich durch eine Baulast oder Grunddienstbarkeit <u>nicht</u> gesichert. Insofern ist keine Zufahrt von der Morgenstraße nicht zulässig.</p>
Kanalanschlussbeiträge:	<p>Auf Anfrage teilen die Stadtbetriebe Unna mit:</p> <p>„Für das. o. g. Grundstück fallen zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.“</p>
topographische Lage:	leicht abfallend
Straßenart:	Haupterschließungsstraße
Straßenausbau:	<p>Die Morgenstraße ist 2-spurig, asphaltiert, beidseitig bzw. tlw. einseitig mit Gehwegen (Radwegen), mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- und Durchgangsverkehr.</p> <p>Die Straße Schachtkuhle ist 2-spurig, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.</p>
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„das o.g. Grundstück wird im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 19/1293 geführt.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 19/1293 handelt es sich um den Standort eines ehemaligen Schrotthandels und eines Einzelhandels mit Kfz-Teilen. Auf dem Gelände soll sich auch eine Kfz-Werkstatt befunden haben (gem. Bauaktenrecherche). Genannte Betriebe lassen sich in die Branchengruppen Handel mit Kraftfahrzeugen; und Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen einordnen.

Die Branchenbezeichnungen Handel mit Kraftfahrzeugen sowie Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen werden gemäß Branchenkatalog des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz in die Erhebungsstufe 1I einzuordnen, bei der das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen ist, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist. Dieser lässt sich m.E. aufgrund der Zusätze Schrotthandel ableiten.

Bei einer Ortsbesichtigung am 06.08.2019 konnte darüber hinaus festgestellt werden, dass sich auf dem Gelände abgemeldete Autos befanden. Metallhaltige Abfälle lagen im Umfeld zur Scheune. Ein Altlastenverdacht ist somit hinreichend begründet.

Aufgrund dessen weise ich darauf hin, dass im Vorfeld von Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen etc. durch einen Sachverständigen eine Bodenuntersuchung durchzuführen ist...“

Aufgrund des Altlastenverdachtes wurde auf meine Empfehlung durch das Amtsgericht Unna ein Altlastengutachten an den Geologen Diplom-Geologen Stephan Brauckmann in Auftrag gegeben. Das Altlastengutachten des Diplom-Geologen Brauckmann, Nr. 03 09 19 354 vom 12.12.2019 liegt mir vor. Das Altlastengutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Das Ergebnis der Untersuchungen wurde in dem Gutachten wie folgt zusammengefasst:

„Mehrkosten bei einer Umnutzung / Herrichtung des Grundstücks

Für eine Aufstellung der Mehrkosten zur Umnutzung bzw. Herrichtung des Grundstücks und eventuellen Bodenabfuhr wurde die Untersuchungsfläche aufgeteilt. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 4539 m², der östliche Grundstücksteil war wie bereits erwähnt zum Zeitpunkt der Bodenuntersuchung nicht zugänglich. Da es sich hierbei laut Aussagen von Hr. xxxx um eine alte bzw. ehemalige Obstwiese handelt, ist nach jetzigem Kenntnisstand von keiner Altlastenverdachtsfläche bzw. Auffüllungen auszugehen. Für eine abgesicherte, genaue Kostenabschätzung, Mehrkosten bei einer Umnutzung / Herrichtung des Grundstücks, ist eine ergänzende Bodenuntersuchung mit anschließender chemischer Analytik für diesen Teilbereich

des Grundstücks erforderlich. Somit wird die Fläche (ca. 1342 m²) in der folgenden Berechnung nicht mit aufgeführt. Die vorhandene Wohnbebauung, Spielhalle und Scheunen (ca. 772 m²) sind ebenfalls in der Berechnung nicht berücksichtigt, da von einem Abriss nicht auszugehen ist.

Abzüglich der o.g. Flächen fließen in die Berechnung ausschließlich die beprobten Freiflächen von 2425 m² (blaue Fläche) mit ein (s. Lageskizze, Anlage 3).

Zusammenfassung:

Nach der oben aufgeführten Aufstellung müssen für das Grundstück, der Morgenstr. 102 in 59423 Unna, Gemarkung Unna Flur 17, Flurstück 164, bei einem Mehraufwand zu nicht abzufahrenden bzw. sanierungsbedürftigen Böden von 28 €/t und einer gutachterlichen Begleitung für eine vollständige Sanierung der Böden, Kosten von ca. **93.500 €** veranschlagt werden. Zusätzliche Kosten für einen neuen Bodenauftrag mit Z 0-Boden auf das vorherige Niveau sind mit ca. **37.000 €** zu veranschlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der östliche Grundstücksbereich (ehem. Obstwiese) erst nach einer erfolgten Bodenuntersuchung in die Berechnung mit aufgenommen werden kann. Alle genannten Kosten verstehen sich netto zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer...“

Insgesamt belaufen sich die Sanierungskosten auf rd. 155.295 €-brutto-, ohne die Berücksichtigung der östlich gelegenen ehem. Obstwiese.

Es wird für die Zwecke diese Gutachtens davon ausgegangen das keine Altlasten im Bereich der Obstwiese vorhanden sind.

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

„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld Neuer Hellweg.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG, Essen.

(...) .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. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Steinkohle Berechtsame Neuer Hellweg. Es fand kein Abbau statt, der auf den in Frage kommenden Bereich eingewirkt haben könnte. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens

der RAG ist auszuschließen.

Unterlagen insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen 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 04.04.2019 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Unna
Blatt: 10839
Ifd. Nr. 3: Gemarkung: Unna
Flur: 17
Flurstück: 164
Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Mischnutzung, Morgenstraße 102
Größe: 4.539 m²

Herrschvermerk
Ifd. Nr. 4/zu 3:

Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Gemarkung Unna Flur 17 Flurstück 163 eingetragen im Blatt 11613 Abt. II Nr. 4.

Anmerkung zu Herrschvermerk:
Hier handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Bewertungsgrundstücks auf dem Flurstück 163.

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

Ifd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Wege- und Fahrrecht) für jeweiligen Eigentümer Unna Flur 17 Nr. 163 (Unna Blatt 11613, BV. Nr.. 2). Bezugnahme Bewilligung: 03.09.1981. Eingetragen am 21.10.1981.

Ifd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 3

Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am: 13.12.2018

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

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 14.02.2019

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 Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk 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 **folgende** Baulasten eingetragen sind.

Baulastenblatt N 201: Flurstück 163: **zugunsten**

An der Westseite des bestehenden Gebäudes eine Fläche von 3,00 x 35,00 m als Bauwich uneingeschränkt zur Verfügung zu stellen. Aufgestellt: Unna, den 12.03.1981.

Bewertung:

Die Baulastfläche befindet sich auf dem Flurstück 163 zugunsten des Bewertungsflurstücks 164.

Diese Baulast ist im Zuge der Aufteilung des Flurstücks 140 in die Flurstücke 163 und 164 baurechtlich erforderlich geworden, da die neue Grundstücksgrenze entlang dem Gebäude gelegt wurde und die Abstandsfläche sich dadurch auf das neue Flurstück 163 erstreckt hat.

Der Wertvorteil wird mit 50% des Bodenwertes der begünstigten Fläche angesetzt.

Begünstigte Fläche: 3m x 35 m = 105 m²

Bodenwert: 82 €/m²

Wertvorteil: 82 €/m² x 105 m² = 8.600€

Der Wertvorteil wird angesetzt mit

8.600 €

In Worten: achttausend sechshundert Euro

Baulastenblatt N 1627: Flurstück 164: zuungunsten

1.

Verpflichtung zur Duldung, dass die im beigegeführten Lageplan gekennzeichnete Fläche vom jeweiligen Eigentümer oder Nutznießer der Grundstücke in Unna, Morgenstraße 102, Gemarkung Unna, Flur 17, Flurstücke 135 und 163, als Ausfahrt für Kraftfahrzeuge sowie für die fußläufige Erschließung zur Straße „Schachtkuhle“ unterhalten und genutzt wird. Die Baulast wird im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung AZ 0796/09 zum Entertainment-Center eingetragen. Der Lageplan ist Bestandteil der Verpflichtungserklärung. Eingetragen am 07.04.2010

2.

Verpflichtung zur Duldung, dass die im beigegeführten Lageplan gekennzeichneten fünf Kfz-Einstellplätze einschließlich der Ausfahrt für Kraftfahrzeuge sowie der fußläufigen Erschließung zur Straße „Schachtkuhle“ vom jeweiligen Eigentümer oder Nutznießer der Grundstücke: Flurstücke 135 und 163, angelegt, unterhalten und genutzt werden.

Die Baulast wird im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung AZ 0796/09 zum Entertainment-Center eingetragen. Der Lageplan ist Bestandteil der Verpflichtungserklärung. Eingetragen am 07.04.2010

Bewertung:

Die o.g. Baulasten befinden sich im Ausfahrtsbereich der Unterführung bzw. im nördlichen Teil des Flurstücks 164. Der Bereich wird tlw. als Zufahrt, tlw. als Wendehammer und Stellplätze genutzt. Die Baulasten wurden im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung AZ.0796-09 der bestehenden Halle auf dem Flurstück 163 zu einem Entertainment-Center eingetragen. Die Nutzungsänderung wurde nicht ausgeführt und im Jahre 2018 ist die Baugenehmigung erloschen. Nicht erforderliche Baulasten können auf Antrag bei der Bauaufsichtsbehörde in der Regel gelöscht werden. Es ist aber unklar, ob eventuell der bauantrag wieder eingereicht wird, daher wird für dies e Wertermittlung der Wertnachteil der Baulast voll angesetzt. Bei den Baulastflächen handelt es sich um die vorhandene Zufahrtsfläche des Bewertungsgrundstücks und Stellplätze. Eine Nutzungseinschränkung wird daher als gering eingestuft. Der Wertnachteil wird mit 10 % des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt

Baulastfläche:

Stellplatzfläche: 11,50 m x 5,0 m = 57,50 m²

Zufahrt: = ca. 246 m²

Summe rd. 304 m²

Wertnachteil: $82 \text{ €/m}^2 \times 304 \text{ m}^2 \times 0,1 = \text{rd. } 2.500 \text{ €}$

Der Wertnachteil der Baulast wird angesetzt mit

2.500 €

In Worten: zweitausend fünfhundert Euro

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

G = Gewerbliche Bauflächen

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Unna mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. UN-28 liegt, mit folgenden Festsetzungen:

GE I = Gewerbegebiet mit BauNVO 1968

Firsthöhe $\leq 6,0 \text{ m}$ über Gelände

Grundflächenzahl: 0,8

Geschossflächenzahl: 1,0

Zulässig wäre nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Zulässig wäre auch Fastfood Restaurants lt. Auskunft des Planungsamtes



Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

Vorbemerkung:

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

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

Art der vorhandenen Bebauung:

- Bauteil 1: Zweifamilienhaus,
mit ausgebautem Dachgeschoss,
mit nicht ausgebautem Spitzboden,
teilunterkellert, 2-geschossig
- Bauteil 2: ehemaliges Stallgebäude, tlw. Spielhalle, tlw. Wohnungen,
angebaut an BT 1,
mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
nicht unterkellert,
1-geschossig
- Bauteil 3: Anbau an Bauteil 2
Nebengebäude (Spielhalle),
nicht unterkellert,
1-geschossig
- Bauteil 4: Stallgebäude (ehem. Getreidescheune)
1-geschossig, nicht unterkellert
- Bauteil 5: Anbau an BT 4 (Ostseite)
überdachtes Lager, nicht unterkellert, mit Pultdach
- Bauteil 6: Anbau an Bauteil 4 (Nordseite)
überdachtes Lager, nicht unterkellert, Pultdach
- Bauteil 7: 2 Kleingaragen mit Abstellraum und rückseitige Überdachung
- Nutzungsart: gemischt genutzt
- Bauteil 3: Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu Spielhalle im Jahre 2016**
- Modernisierung: keine wesentlichen Modernisierungen,
bis auf die Fenster im Bauteil 1 aus 2016 und das Badezimmer
und dem Ausbau des Bauteils 3 sowie ein Teil des Bauteils 2
zu einer Spielhalle.
- sonstige bauliche Änderungen: Da lediglich Planunterlagen vom Bauteil 3 und tlw. 2 vorliegen,
kann keine Aussage über bauliche Änderungen gemacht
werden.
- Energiepass/Dichtheitsprüfung: Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor.
Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Ab-
wasserleitungen durchgeführt wurde. Eine Wertminderung

aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht vorgenommen.

Bauteil:	1	2	3	4	5-7
Baujahr:	ca. 1894	1937	2009	1909	n.b.
Alter:	ca. 126 Jahre	83 Jahre	11 Jahre	111 Jahre	n.b
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	40 Jahre

Konstruktionsart: BT 1, 2 und 4: Fachwerkbau
BT 3: Stahlrahmenkonstruktion
BT 6: Holzkonstruktion
BT 7: konventionell massiv gemauert

Ausstattung: überwiegend einfach Ausstattung,
Spielhalle: mittlere bis gehobene Ausstattung

Bauweise: Bauteile 1 -5, 6: jeweils einseitig angebaut
Bauteil 7: freistehend

4.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

Bauteil 1:

Keller:

- Raum (Hohe Raumhöhe)
- 3 Kellerräume (gefangene Räume)
- Flur

Erdgeschoss:

- Raum 1
- Raum 2

- Flur
- Büro
- Raum (keine Innenbesichtigung)

- Raum 1 - Rohbau
- Raum 2 - Rohbau

- Zwischenflur mit Abgang zum KG
- Waschküche/Dusche/WC

1. Obergeschoss:

- Flur
- Wohnen/Essen
- Küche (Durchgangsraum)
- Schlafen
- Bad
- Flur
- Kind

- Nicht ausgebaute Räume- Lager
(Keine Innenbesichtigung)

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Zwei nicht ausgebaute Räume

Spitzboden:

nicht ausgebaut

Grundrissgestaltung:

Grundriss entspricht nicht heutigen Funktionsansprüchen

Besonnung/Belüftung:

gut

Bauteil 2:

Erdgeschoss:

1) nördliche Haushälfte: Raumeinteilung siehe Bauteil 3

2) Südliche Haushälfte:
(Außenabmessungen ca. 8,90 m x 8,35 m)

Hier soll sich eine Wohnung befinden und Teilbereich sollen Abstellräume sich befinden.
Die Besichtigung der Wohnung war nicht möglich gewesen.
Die Wohnung hat von der Westseite und Ostseite jeweils einen Eingang.

Das gesamte Dachgeschoss des Bauteils 1 konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Es soll sich um einen nicht ausgebauten Dachboden handeln.

4.3 Rohbau des Gebäudes

Bauteil 1 + 2:

Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Fachwerk mit Ausmauerung
Innenwände	tragend:	Fachwerk mit Ausmauerung
	nicht tragend:	Massivmauerwerk; tlw. Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	Kappendecke/Holzbalkendecke
	über Erdgeschoss:	BT 1: tlw. Holzbalkendecke tlw. Eisenbahnschwellenträger mit Ziegelsteinfüllung Bauteil 2: Stahlbetondecke lt. Angabe des Eigentümers
	über Obergeschosse:	Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	überwiegend Ziegelmauerwerk und Putz, tlw. Fachwerkmauerwerk, Putz im Sockelbereich	
	Nordseitige-Giebelwand BT 2: verkleidet mit luftdurchlässiger Kunststoff-Folie mit Beschriftung	

Innentreppen:	KG:	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag
	EG - DG:	Holztreppe mit eingestemmtten Setz- und Trittstufen mit Anstrich Treppengeländer: Holzkonstruktion
Hauseingangstür:		1-flg. Holzkonstruktion, mit Glasfüllung, mit Zylinder- Einsteckschloss, oben mit festverglastem Lichtband
Nebeneingangstür:		1 flg. Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung Stahltüren
Besondere Bauteile:		keine

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Bauteil 1 + 2:

Kellergeschoss:

Bodenbeläge:	Verbundestrich, Pflastersteine
Wandbeläge:	Sichtmauerwerk, tlw. verputzt
Deckenbeläge:	Stahlträger als Kappendecken mit Eisenschwellen, Holzbalkendecke

Erdgeschoss:

Räume 1 und 2 (von außen zugänglich)

Bodenbeläge:	Beton
Wandbeläge:	verputzt
Deckenbeläge:	Eisenbahnschwellenträger mit Ziegelsteinfüllung tlw. mit Beton

Büro

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbeläge:	Raufasertapete
Deckenbeläge:	Gipskarton mit Anstrich

Flur

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Gipskarton

Raum - Rohbauzustand -

Bodenbelag:	Betonplatten
Wandbelag:	Fachwerkwände; gartenseitig Wandschale vorgemauert mit Ytong-Steinen und von außen neue Mauerwerk zwischen den Fachwerkträgern eingebaut
Deckenbeläge:	Spalierlattung, tlw. abgefallen

Raum

Bodenbelag:	Holzdielen
Wandbelag:	Putz, tlw. Sichtmauerwerk
Deckenbelag:	Tapeten entfernt, Vorsatzschale Decken sind abgehängt

Waschküche/Du-WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Ausstattung:	Waschbecken Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten

Duschtasse -einfachste Ausstattung, Wasserleitung auf Putz

Raum

Bodenbelag: Betonplatten
Wandbelag: Fachwerkwände;
Deckenbelag: Heratekta-Platten

Obergeschoss:

Schlafräume/Flur

Bodenbeläge: überwiegend Holzdielen,
tlw. Textil, unterschiedliche Höhen
Wandbeläge: mit Gipskarton verkleidet
mit Gipskartontrennwänden
Außenwände mit Gipskartonvorsatzschale verkleidet
Deckenbelag: Gipskartonplatten mit Anstrich/Tapete

Bad

Bodenbelag: diagonal verlegte Fliesen
Ausstattung: Einbaubadewanne mit Ablage
Eckdusche, abgetrennt mit Sitzmöglichkeit und Duschvorhang
2 Waschbecken mit Unterschrank
Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten

Schlafzimmer

Bodenbeläge: Dielen
Wandbeläge: Tapete
Deckenbeläge: Gipskarton

Küche (1 Stufe tiefer)

Bodenbelag: Laminat
Wandbelag: Tapete; Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag: Gipskarton mit Anstrich

Wohnzimmer

Bodenbelag: Holzdielen
Wandbelag: Gipskarton mit Anstrich
Deckenbelag: Scheinholzbalken

Dachgeschoss:

Ausgebaute Räume:

Bodenbeläge: Holzdielen, tlw. Textil
Wandbeläge: Gipskarton, Tapete
Deckenbeläge: Dachschrägen: Kiefernholzverkleidung

Nicht ausgebaute Räume:

Dachhaut nicht gedämmt

Fenster:	KG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung Holzfenster mit Einfachverglasung EG-OG: Metallfenster mit Einfachverglasung, Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung (aus 2016), mit Rollläden aus Kunststoff, tlw. Holzkonstruktion mit Einfachverglasung DG: Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Innentüren:	EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische einfache Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung Küche: 5-l-Elektroboiler
Art der Beheizung:	Mobile Elektroheizkörper, Warmluftgebläse, EG: Abstellramm-Leistungstarker Kaminofen (Allesbrenner)
Besondere Einbauten und Einrichtung:	keine
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mangelhaften Gesamtein- druck. Der Innenausbau ist überwiegend wirtschaftlich abgenutzt und schadhaft.
Instandhaltungszustand:	erheblicher Instandhaltungstau

4.5 Beschreibung des Bauteils 3- tlw. BT 2

Nebengebäude (Spielhalle), angebaut an Bauteil 2:

Raumeinteilung:

Erdgeschoss:

BT 3

- Überdeckter tlw. offener Windfang
- Spielhalle mit Thekenbereich

BT 2: 6-Stufen höher

- Flur
- Lager
- Serverraum
- Personal-WC
- Personal
- WC-Kunden

Rohbau:

Fundamente:

Betonsockel

Bauweise:

Stahlrahmenkonstruktion mit Sandwichplattenverkleidung (Thermowand)

Dacheindeckung:

Trapezbleche (Sandwichelemente)

Außenbekleidung:

Sandwichplattenverkleidung

Dachform:

flach geneigtes Satteldach

Innenwände tragend:

Massivmauerwerk in BT 2, Brandwand zu BT 4

nicht tragend:

Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten

Dachentwässerung:

Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech

Eingangstür:

1-flg. Aluminiumkonstruktion

Notausgangstür:

Stahltür mit Stahlzarge

Besondere Bauteile:

Rampe, befestigt mit Betonpflastersteinen, Brüstungsgeländer

Metallkonstruktion, verzinkt

Besondere Einbauten:

Alarmanlage mit Steuerung

Innenausbau/Ausstattung:

Windfang vor dem Eingang:

überdacht und seitlich windgeschützt in Alukonstruktion mit Glasfüllung

Bodenbelag:

Fliesen

Räume in BT 2

Bodenbeläge:

Textil, Laminat

Wandbeläge:

Streichputz auf Gipskartonplatten

Deckenbeläge:

abgehängt, Gipskarton mit Streichputz, im Eingangsbereich mit integrierten Leuchten

Fenster:

Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung

Türen:

Holztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. Stahltüren mit Stahlzarge, tlw. selbstschließend

Heizung:

Elektro-Warmluftgebläse

WC-Privat:

wandhängendes WC, Waschbecken,

Untertisch- Elektrodurchlauferhitzer
Elektrowarmluftheizer

Bodenbeläge: Fliesen
Wandbeläge: Fliesen ca. 1,90 m
Deckenbeläge: abgehängt Decke mit Kassettenelementen

WC-Kunden: wandhängendes WC, Waschbecken, Urinal
Untertisch- Elektrodurchlauferhitzer
Elektrowarmluftheizgerät
Motorische Zwangslüftung

Bodenbeläge: Fliesen
Wandbeläge: Fliesen ca. 1,90 m
Deckenbeläge: abgehängt Gipskartondecke mit Anstrich

BT 3: Spielhalle

Bodenbelag: Textil
Wandbelag: Streichputz, Wände sind mit einer Vorsatzschale mit Gipskarton verkleidet
Deckenbelag: abgehängte Kassettenelemente mit Chromleisten, mit integrierten Kameras und Lautsprechern und Klimaanlage

Ausstattung: 12 Sitzplätze und 12 Automaten
ein Geldwechselautomat
eine offene Theke mit Spüle
Kücheneinrichtung
Kühlschrank
Deckenklimateanlage
Alarmanlage

Anmerkung: Sämtliches Inventar der Spielhalle soll Eigentum des Pächters der Spielhalle sein.

4.1 Beschreibung des Bauteils 4- ehem. Stallgebäude

Raumeinteilung:	drei große Lagerräume, zwei kleine Lagerräume
Fassade:	Fachwerkkonstruktion mit Ziegelsteinfüllung
Dacheindeckung:	tlw. Tondachpfannen, tlw. Betondachpfannen, tlw. mit Unterspannbahn, tlw. ohne Unterspannbahn
Dachentwässerung:	Rinnen aus Metall; Fallrohre aus Kunststoff
Decke:	Holzbalkendecke, tlw. keine Decke
Bodenbelag:	Pflastersteine
Wandbelag:	Fachwerkwände
Tor:	Holztor
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mangelhaften Gesamteindruck. Der Innenausbau ist überwiegend wirtschaftlich abgenutzt und schadhaft.
Instandhaltungszustand:	erheblicher Instandhaltungstau

4.2 Beschreibung des Bauteils 5- Überdachung

Überdachung (Lager), angebaut an BT 4:

Konstruktion:	Stahlrahmenkonstruktion
Dacheindeckung:	Trapezbleche
Bodenbelag:	Betonplatten

4.3 Beschreibung des Bauteils 6- Überdachung

Überdachung (Lager), angebaut an BT 4:

Konstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachpfannen

4.4 Beschreibung des Bauteils 7

Zwei massiv gemauerte Kleingaragen mit seitlichen Abstellräumen in einfacher Ausführung. Eindeckung mit Wellplatten. Eine Garage hat kein Tor mehr und die andere hat ein zweiflügeliges Metalltor. Die Fassade und die Innenwände sind verputzt. Rinnen und Fallrohre sind nicht vorhanden. Die Garagen werden als Abstellräume und ursprünglich als Hundezwinger genutzt. Die rückseitige Überdachung in einfachster Metallkonstruktion ist wertlos.

Das Gebäude ist wirtschaftlich komplett abgenutzt und abgängig.

4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	ausreichend Stellplätze im Innenhof und auf den befestigten Flächen im Bereich des Wendehammers vorhanden ca. 12-13 Stellplätze vor dem Spielhalleneingang: befestigt mit Betonpflastersteinen
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: tlw. Betonverbundpflaster, tlw. Altstadt-pflaster tlw. unbefestigt, tlw. Asphalt Innenhof: Asphalt
Gärtnerische Anlagen:	verwilderte Sträucher und Büsche, Bäume
Weitere Außenanlagen:	Rampe zum Notausgang der Spielhalle, befestigt mit Betonpflastersteinen
Einfriedungen:	improvisierte Maschendrahtzäune Metalltor mit Maschendrahtfüllung 4-reihige Böschungsabfangung mit Betonfertigmündern
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mangelhaft zu beurteilen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Baumängel und Bauschäden:

Bauteil 1+ 2

Fenster: Beiputzarbeiten sind noch nicht ganz abgeschlossen, außen keine Fensterbänke
Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des Hauses
Hauseingangstür: festverglastes Lichtband schadhaft
Mauerwerksrisse, Putzrisse, Deckenträger beschädigt, Stahlträger stark verrostet
Schadhaft Vorsatzschalen
Dacheindeckung tlw. undicht
Fassade komplett sanierungsbedürftig

Bauteil 1

Kellergeschoss

Kellerraum: insgesamt starke Feuchtigkeitsschäden
tlw. gefangene Räume ohne Belichtung

Erdgeschoss:

starke Feuchtigkeitsschäden in den Lagerräumen
Metallfenster verrostet
Fachwerkwände: tlw. der Putz abgeschlagen
tlw. Holzfenster schadhaft
Deckenverkleidungen tlw. abgefallen
Tlw. halbfertige bzw. provisorisch ausgeführt Innenausbauten
Nicht als Wohnraum genutzte Räume komplett wirtschaftlich abgenutzt und kernsanierungsbedürftig
Bad-EG: sanierungsbedürftig

Obergeschoss:

Bodenbeläge unterschiedliche Höhen
Türen schadhaft
Flur: tlw. Wände noch offen, man sieht die alte Konstruktion
Ein Zimmer: Elektrokabel sind in der Vorsatzschale lose verlegt, Vorsatzschale aufgeschlagen
Schlafen: Fensterbrüstungshöhe zu niedrig
Treppe zum Dachgeschoss: wirtschaftlich abgenutzt, anstrichbedürftig

Wände im Treppenhaus: schadhaft, Putzabplatzungen
Innenausbau überwiegend wirtschaftlich abgenutzt

Dachgeschoss:

Dachboden ist nicht isoliert, die Dachhaut ist nicht gedämmt
und tlw. undicht

Türen tlw. schadhaft

Bauteil 4:

Die Scheune ist wirtschaftlich abgenutzt.

Dacheindeckung (Südseite) tlw. schadhaft und erneuerungsbedürftig

Fachwerkfassade sanierungsbedürftig

Holztor erneuerungsbedürftig

Innenausbau wie Wände und Deckenkonstruktion schadhaft

Bauteil 7:

Tor fehlt, Türen schadhaft, Fassade sanierungsbedürftig, Dacheindeckung schadhaft, Fassade mit Mauerwerksrissen

Insgesamt ist das Gebäude komplett sanierungsbedürftig

Außenanlagen:

Entwässerungsleitungen sind provisorisch zur Hoffläche geführt
Hofbefestigungen schadhaft

5.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.2.1 Noch zu tätige Investitionen

Es gibt in den Wohnungen keine Heizung. Derzeit wird die Hauptwohnung provisorisch mit mobilen Elektroheizkörper und einem leistungsstarkem Ofen (EG) beheizt.
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage

Altlastensanierungskosten: 155.295 € -brutto-

5.2.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Grundriss entspricht nicht heutigen Funktionsansprüchen

Baulasten-Wertvorteil: 8.600 €

Baulasten-Wertnachteil: 2.500 €

6 Grundstückszubehör

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

Auf dem Grundstück wurden diverse Gegenstände vorgefunden, die meines Erachtens als Grundstückszubehör eingestuft werden könnten:

rote Anhänger (Soll im Eigentum des Sohnes der Eigentümers sein.)

Karussell-Anhänge (Ist von der Sparkasse gepfändet (Sicherheitseigentum))

Radlader Bj. 1973 (Eigentum des Eigentümers) schadhaft - ohne Wert

ein Anhänger (weiß) - ohne Wert

Gitterboxen im Hof: Genaue Anzahl der Gitterboxen konnte ich nicht festgestellt werden, da es vorgestellt ist. Die Anzahl schätze ich mit 20-30 Stück. Die Gitterboxen sollen einem Freund des Eigentümers gehören. Der Wert einer Gitterbox wird mit 50 € geschätzt.

Ferner befinden sich in den Bauteilen 4-7 extrem viele Gegenstände des ehem. Karussellbetriebes wie Kleinwerkzeuge, Metallwaren, Lampen, Farben usw., die aufgrund der Vielzahl im Einzelnen hier nicht erfasst werden können. Diese Gegenstände sind meines Erachtens allerdings wertlos. (siehe Fotos)

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Die Abmessungen wurden außer dem Bauteil 3 aus der Flurkarte (Tim-online.de) abgegriffen, da für diese Bauteile keine Planunterlagen vorlagen. Die Ergebnisse sind für die Zwecke der Wertermittlung ausreichend genau.

Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

		m	m	Faktor	m ²
		ca.	ca.		
Bauteil 1	KG	5,50	6,00	1	33,00
		2,00	7,00	1	14,00
	EG	21,50	10,00	1	215,00
	OG	21,50	10,00	1	215,00
	DG	21,50	10,00	1	215,00
			BGF	Summe	692,00

		m	m	Faktor	m ²
		ca.	ca.		
Bauteil 2	EG	8,45	19,7	1	166,47
	DG	8,45	19,7	1	166,47
			BGF	Summe	332,93

		m	m	Faktor	m ²
		ca.	ca.		
Bauteil 3	EG	15,78	10,37	1	163,64
			BGF	Summe	163,64

		m	m	Faktor	m ²
		ca.	ca.		
Bauteil 4	EG	14,65	10	1	146,50
			BGF	Summe	146,50

		m	m	Faktor	m ²
		ca.	ca.		
Bauteil 5	EG	5,3	10	1	53,00
			BGF	Summe	53,00

		m	m	Faktor	m ²
		ca.	ca.		
Bauteil 6	EG	4,3	14,65	1	63,00
			BGF	Summe	63,00

		m	m	Faktor	m ²
		ca.	ca.		
Bauteil 7	EG	5,2	11,6	1	60,32
			BGF	Summe	60,32

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage der Bruttogrundfläche überschlägig mittels Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden. Die Umrechnungskoeffizienten wurden den Arbeitsmaterialien Dr. Sprengnetter, Band II, Tab. 1-2 und Tab.1-3 entnommen.

Planunterlagen nur für das Bauteil 3 (Spielhalle) vor. Für die anderen Bauteile lagen keine Planunterlagen vor. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Bauteile		BGF m ²	Faktor	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²
Bauteil 1	EG	107,5	0,71	76,33	
	OG	107,5	0,71	76,33	
	DG	107,5	0,56	60,20	
	Hauptwohnung 1		Summe	212,85	
	EG-Lager	107,5	0,71		76,33
	OG-Lager	107,5	0,71		107,5
	DG	107,5	0,56		107,5
	Lager			Summe	183,83
Bauteil 2	EG	166,47	0,71	118,19	
	Teilfläche in BT 3			-73,33	
	Wohnung 2		Summe	44,86	
	DG-Lager	237,87	(nicht vermietbar)		
Bauteil 3	Spielhalle				212,39
Bauteil 4	Lager	146,5	0,90		131,85
Bauteil 5	Überdachung	53	0,95		50,35
Bauteil 6	Überdachung	63	0,95		59,85
			insgesamt	257,71	638,27

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Allgemeines

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in fiktive Teilgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A)		2.589 m ²
A 1	Wohnhaus und Nebengebäude	ca. 1.989 m ²
A 2	Spielhalle	ca. 600 m ²
B)	unbebaute Fläche	1.950 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		4.539 m ²

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren kann hier nicht angewandt werden, da für derartige Objekte keine Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss vorliegen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 15 ImmoWertV ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine hinreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen verfügbar ist und keine hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Verfügung stehen.

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. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die

nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

9.3 Bodenwertermittlung

9.3.1 Bodenwert

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2019 = 60 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet = gewerbliche Baufläche
 erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand = frei

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

Grundstücksgröße (gesamt): 4539 m²
 davon:
 Bauland 4539 m²

Bodenrichtwert erschließungskostenbeitragsfrei: 60 €/m²

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%	
- Wertanpassung für Lage:	20%	12 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%	
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	10 €/m ²	10 €/m ²

Auf- / Abschlag gesamt: 0 €/m²

Baulandwert, erschließungskostenbeitragsfrei somit: 82 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 82 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	4539	82,00 €	372.198,00 €
		Summe	372.198,00 €

Bodenwert rd. 372.000 €

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 nicht ausreichend berücksichtigt. Das Grundstück befindet sich außerhalb des großen Gewerbegebietes in einer exklusiven Lage unmittelbar an der Bundesstraße 1. Nachteilig ist lediglich die Erschließung über den Tunnel. Der Wertzuschlag wird mit 20% sachverständig geschätzt. Bei einer direkten Anbindung an die Bundesstraße bzw. Morgenstraße wäre der Zuschlag noch höher.

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. 10 €/m² geschätzt. Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss soll der neue Bodenrichtwert 2020 bei 70 €/m² liegen.

9.3.2 Aufteilung des Bodenwertes

Für den Gebäudeertrag ist nicht das Grundstück erforderlich. Der überschüssige Grundstücksanteil wird getrennt als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfasst.

Teilgrundstück A: ca. 2.589 m² x 82 €/m² = rd. 212.000 €

Das Teilgrundstück 1 wird wiederum fiktiv in zwei Teilbereiche aufgeteilt, da die Halle mit der Spielhallennutzung eine wesentliche längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat als die restlichen wirtschaftlich abgenutzten Bauteile.

A 1) Den Bauteilen 1, tlw. 2, 4,5,6,7 zugeschlagene
Grundstücksgrenze: ca. 1.989m² x 82 €/m² = rd. 163.000 €

A 2) Unbebaute Grundstücksfläche:
ca. 1.950 m² x 82 €/m² = rd. 160.000 €

Teilgrundstück B: Dem Bauteil 3, tlw. Bauteil 2 (Spielhalle) zugeschlagene
Grundstücksgröße: 600 m²
Bodenwert a): ca. 600 m² x 82 €/m² = rd. 49.000 €



9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV 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 Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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.

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.

9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

9.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück A (A 1 und A 2)

9.1.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Nebengebäude	8	Überdachung BT 6	59,85		1,50	89,78	1.077,36
	7	Überdachung BT 5	50,35		1,50	75,53	906,36
	6	Lager Scheune BT 4	131,85		3,00	395,55	4.746,60
		Lager DG BT 2	107,50		1,00	107,50	1.290,00
	3	Wohnung EG BT 2	44,86		5,20	233,27	2.799,24
	2	Lager EG-DG BT 1	183,83		1,50	275,75	3.309,00
		Wohnung KG-DG BT 1	212,85		4,80	1.021,68	12.260,16
	Summe			791,09	-		2.199,06

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.388,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 6.148,00 €
jährlicher Reinertrag	= 20.240,72 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 163.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 7.335,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.905,72 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,289
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 210.221,27 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 163.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 373.221,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 92.195,00 €
Ertragswert	= 281.026,27 €
	rd. 281.000,00 €

9.1.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücken und

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde und dem Gewerbemietspiegel der IHK Dortmund, sowie den Mietangaben für Gewerbe im Grundstücksmarktbericht in der Stadt Unna abgeleitet.

Folgende Nettokaltmieten sind den o.g. Mietspiegel für Gewerbe aufgeführt:

Grundstücksmarktbericht Stadt Unna 2019:

Lager mit und ohne Überdachung: 1,85 €/m² (Spanne 0,50 €/m² -3,08 €/m²)

IHK-Dortmund Gewerbemietspiegel 2019:

Gewerbe-Industriepark: Hallen -und Lagerflächen 3,50-4,0 m²

Bewirtschaftungskosten

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Angaben der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) mit Abweichungen entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie), Anlage 1, sowie dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Überdachung BT 6:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	38,00
Instandhaltungskosten	----	3,40	203,49
Mietausfallwagnis	6,00	----	64,64
Summe			306,13 (ca. 28 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Überdachung BT 5:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	38,00
Instandhaltungskosten	----	3,50	176,23
Mietausfallwagnis	6,00	----	54,38
Summe			268,61 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager Scheune BT 4:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	94,93

Instandhaltungskosten	----	3,40	448,29
Mietausfallwagnis	6,00	----	284,80
Summe			828,02 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG BT 2:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	288,00
Instandhaltungskosten	----	11,30	506,92
Mietausfallwagnis	2,00	----	55,98
Summe			850,90 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager EG-DG BT 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	132,36
Instandhaltungskosten	----	3,40	625,02
Mietausfallwagnis	6,00	----	198,54
Summe			955,92 (ca. 29 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung KG-DG BT 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	288,00
Instandhaltungskosten	----	11,30	2.405,21
Mietausfallwagnis	2,00	----	245,20
Summe			2.938,41 (ca. 24 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses in der Stadt Unna (inkl. gewerblicher Anteil bis 20%) ein Liegenschaftszinssatz von 4,10 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 1,90 %.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften (Resthof mit zwei Wohnungen und Nebengebäude, der kurzen Restnutzungsdauer, Lage, geringer Gewerbeanteil) des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,50 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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 die Anlage 1-Modernisierungs- und Restnutzungstabellen gem. AGVGA-NRW- angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus mit Nebengebäude

Das 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0	
Summe	1,0	
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0	
Summe	5,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2020 – 1955 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2020 – 50 Jahren

=) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus mit Nebengebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-103.000,00 €
• Wohnhaus mit Nebengebäude	-103.000,00 €
Weitere Besonderheiten	10.805,00 €
• Altlastenwertminderung	-155.295,00 €
• Teilgrundstück A 2-Bodenwert	160.000,00 €
• Baulast- Wertvorteil	8.600,00 €
• Baulast- Wertnachteil	-2.500,00 €
Summe	-92.195,00 €

9.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

9.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Spielhallengebäude	1	Spielhalle BT 1-2	212,39		7,06	1.500,00	18.000,00
Summe			212,39	-		1.500,00	18.000,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Spielhallengebäude	1	Spielhalle BT 1-2	212,39		7,06	1.500,00	18.000,00
Summe			212,39	-		1.500,00	18.000,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.300,01 €
jährlicher Reinertrag	= 14.699,99 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 49.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 2.205,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.494,99 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 55 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,248
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 252.998,56 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 301.998,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 301.998,56 €
	rd. 302.000,00 €

9.2.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücken und in Anlehnung an

- dem Gewerbemietpiegel der IHK Dortmund, sowie den Mietangaben für Gewerbe im Grundstücksmarktbericht in der Stadt Unna abgeleitet.

Folgende Nettokaltmieten sind den o.g. Mietspiegeln für Gewerbe aufgeführt

Grundstücksmarktbericht Stadt Unna 2019:

Geschäfte- und Einzelhandel in Nebenzentren: 7,68 €/m² (Spanne 3,78 -15,50 €/m²)

IHK-Dortmund Gewerbemietpiegel 2019:

Gewerbe-Industriepark: Büro- und Praxisflächen 6,0 - 7,0 m²

Die angesetzte Nettokaltmiete von 7,00 €/m² entsprechen in den tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten, daher werden die tatsächlich gezahlten Mieten als Grundlage für die Bewertung herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Angaben der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) mit Abweichungen entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie), Anlage 1, sowie dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.

- für die Mieteinheit Spielhalle BT 1- tlw. 2:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	540,00
Instandhaltungskosten	----	11,30	2.400,01
Mietausfallwagnis	2,00	----	360,00
Summe			3.300,01 (ca. 18 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Unna ist für Gewerbegrundstücke ein Liegenschaftszinssatz von 6,60 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +5,1.%.

Unter Berücksichtigung der Art und grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes als reine gewerbliche Nutzung der Spielhalle und unter Berücksichtigung der gesamten Bebauung, sowie der Lage und Ausstattung wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,50 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. 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 die Anlage 1-Modernisierungs- und Restnutzungstabellen gem. AGVGA-NRW- angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Spielhallegebäude

Das 2009 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2016 zu einer Spielhalle ausgebaut und modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	2,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	2,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	
Summe	15,0	

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2020 – 2016 = 4 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 4 Jahre =) 56 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 55 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (55 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 55 Jahre =) 5 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2020 – 5 Jahren =) 2015.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Spielhallegebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 55 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2015

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

9.3 Verkehrswert (unbelastet)

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A)	Wohnhaus und Nebengebäude und unbebaute Grundstücksflächen	281.000 €
B)	Spielhalle	302.000 €
Summe		583.000 €

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für Einfamilienhaus mit Lager und Büro, ehem. Stallgebäude mit Wohnung, Spielhallengebäude, Scheunengebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in

59423 Unna, Morgenstraße 102

Grundbuch von: Unna
Blatt: 10839
Gemarkung: Unna
Flur: 17
Flurstück: 164

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2019 in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

583.000,- €

in Worten: fünfhundertdreiundachtzigtausend Euro

dies entspricht rd. 650 €/m² Wohn- und Nutzfläche
bzw. 13,13-fachen des Rohertrages

10 Lasten und Beschränkungen

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

Ifd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Wege- und Fahrrecht) für jeweiligen Eigentümer Unna Flur 17 Nr. 163 (Unna Blatt 11613, BV. Nr.. 2). Bezugnahme Bewilligung: 03.09.1981. Eingetragen am 21.10.1981.

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung wird dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 163 ein Wege- und Fahrrecht an dem Flurstück 164 dahingehend eingeräumt, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 163 berechtigt ist, das Flurstück 164 auf einem Grundstücksteil zu begehen und zu befahren. Die belastete Fläche ist im Lageplan mit den Buchstaben A,B,C,D,E,F gekennzeichnet und rot markiert.

Diese belastete Fläche befindet sich direkt in Eingangsbereich des Tunnels, der Zufahrtsfläche und den Stellplatzflächen auf der nördlichen Grenze des Flurstücks. Diese belastete Fläche (ca. 400 m²) dient somit als Zufahrtsfläche und Stellplatzfläche genutzt und auch als solches benötigt, insofern ist die Nutzungseinschränkung als vertretbar einzustufen. Ferner ist festzustellen, dass ein Teil dieser Fläche zudem noch mit einer Baulast mit dem Inhalt belastet ist.

Daher wird der Wertnachteil mit 10 % des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt:

$$400 \text{ m}^2 \times 82 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 3.300 \text{ €}$$

Der Wertnachteil der o.g. Eintragung wird angesetzt mit

3.200 €

In Worten: dreitausend zweihundert Euro

Ifd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 3

Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am: 13.12.2018

Bewertung:

Der Zwangsverwaltungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

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

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 14.02.2019

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 28.02.2020

Dipl.-Ing. F. Afsin

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

11 Verzeichnis der Anlagen

1. Orts- und Lagepläne
2. Flurkarte
3. Baulastenauskunft
4. Altlastenauskunft
5. Erschließungskostenauskunft
6. Wohnungsbindungsauskunft
7. Bergbauliche Auskunft
8. Eintragungsbewilligung der Eintragung in Abt. II
9. Grundrisszeichnungen/ Schnitt
10. Fotos

12 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

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

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung; Baukosten 2012/13, 21. Auflage, 2013

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Preiswerter Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern; Auflage, 2005/2006

KRÖLL / HAUSMANN / ROLF

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

SCHMID:

Miete und Mietprozess, Praxishandbuch, 4. Auflage, 2003

BKI Baukosten 2007

Teil 1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

AGVGA-NRW

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen,
Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen 6/2016;
Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, 6/2016

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

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

EnEV:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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 Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005

II. Berechnungsverordnung

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

WoFG:

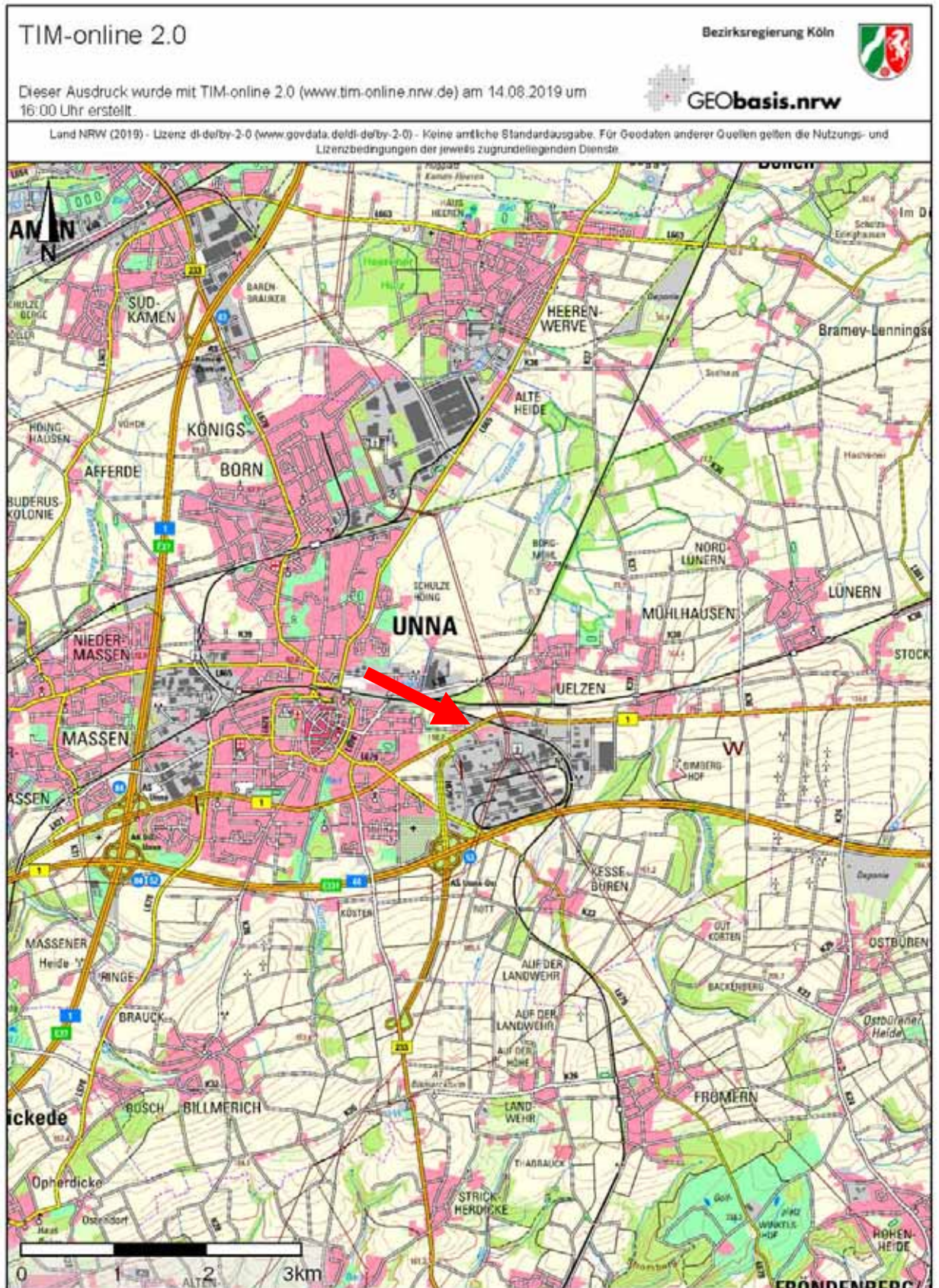
Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885)

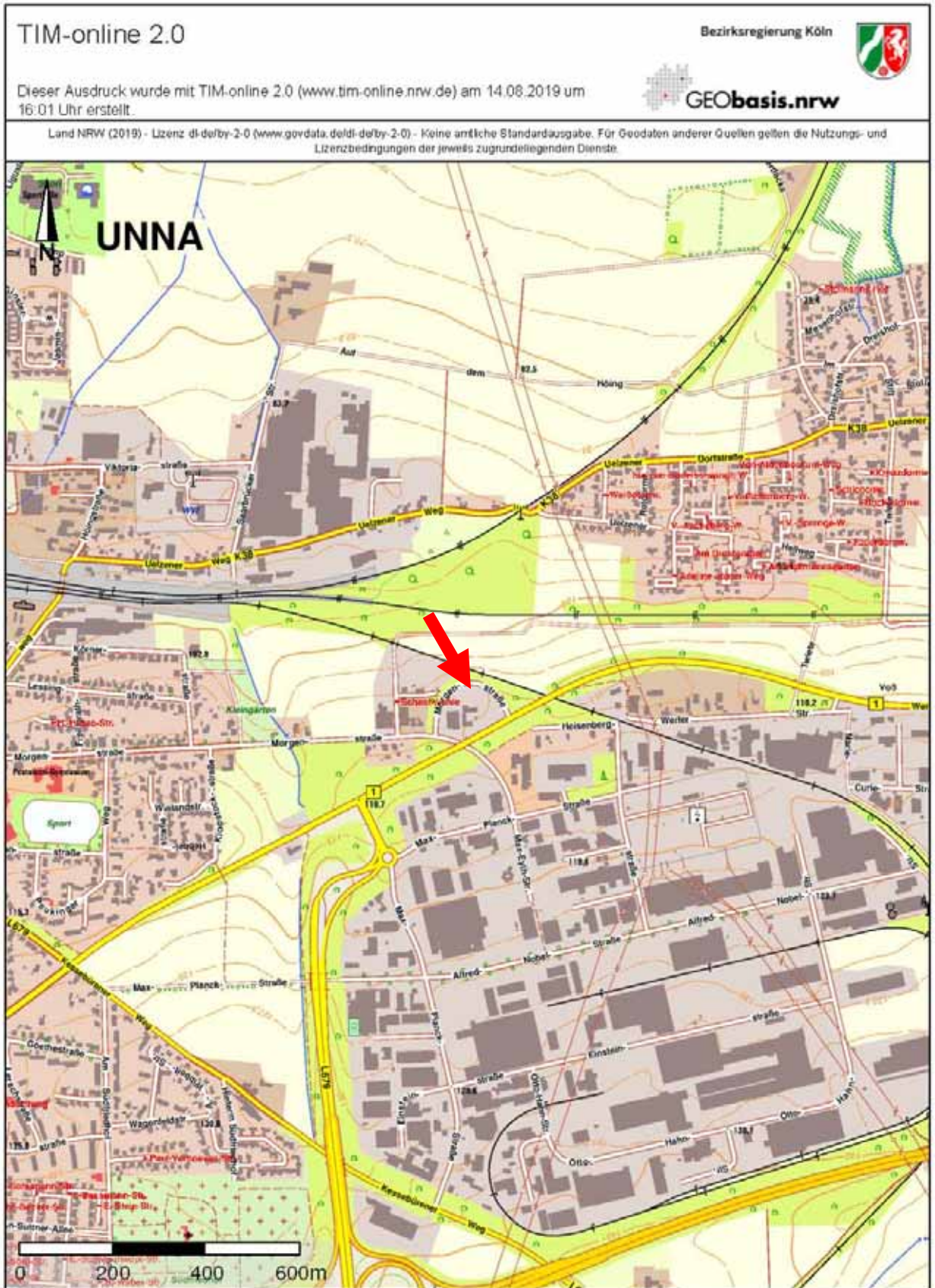
WoBindG:

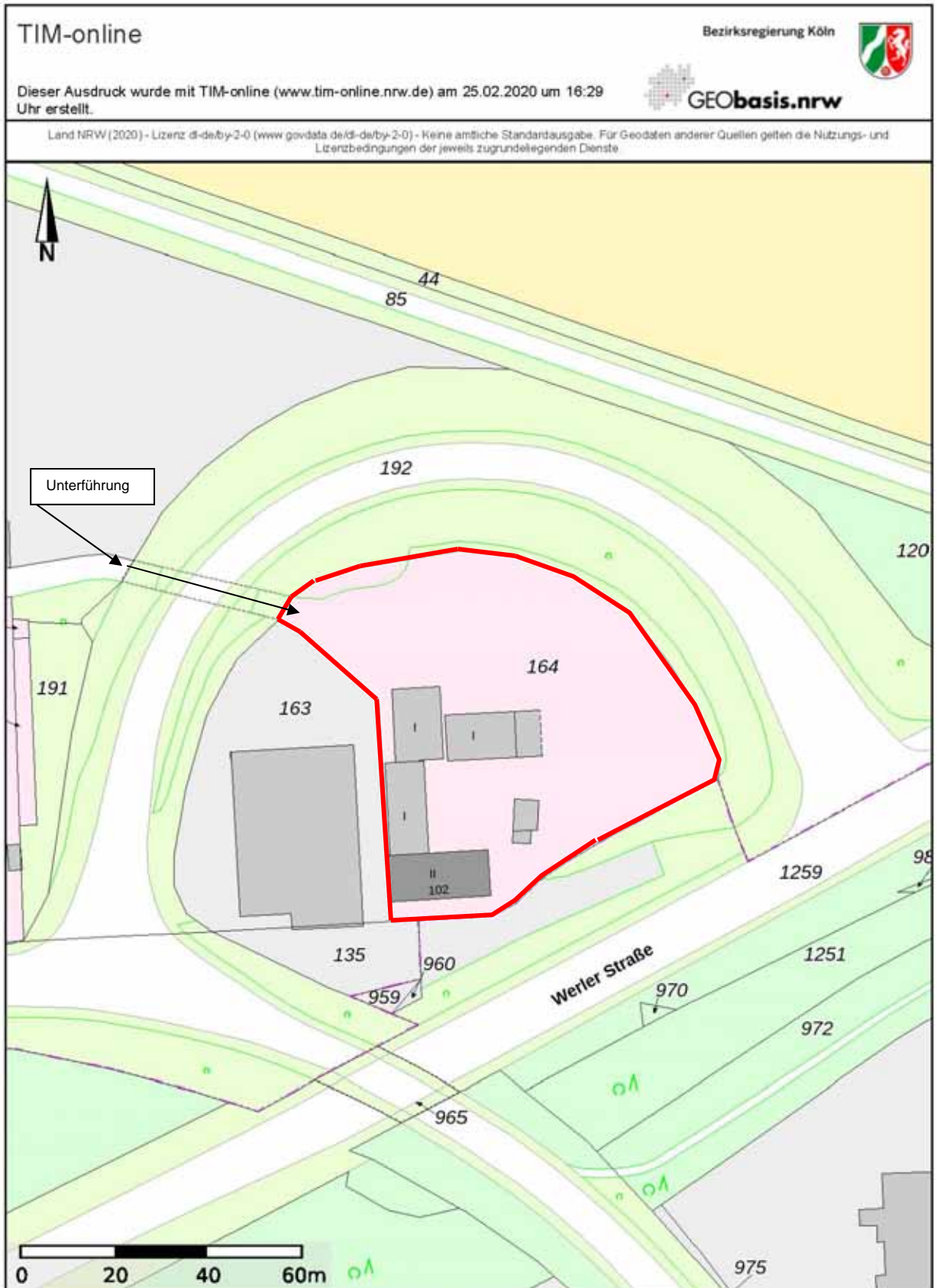
Wohnungsbindungsgesetz - Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2417)

13 Anlagen

13.1 Lagepläne/Flurkarte









Bauteile 1-7 (rot)

13.2 Behördliche Auskünfte

**KREISSTADT UNNA
DER BÜRGERMEISTER**

Auskunft: Baulast

Postfach 2113
59411 Unna



Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1, 59423 Unna

Herrn
Dipl.-Ing. Fatih Afsin
Lange Straße 36

44532 Lünen



Dezernat/Bereich		
3-63 Bereich Bauordnung		
Ihre Ansprechpartner/in		Zimmer-Nr.
Frau von Thaden		325
Telefon	Telefax	Vermittlung
02303/103647	02303/103639	02303/103-0
Email-Adresse		
birgit.vonthaden@stadt-unna.de		
Zeichen Ihres Schreibens		Datum
Gutachten 5808-19		29.04.2019

Aktenzeichen: 081/19

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisstadt Unna

Grundstück/e:	Gemarkung: Unna, Flur: 17, Flurstück: 164
in:	59423 Unna, Morgenstraße 102

Hiermit wird bescheinigt,

dass für das o. g. Grundstück die in beigefügter, mit Übereinstimmungsvermerk versehener Kopie des Baulastenblätter N201 und N1627 verzeichneten Baulasten eingetragen sind.



Es ist eine Verwaltungsgebühr nach beiliegendem Gebührenbescheid zu zahlen.

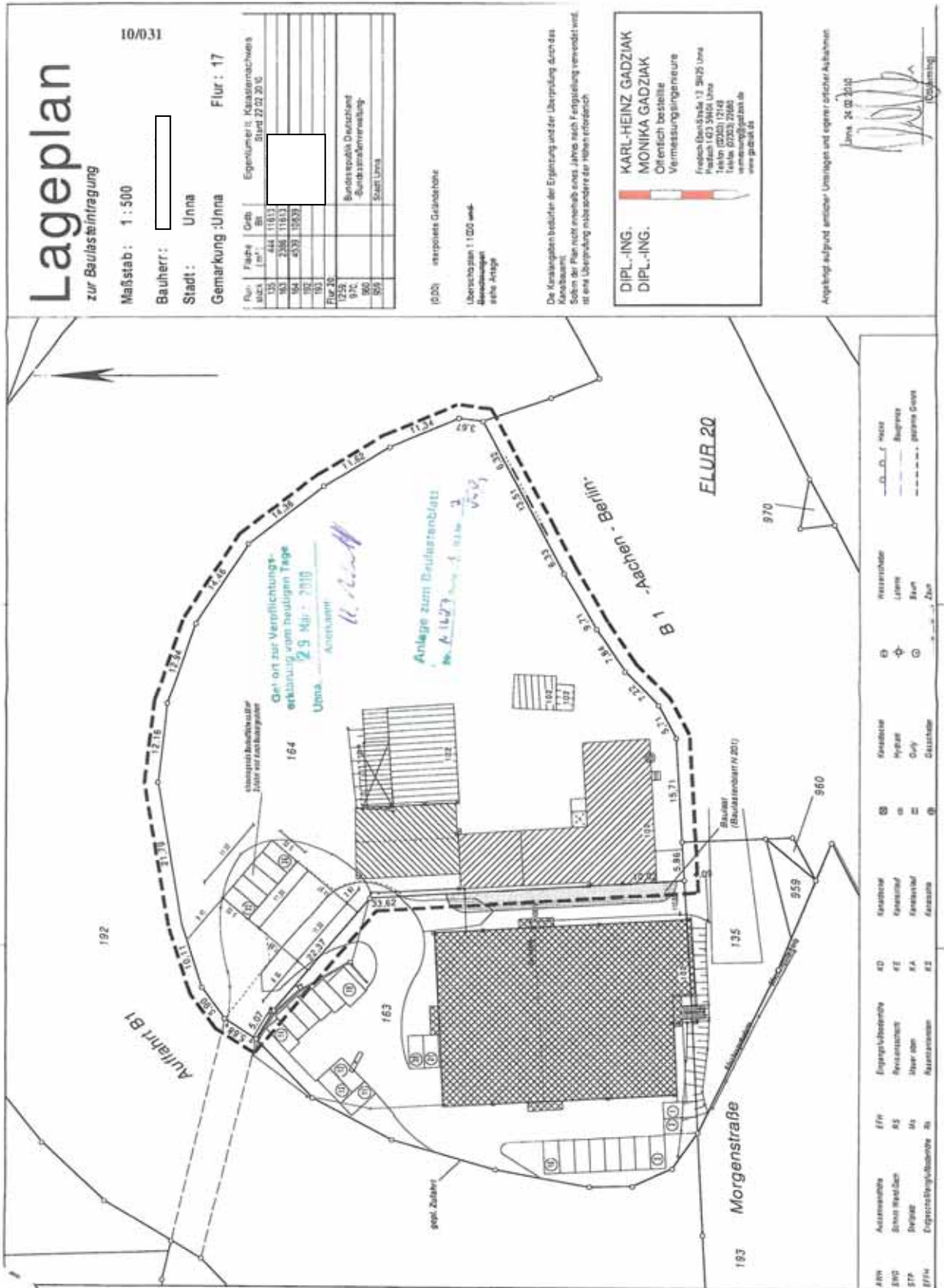
Im Auftrag

von Thaden

Auskunft: Baulast


Baulastenverzeichnis von <u>Kreisstadt Unna</u> Band: N 1 Baulastenblatt Nr.: N 1627 Seite: 1	
Grundstück: 59423 Unna, Morgenstraße 102	Flurstück: 164
Gemarkung: Unna	Flur: 17

Lfd.Nr.	Inhalte der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung zur Duldung, dass die im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Fläche vom jeweiligen Eigentümer oder Nutznießer der Grundstücke in Unna, Morgenstraße 102, Gemarkung: Unna, Flur: 17, Flurstücke: 135 und 163, als Ausfahrt für Kraftfahrzeuge sowie für die fußläufige Erschließung zur Straße „Schachtkuhle“ angelegt, unterhalten und genutzt wird.</p> <p>Die Baulast wird im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung AZ. 0796/09 zum Entertainment-Center eingetragen. Der Lageplan ist Bestandteil der Verpflichtungserklärung.</p> <p style="text-align: right;">  von Thaden - Stadtoberinspektorin - </p>	
2	<p>Verpflichtung zur Duldung, dass die im beigefügten Lageplan gekennzeichneten fünf Kfz-Einstellplätze einschließlich der Ausfahrt für Kraftfahrzeuge sowie der fußläufigen Erschließung zur Straße „Schachtkuhle“ vom jeweiligen Eigentümer oder Nutznießer der Grundstücke in 59425 Unna, Morgenstraße 102, Gemarkung: Unna, Flur: 17, Flurstücke: 135 und 163, angelegt, unterhalten und genutzt werden.</p> <p>Die Baulast wird im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung AZ. 0796/09 zum Entertainment-Center eingetragen. Der Lageplan ist Bestandteil der Verpflichtungserklärung.</p> <p style="text-align: right;"> Ute Thaden von Thaden - Stadtoberinspektorin - </p>	<p>Die Übereinstimmung mit dem Original wird hiermit bescheinigt.</p> <p style="text-align: center;">  26.11.2019 Der Bürgermeister Bauordnungsamt im Auftrag W. Thaden </p>





Auskunft: Baulast

Baulastverzeichnis von <u>Unna</u>		Baulastblatt Nr. <u>N 201</u> Seite <u>1</u>
Grundstück <u>Unna, Morgenstraße 102</u>		
Gemarkung <u>Unna</u> Flur <u>17</u>		Flurstück <u>140 163</u>
Lfd. Nr. <u>1</u>	Inhalt der Eintragung <u>3</u>	Bemerkungen <u>166.</u>
<p>An der Westseite des bestehenden Gebäudes eine Fläche von <u>3,00 x 35,00 m</u> als Bauwisch uneingeschränkt zur Verfügung zu stellen. Aufgestellt: Unna, den <u>12.03.1981</u></p> <p><i>Plettig</i> Ing. (grad.)</p> <p>Die Übereinstimmung mit dem Original wird hiermit bescheinigt 28.10.2019 Der Bürgermeister -Bauordnungsamt- im Auftrag <i>Klein</i></p> 		

Auskunft: Altlast



DER LANDRAT

Kreis Unna - Postfach 21 12 - 59411 Unna

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Lange Straße 36
44532 Lünen



Natur und Umwelt
Wasser und Boden
Bodenschutz / Altlasten

Auskunft
Anja Rüschenbaum
Fon 02303 / 27-3369
Fax 02303 / 27-1297
anja.rueschenbaum
@kreis-unna.de

Mein Zeichen
69.2 / 70 70 01-19-9-195
06.08.2019

Altlastenkataster des Kreises Unna
Altlastenauskunft für ein Grundstück an der Morgenstraße 102 in Unna
Gemarkung Unna, Flur 17, Flurstück 164

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Afsin,

das o.g. Grundstück wird im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 19/1293 geführt.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 19/1293 handelt es sich um den Standort eines ehemaligen Schrotthandels und eines Einzelhandels mit Kfz-Teilen. Auf dem Gelände soll sich auch eine Kfz-Werkstatt befunden haben (gem. Bauaktenrecherche).

Genannte Betriebe lassen sich in die Branchengruppen Handel mit Kraftfahrzeugen; und Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen einordnen.

Die Branchenbezeichnungen Handel mit Kraftfahrzeugen sowie Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen werden gemäß Branchenkatalog des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz in die Erhebungsklasse II einzuordnen, bei der das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen ist, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.

Dieser lässt sich m.E. aufgrund der Zusatzes Schrotthandel ableiten.

Bei einer Ortsbesichtigung am 06.08.2019 konnte darüber hinaus festgestellt werden, dass sich auf dem Gelände abgemeldete Autos befanden. Metallhaltige Abfälle lagen im Umfeld zur Scheune. Ein Altlastenverdachts ist somit hinreichend begründet.

Aufgrund dessen weise ich darauf hin, dass im Vorfeld von Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen etc. durch einen Sachverständigen eine Bodenuntersuchung durchzuführen ist.

Öffnungszeiten

Mo - Do 08.00 - 16.30 Uhr
Fr 08.00 - 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Dienstgebäude

Platanenallee 16
59425 Unna
2. Etage, Raum 207

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

Die detaillierte Vorgehensweise ist dann mit dem Gutachter und der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt (Tel. 02303 / 27-3369) abzustimmen. Auf Grundlage der Ergebnisse kann dann entschieden werden, ob ggf. Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind.

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.

Diese Katasterauskunft ist gebührenpflichtig. Ein separater Gebührenbescheid liegt bei.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Anja Rüschenbaum

Auskunft: Planungsrecht

Dipl.-Ing. F. Afsin

Von: Iffert, Jörg [Joerg.Iffert@stadt-unna.de]
Gesendet: Dienstag, 28. Mai 2019 11:43
An: Dipl.-Ing. F. Afsin
Betreff: AW: Anfrage Planungsrecht zur Gutachtenerstellung (GA 5808-19)
Anlagen: image003.wmz

Sehr geehrter Herr Afsin,

hier gilt der rechtskräftige Bebauungsplan UN-28, der den Bereich als Gewerbegebiet mit BauNVO 1968 festsetzt.

Zulässig wäre nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
Zulässig wäre auch FastFood.

Beides vorbehaltlich einer gesicherten Erschließung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Iffert

Kreisstadt Unna
Der Bürgermeister
Bereich 3-61/Bauleitplanung
Rathausplatz 1, 59423 Unna
Tel. 02303/103-391
Fax 02303/103-646
Joerg.Iffert@stadt-unna.de
www.unna.de

Von: Dipl.-Ing. F. Afsin [<mailto:svafsin@immobilienbewertung-afsin.de>]
Gesendet: Donnerstag, 23. Mai 2019 14:23
An: Kleinjohann, Christiane
Betreff: Anfrage Planungsrecht zur Gutachtenerstellung (GA 5808-19)

Betreff: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung des beb.
Grundstücks in
59423 Unna, Morgenstr. 102
Gemarkung Unna, Flur 17, Flurstück 164
Aktenzeichen: 002 K 006/19

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Amtsgericht Unna mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für o. g. Grundstück(e) beauftragt.

Hierzu habe ich folgende Fragen:

Auskunft: Planungsrecht

Welches Planungsrecht besteht aktuell?

Welche gewerbliche Nutzung wäre nach Abriss der Gebäude möglich?

Wäre hier eine Nutzung als Einzelhandel, oder einer Fastfood Kette (z. B. Burger King, McDonald's) zulässig?

Bitte beachten Sie, dass die Auskunft in diesem Fall unbedingt schriftlich (gerne per E-Mail) erfolgen sollte, damit diese dem Verkehrswertgutachten beigelegt werden kann.

Anliegend erhalten Sie eine Kopie des Auftragschreibens/der Vollmacht.

Für Ihre Mühe bedanke ich mich im Voraus und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

i. A. Nicole Berger

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Lange Straße 36
4532 Lünen



Telefon 02306 – 97 99 395
02306 – 97 93 238
Telefax 02306 – 96 16 497
E-Mail svafsin@immobilienbewertung-afsin.de
Web www.immobilienbewertung-afsin.de

Rechtlicher Hinweis / legal information:
Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben,
vermerken Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das Kopieren sowie die Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

*This e-Mail contains confidential and/or legally protected information.
If you are not the correct addressee or have received this e-Mail erroneously,
please inform the sender immediately and delete this mail. The copying as well
as the forwarding of this e-Mail is not permitted.*

Auskunft: Erschließungskosten

KREISSTADT UNNA
DER BÜRGERMEISTER

Postfach 2113
 59411 Unna



Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1, 59423 Unna

Sachverständigenbüro Afsin
 Frau Claudia Blumberg
 Lange Straße 36

44532 Unna

EINGEGANGEN 10. Mai 2019		Dezernat/Bereich	
		3166 Straßen- und Verkehrswesen	
Ihr/e Ansprechpartner/in		Zimmer-Nr.	
Herr Hugo		345	
Telefon	Telefax	Vermittlung	
(02303) 103 - 604	(02303) 103 - 90604	(02303) 103 - 0	
e-mail-Adresse			
frank.hugo@stadt-unna.de			
Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Datum und Zeichen meines Schreibens:	Datum	
Gutachten 5808-19; 002 K 006/19	66.3 20 10 / Hu	09.05.2019	

Bescheinigung

1.	Lage des Grundstücks in Unna: Morgenstraße 102 Gemarkung: Unna Flur: 17 Flurstück: 164
2.	Eigentümer: <input type="text"/>
3.	Das Grundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen: Morgenstraße und Schachtkuhle
4.	Die öffentlichen Straßen sind erstmalig endgültig fertiggestellt.
5.	Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB werden durch die Stadt Unna nicht erhoben.
6.	Bemerkungen: Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen. Von der Morgenstraße aus ist nur die Zufahrt aber keine Abfahrt möglich.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag


 Hugo

Diese Bescheinigung gilt lediglich als Mitteilung über die derzeitige bestehende Rechtslage und ist – soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Dipl.-Ing. F. Afsin

Von: Willige-Schleep, Maria [maria.willige-schleep@stadtbetriebe-unna.de]
Gesendet: Montag, 27. Mai 2019 09:07
An: Dipl.-Ing. F. Afsin
Betreff: AW: Anfrage Kanalanschlussbeiträge zum Gutachten 5808-19

Sehr geehrte Frau Berger,

für das o. g. Grundstück fallen zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.

Viele Grüße

Maria Willige-Schleep

Stadtbetriebe Unna
Grundstücksentwässerung
Viktoriastraße 12
59425 Unna

Tel. 02303/2003-83
Fax 02303/2003-13

Von: Dipl.-Ing. F. Afsin <svafsin@immobilienbewertung-afsin.de>
Gesendet: Dienstag, 23. April 2019 13:06
An: Willige-Schleep, Maria <maria.willige-schleep@stadtbetriebe-unna.de>
Betreff: Anfrage Kanalanschlussbeiträge zum Gutachten 5808-19

**Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung des beb. Grundstücks
in
59423 Unna, Morgenstr. 102
Gemarkung Unna, Flur 17, Flurstück 164
Aktenzeichen des Amtsgerichts Unna: 002 K 006/19**

Sehr geehrte Frau Willige-Schleep,

ich bin mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für o. g. Grundstück(e) beauftragt worden.

**Ich bitte um Angabe, ob für o. a. Grundstück(e) Kanalanschlussbeiträge gemäß
§ 8 Kommunalabgabengesetz in absehbarer Zeit erhoben werden.**

Anliegend erhalten Sie eine Kopie des Auftragschreibens des Amtsgerichts Unna.

Ich bedanke mich im Voraus und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

i. A. Claudia Blumberg

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin

**KREISSTADT UNNA
DER BÜRGERMEISTER**

Postfach 2113
59411 Unna

Auskunft: Wohnungsbindung



Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1, 59423 Unna

Sachverständiger
Dipl.-Ing. F. Afsin
Lange Straße 36
44532 Lünen

EINGEGANGEN
26. April 2019

Dezernat/Bereich 4-50 Wohnen, Soziales und Senioren		
Hr./Hr. Ansprechpartner/in Frau Tönnies		Zimmer-Nr. 134
Telefon 02303 103-605	Telefax 02303 103-600	Vermittlung 02303 103-0
e-mail-Adresse doris.toennies@stadt-unna.de		
Datum und Zeichen Ihres Schreibens Ihr Zeichen:	Datum und Zeichen meines Schreibens: Tö.	Datum 25.04.2019

Durchführung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW)

Geschäfts-Nr.: 002 K 006/19
Objekt: Morgenstraße 102, 59423 Unna
Eigentümer:

Sehr geehrter Herr Afsin,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 23.04.2019 teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Objekt hier keine Förderakte vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Tönnies

Auskunft: Bergbau

Bezirksregierung
Arnsberg



EINGEGANGEN
27. Juni 2019
LA

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Sachverständigenbüro für Immobilien-
bewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Lange Str. 36
44532 Lünen

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 12. Juni 2019
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2019-1555
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Winkelmann
mar-
kus.winkelmann@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3956
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Zwangsversteigerungsverfahren: Morgenstr. 102 in Unna

Gemarkung: Unna, Flur: 17, Flurstück 164

Ihr Schreiben vom 12.06.2018
Ihre Gutachten-Nr.: GA 5808-19
AZ des Gerichts: 002 K 006/19

Sehr geehrte Damen und Herren

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und
Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Neuer Hellweg“.

Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesell-
schaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen
Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigen-
tümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zu-
ständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache da-

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

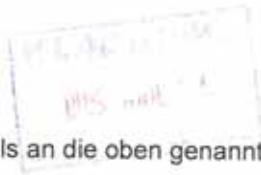
poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

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: WELADED0

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Bezirksregierung
Arnsberg



her 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.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

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.

Bezirksregierung
Arnsberg



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

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:


(Winkelmann)

Auskunft: Bergbau



RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen



Dipl.- Ing. F. Afsin
z. Hd. Frau Blumberg
Lange Str. 36
44532 Lünen

Ihr Ansprechpartner:
Herr May

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Telefon/Durchwahl	Datum
5808-19	23.04.2019	BGN2.2 MAU	Tel.: 05451 51-3217 Fax.: 05451 51-2242	07.05.2019

Bergwerk : Stillstandsbereich EBV
Objekt : 59423 Unna, Morgenstr. 102
Grundbesitz
Gemarkung : Unna Flur: 17 Flurstück: 164
Eigentümer :

Meldungs-Nr. : 950953672	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr. : 950584673	

Amtsgericht , Geschäftsnummer: 002 K 006 / 19

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Blumberg,

der o. g. Bereich liegt in unserer Steinkohle Berechtsame "Neuer Hellweg".
Es fand kein Abbau statt, der auf den o.g. Bereich eingewirkt haben könnte.
Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens RAG ist auszuschließen.
Unterlagen, insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen, liegen uns zu dem Objekt 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.

Mit freundlichem Glückauf
RAG Aktiengesellschaft

i. V. Krass

i. A. May

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

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bernd Tönjes

Vorstand:
Peter Schimpf, Vors.
Michael Kalthoff

Sitz der Gesellschaft: Essen
Registriergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister HRB 28610

13.3 Abt. II- Eintragungsbewilligungen

Mir, Eheleute und
Unna, Morgenstrasse 102, sind Eigentümer des Grundbesitzes
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Unna Blatt 10939,
Flur 17 Flurstück 164. (A)

Wir räumen dem jeweiligen Eigentümer des Grundbesitzes
Flur 17 Flurstück 163 ein Wege- und Fahrrecht an dem Grundstück
Flur 17 Flurstück 164 dahingehend ein, daß der jeweilige
Eigentümer des Grundstückes Flur 17 Flurstück 163 berechtigt
ist, das Grundstück Flur 17 Flurstück 164 auf dem Grundstücksteil
zu begehen und zu befahren, der im Bestandteil dieser Urkunde
befindlichen Lageplan mit den Buchstaben A, B, C, D, E, F,
näher gekennzeichnet und rot schraffiert ist.

Mir bewilligen und beantragen Eintragung des Wege- und Fahrrechts
im Grundbuch. A

Die Kosten trägt auf Grund besonderer Vereinbarungen Axno Wenzloff.

Mir geben den Wert des Wege- und Fahrrechts mit 500,--DM an.

Unna, den 3. September 1981

Anlage zur UR. 1089 des Notars

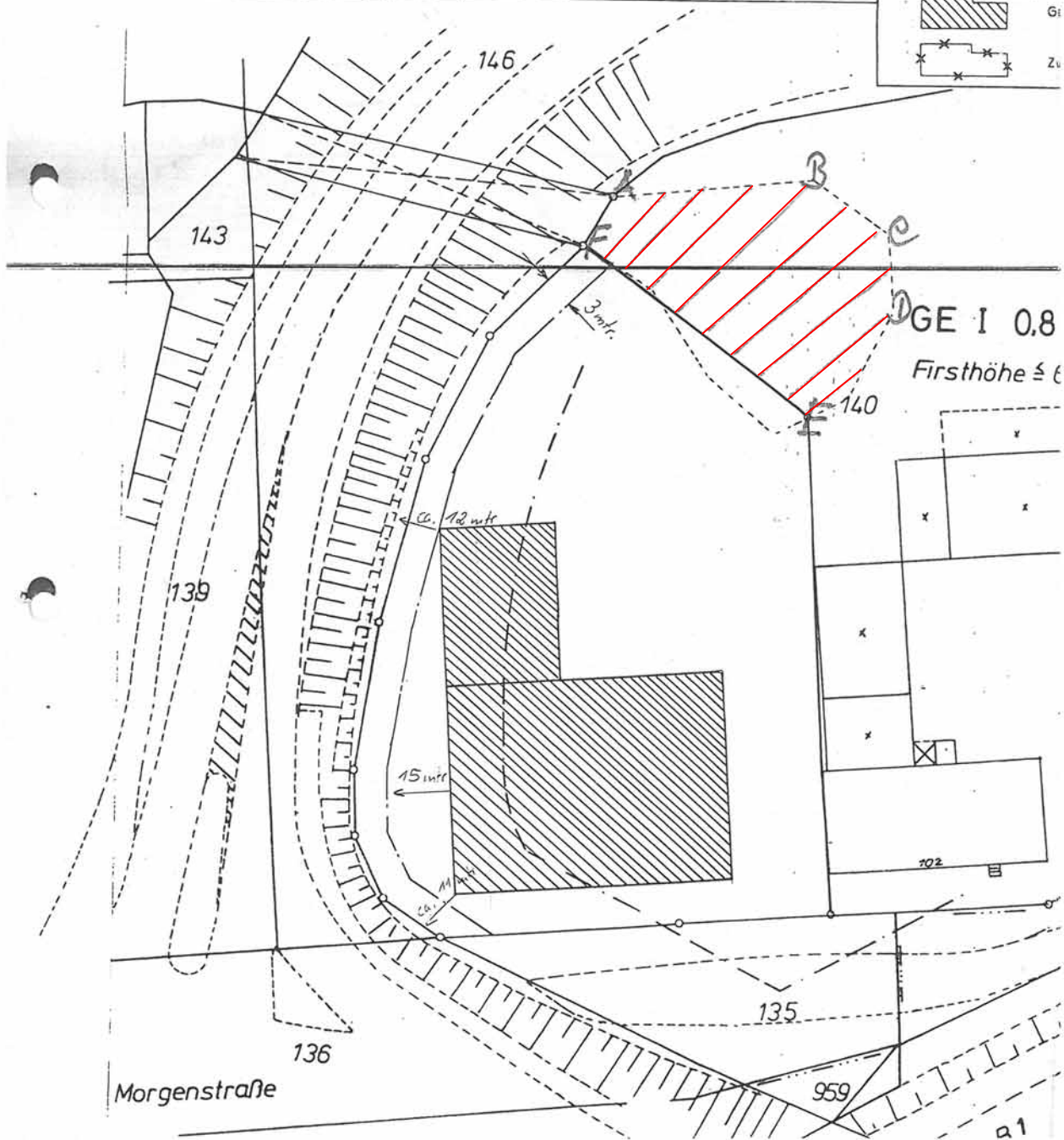
Lageplan zum Baugesuch M. 1:500

Stadt UNNA Ortsteil Unna

Gemarkung Unna Rahmenkarte Nr. 1012 S

Flur	Flur - stück	Fläche		Baulast	Grundbuch	Eigentümer
		ha	a	(B)	Bl.	
17	140	69	25		10839	
						zu 1/2

- Zeichenerklärung:
- Si
 - - - - - Bi
 - Bi
 - Bi
 - Bi
 - Bi
 - G
 - Si
 - Ri
 - Mi
 - 1.5 mm
 - Gi
 - Zu



EINTRÄGUNG ^{BLATT} AUF: 11613

54

1. Ausfertigung

Nummer 525 meiner Urkundenrolle für 2005:

Verhandelt zu B ö n e n
am 14. September 2005

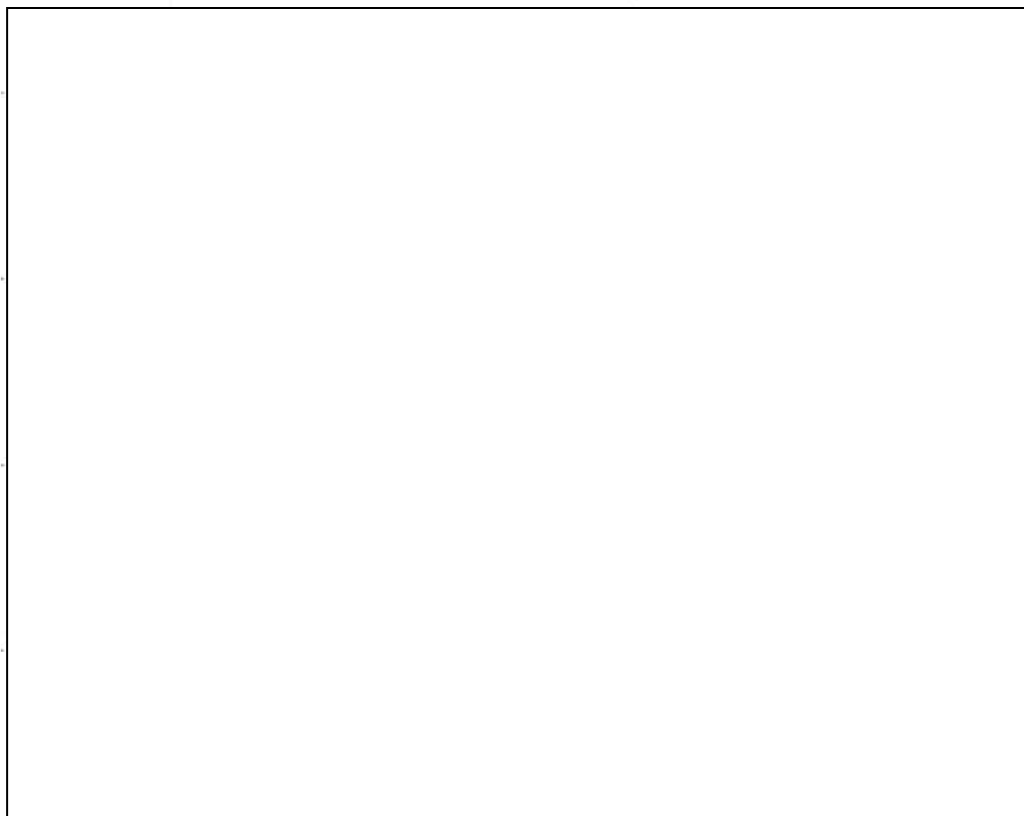


Vor mir, dem unterzeichnenden Notar im OLG-Bezirk Hamm

HANS KORSPETER

mit dem Amtssitz in Bönen

erschieden heute:



Grundstücksübertragsvertrages

Unna

Übertragsgeber **beantragt** die Löschung des Rechtes Abt. II Nr. 3.

CG 1/3

§ 5

Sodann erklärten die Beteiligten folgende

A u f l a s s u n g:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 näher bezeichneten und gem. § 2 übertragenen Grundbesitz von Übertragsgeber auf Übernehmer übergeht.

E

Übertragsgeber **bewilligt** und Übernehmer **beantragt** die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.

BFA
EB

§ 6

(1)
Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Unna Flur 17 Flurstück 164 bestellt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Unna Flur 17 Flurstück 163 ein Wegerecht des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 163 berechtigt ist, den im anliegenden Lageplan grün eingezeichneten Weg zum Gehen und Fahren zu seinem Grundstück, nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen, mitzubedenzen.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den Weg obliegt den Eigentümern des berechtigten und des belasteten Grundstücks zu gleichen Teilen.

Die Eintragung der vorstehenden Grunddienstbarkeit bei dem vorgenannten belasteten Grundstücks wird hiermit **bewilligt und beantragt**.

BFA
GDB

Das Recht soll bei dem berechtigten Grundstück vermerkt werden. Die Eintragung dieses Herrschvermerkes wird hiermit **bewilligt und beantragt**.

BFA
Herrschvermerk

(2)

4

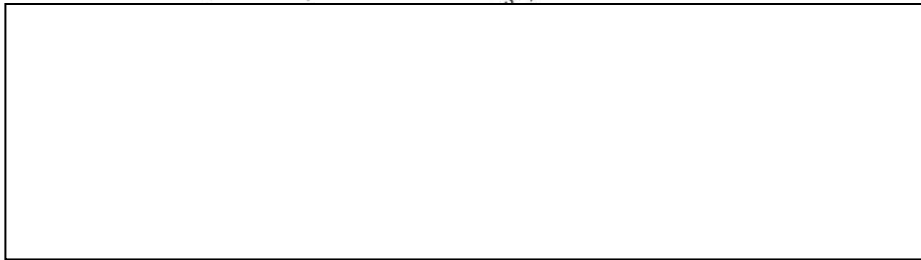
Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Unna Flur 17 Flurstück 163 bestellt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Unna Flur 17 Flurstück 164 ein Wegerecht des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstückes 164 berechtigt ist, den im anliegenden Lageplan gelb eingezeichneten Weg zum Gehen und Fahren zu seinem Grundstück, nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen, mitzubedenken.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den Weg obliegt den Eigentümern des berechtigten und des belasteten Grundstücks zu gleichen Teilen.

Die Eintragung der vorstehenden Grunddienstbarkeit bei dem vorgenannten belasteten Grundstück wird hiermit **bewilligt und beantragt**.

Das Recht soll bei dem berechtigten Grundstück vermerkt werden. Die Eintragung dieses Herrschvermerkes wird hiermit **bewilligt und beantragt**.

§ 7



§ 8

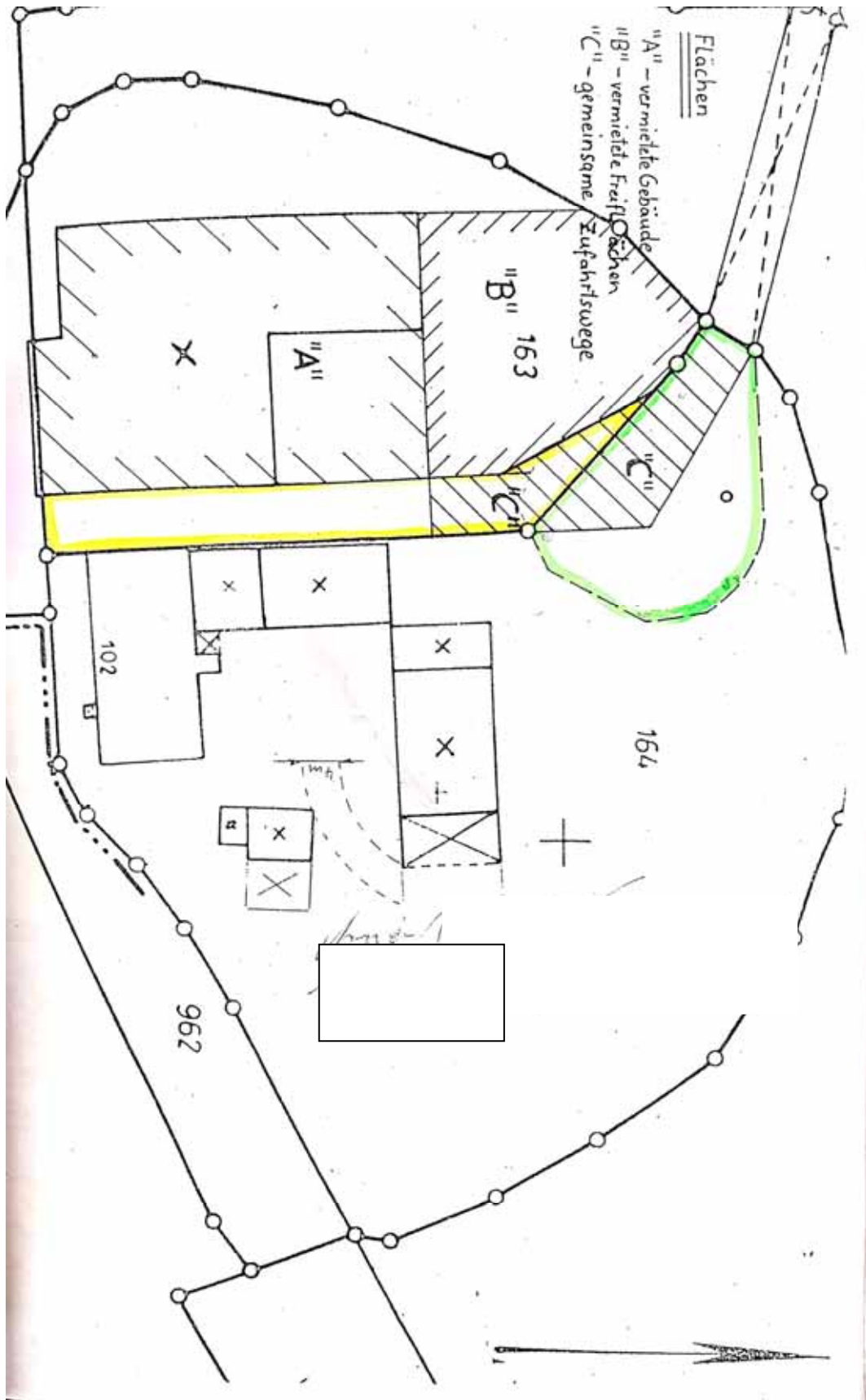
Der Notar hat das Grundbuch eingesehen.

§ 9

Die Beteiligten ermächtigen den Notar zur uneingeschränkten Vertretung in allen zur Wirksamkeit und zum Grundbuchvollzug dieser Urkunde erforderlichen Verfahren. Er wird insbesondere zur Erwirkung und Entgegennahme erforderlicher Genehmigungen und Erklärungen, der Stellungnahme der Gemeinde bzw. der Stadt wegen eines etwaigen Vorkaufsrechts sowie von Anträgen, die zum Vollzug des Vertrages erforderlich oder zweckdienlich sind, ermächtigt. Der Notar ist berechtigt, Anträge einzeln oder getrennt zu stellen.

Im Falle einer Genehmigungserteilung ohne Auflage und Bedingungen wird darauf verzichtet, Rechtsmittel einzulegen. Versagende oder einschränkende Bescheide sind den Beteiligten unmittelbar zuzustellen. In jedem Fall wird eine Abschrift an den Notar erbeten.

Die Ver
Rechts
Peter
Bah
Be
di
c



13.4 Bodenrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

**Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 in der Stadt Unna**



Rathausplatz 1, 59423 Unna
 Tel.: 02303/103-620



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Unna
Gemarkungsname	Uelzen
Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	1070084
Bodenrichtwert	60 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Gewerbliche Bauflächen

Tabelle 1: Richtwertdetails

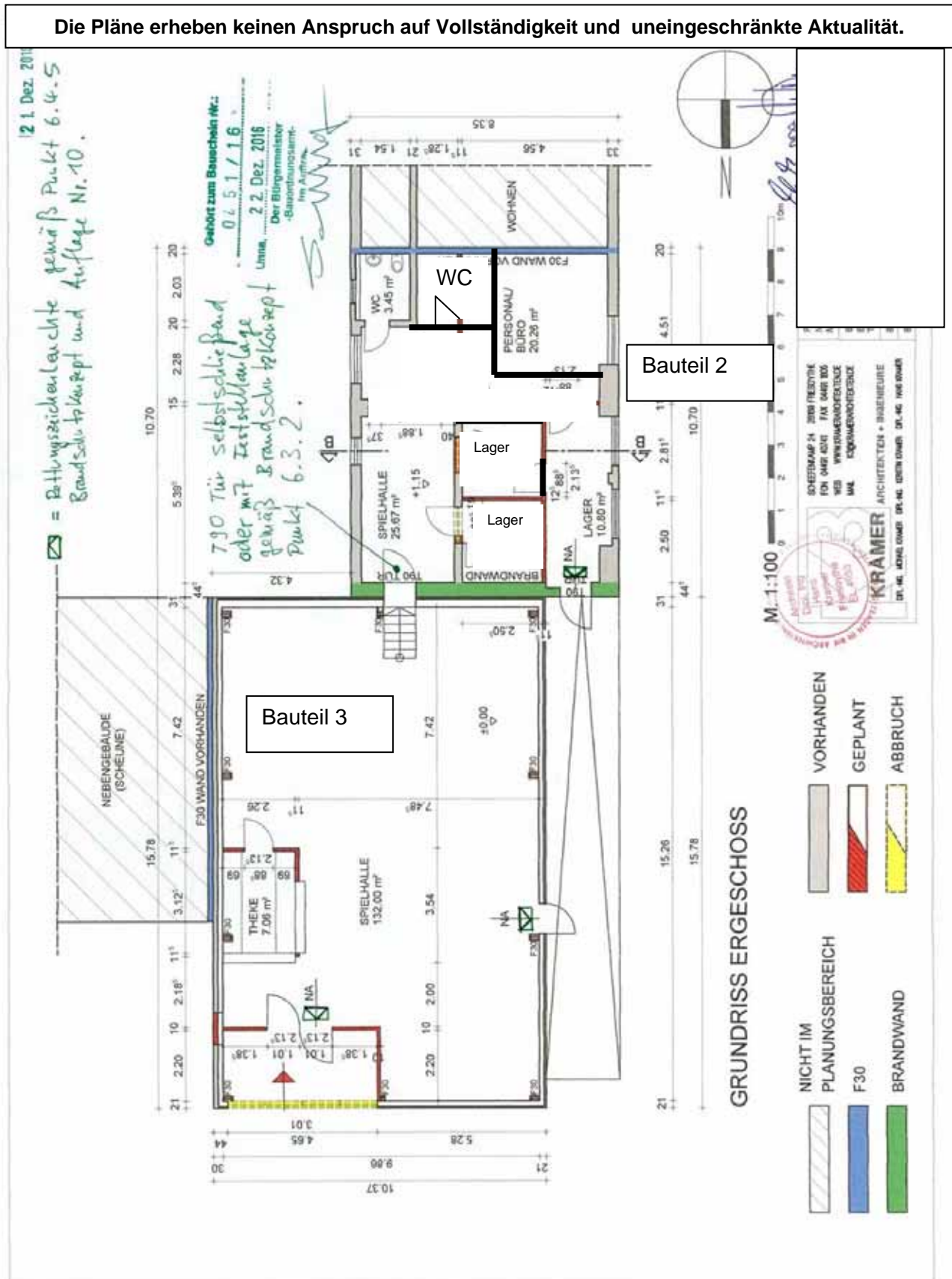
Allgemeine Hinweise zum Richtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte

Ausgabe gefertigt am 27.02.2020 aus BORISplus.NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

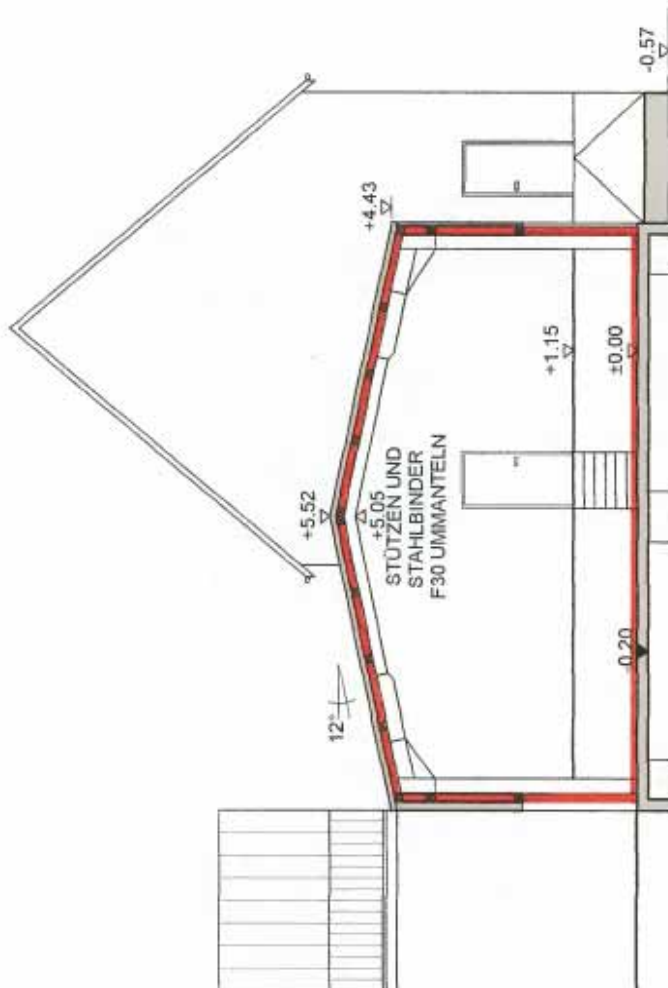
13.5 Grundrisse/Schnitte





Bauteil 2

Gehört zum Bauech
07.5.1/11
Unna, 2.2. Dez. 21
Der Bürgermeister
-Bauordnungsar
Im Auftrage
[Signature]



Bauteil 3

Schnitt Bauteil 2 und 3

13.6 Fotos



Zu -und Abfahrt durch Tunnel



Nordansicht



Bauteil 3-Nordwestansicht



Bauteil 2-Nordwestansicht



Bauteil 1- Westansicht



Südwestansicht Bauteil 1



Südansicht Bauteil 1



Bauteil 1 - Südansicht



Innenhof -Nordansicht



Innenhof



Bauteil 1 - Nordansicht



Bauteil 2 - Ostansicht



Bauteil 2



Bauteil 4 (Scheune) und 5 (Überdachung)





Bauteil 6 -Überdachung



Bauteil 7





Überdachung hinter dem Bauteil 7- wertlos



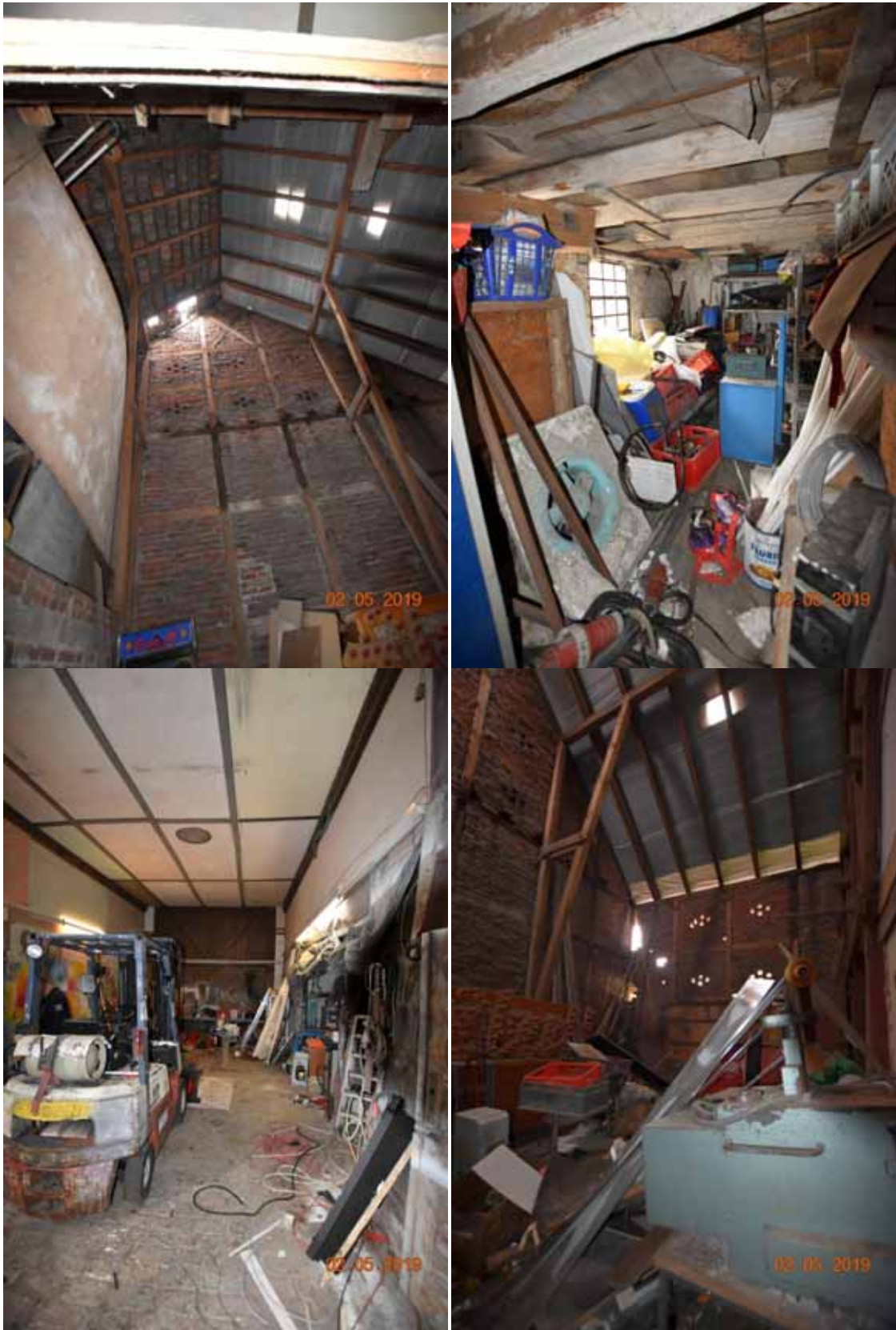


Spielhalle





Bauteil 4



Bauteil 4 - ehem. Scheune