

# 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: 12.04.2024

Gutachten-Nr.: 6276-24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einem Einfamilienhaus mit Lager und Büro, ehem. Stallgebäude mit Wohnung,  
Spielhallegebäude, 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: | 28.03.2024                                   |

**Verkehrswert (unbelastet): 603.000,- €**  
in Worten: sechshundertdreitausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 101 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-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 .....  | 18 |
| 3.4   | Denkmalschutz .....  | 18 |
| 3.5   | Bauleitplanung.....  | 18 |
| 4     | Gebäudebeschreibung .....  | 20 |
| 4.1   | Gebäude.....   | 20 |
| 4.1.1 | Vorbemerkung .....   | 20 |
| 4.1.2 | Energetischer Qualität .....   | 20 |
| 4.1.3 | Art der vorhandenen Bebauung .....   | 21 |
| 4.2   | Raumeinteilung.....  | 23 |
| 4.3   | Rohbau des Gebäudes.....   | 24 |
| 4.4   | Innenausbau/Ausstattung .....  | 26 |
| 4.5   | Beschreibung des Bauteils 3- tlw. BT 2.....                                | 29 |
| 4.1   | Beschreibung des Bauteils 4- ehem. Stallgebäude .....                      | 31 |
| 4.2   | Beschreibung des Bauteils 5- Überdachung .....                             | 31 |
| 4.3   | Beschreibung des Bauteils 6- Überdachung .....                             | 31 |
| 4.4   | Beschreibung des Bauteils 7 .....  | 31 |
| 4.5   | Außenanlagen .....   | 32 |
| 5     | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....                      | 33 |
| 5.1   | Baumängel und Bauschäden .....   | 33 |
| 5.2   | Noch zu tätige Investitionen .....   | 34 |
| 5.3   | Herschvermerk .....  | 34 |
| 5.4   | Baulast .....  | 35 |
| 5.5   | Wirtschaftliche Wertminderung .....  | 35 |
| 6     | Grundstückszubehör.....  | 36 |
| 7     | Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277) .....                      | 37 |
| 8     | Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV) .....                     | 38 |
| 9     | Verkehrswertermittlung.....  | 39 |
| 9.1   | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....                     | 39 |
| 9.2   | Verfahrenswahl mit Begründung.....   | 40 |
| 9.3   | Aufteilung des Grundstücks in Teilgrundstücke .....                        | 41 |
| 9.4   | Bodenwertermittlung.....   | 42 |
| 9.4.1 | Bodenwert .....  | 42 |
| 9.4.2 | Aufteilung des Bodenwertes .....   | 44 |
| 9.5   | Ertragswertermittlung.....   | 45 |
| 9.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....         | 45 |
| 9.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 46 |
| 9.6   | Wertermittlung für das Teilgrundstück A (A 1 und A 2) .....                | 49 |
| 9.6.1 | Ertragswertberechnung .....  | 49 |
| 9.6.1 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....       | 50 |
| 9.7   | Wertermittlung für das Teilgrundstück B .....                              | 54 |
| 9.7.1 | Ertragswertberechnung .....  | 54 |
| 9.7.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....       | 55 |
| 9.8   | Verkehrswert (unbelastet).....   | 58 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 10   | Lasten und Beschränkungen .....               | 59 |
| 11   | Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen ..... | 61 |
| 12   | Anlagen .....                                 | 62 |
| 12.1 | Lagepläne/Flurkarte.....                      | 62 |
| 12.2 | Behördliche Auskünfte.....                    | 66 |
| 12.3 | Abt. II- Eintragungsbewilligungen.....        | 81 |
| 12.4 | Herschvermerk – Eintragung Blatt 11613 .....  | 83 |
| 12.5 | Bodenrichtwert.....                           | 87 |
| 12.6 | Mietermittlung Haus.....                      | 88 |
| 12.7 | Grundrisse/Schnitte .....                     | 89 |
| 12.8 | Fotos .....                                   | 91 |

# 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 006/19

Auftrag vom: 02.02.2024

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktualisierung: Das nachfolgende Gutachten ist eine Aktualisierung meines Verkehrswertgutachtens Nr. 5808-19 vom 28.02.2020.

**Bei dem Ortstermin am 16.02.2024 war eine Innenbesichtigung nicht möglich, da mir am 14.02.2024 schriftlich über den Rechtsanwalt des Eigentümers mitgeteilt wurde, dass mir das Betreten seines Grundstücks nicht gestattet sei. Daher konnte das Objekt am 16.02.2024 nur von außen und das auch nur teilweise besichtigt werden.**

**Aus diesem Grunde werden die Angaben aus meinem Gutachten Nr. 5808-19 vom 28.02.2020 auch für die Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens herangezogen.**

**Folgende wesentliche Veränderungen zu meinem Verkehrswertgutachten vom 28.02.2020 wurden festgestellt bzw. wurden seitens des Zwangsverwalters mitgeteilt:**

- **Die Spielhalle soll fristgerecht zum 31.12.2021 gekündigt worden sein. Seitdem soll die Gewerbeeinheit leer stehen. Der Innenausbau soll im selben Zustand sein wie damals. Der ehem. Spielhallenbetreiber soll lediglich die Spielautomaten mitgenommen haben.**
- **Die kleine Wohnung zwischen dem Haupthaus und der ehem. Spielhalle soll von jemanden bewohnt sein. Der Zwangsverwalter teilte mir mit, dass jedoch kein Mietvertrag vorliegen soll. Der Mieter soll angeblich durch Tätigkeiten auf dem Grundstück die Miete abarbeiten.**
- **Ob der Schuldner und sein Sohn tatsächlich das Hauptgebäude bewohnen, war dem Zwangsverwalter nicht bekannt.**
- **Die Baulasten auf Blatt N 1627 wurden am 02.06.2022 gelöscht.**

Art des Objektes: gemischt genutztes Objekt:  
Einfamilienhaus mit Lager und Büro,  
ehem. Stallgebäude mit Wohnung,  
Spielhallengebäude  
Scheunengebäude und Nebengebäuden

Vermietungsverhältnis: 1) Der Spielhallenbetrieb in dem Bauteil 3 wurde aufgegeben. Die Gewerbeeinheit steht nun leer.  
2) Die restlichen Einheiten (Wohnungen und ehem. Scheune,

Garagen) komplett eigengenutzt.  
Eine Wohnung im ehem. Stallgebäude Bauteil 2 soll von einem bekannten der Eigentümer kostenlos bewohnt sein. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Es soll kein Mietvertrag vorliegen.

Derzeitige Nutzung: Hauptwohnung mit Büro und Lagerräumen  
Wohnung  
Abstellräume  
Spielhalle -Leerstand-  
Scheune (Lager-und Werkstattnutzung)  
drei überdachte Lager (jeweils Anbauten)  
Garagegebäude mit Abstellräumen (Hundezwinger)

Folgenutzung: Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.  
Es wird unterstellt, dass auch die Spielhalle wieder als solches weitergeführt wird.

Wertermittlungstichtag: 16.02.2024  
Qualitätstichtag: 16.02.2024

Ortsbesichtigung: Datum: 1) 02.05.2019 und 2) 20.02.2020  
3) 16.02.2024 und 28.03.2024

Teilnehmer:  
Zu 1) Eigentümer und Mitarbeiter der Sparkasse Unna;  
Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger  
  
Zu 2, 3 und 4) 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 Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

**Datenschutz:**

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen. Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

## Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 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 vom 29.4.2019
- Baulastauskunft vom 29.02.2024 und 10.04.2024 (persönlich bei der Stadt abgeholt)
- 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 und 29.02.2024
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Unna
- Auskunft der Stadt Unna zum Denkmalschutz
- Gewerbemietspiegel des IVD 2023, Gewerbemietspiegel der IHK-Dortmund, 2023 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.

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 Grundstücks 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

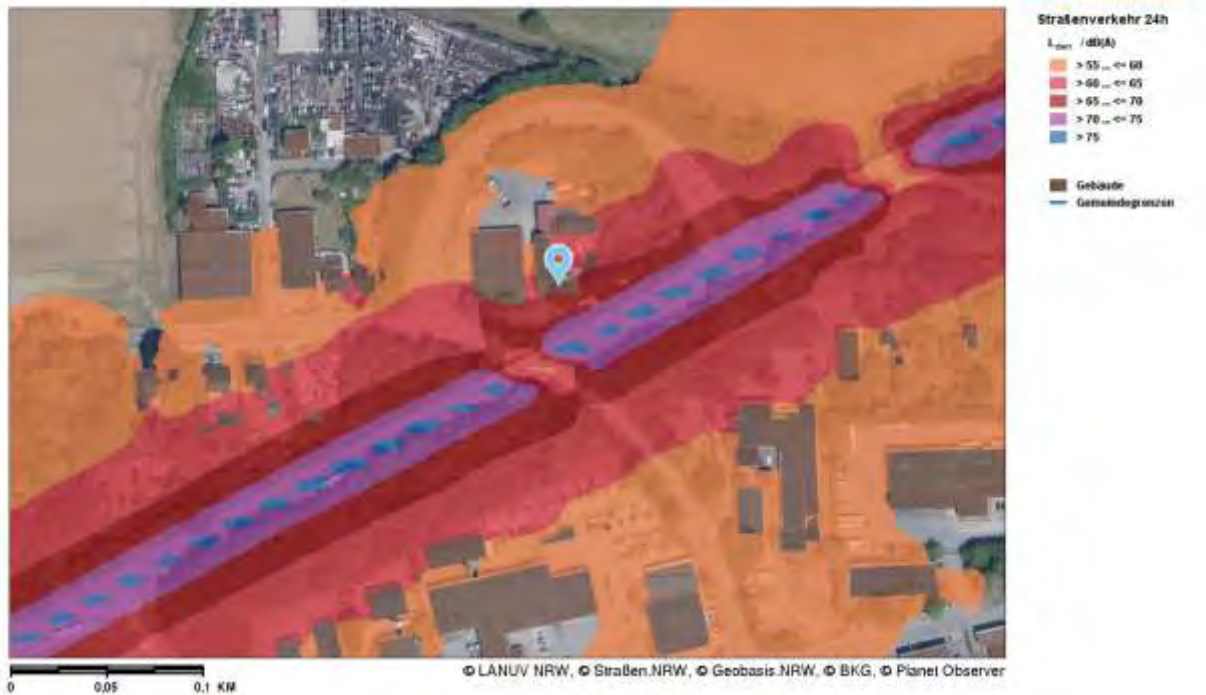
Immissionen:

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)<br>2015 | Unna, LK<br>2015 | Nordrhein-Westfalen<br>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              | 38,8             | 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)<br>2015 | Unna, LK<br>2015 | Nordrhein-Westfalen<br>2015 |
|---|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Bevölkerung (Anzahl)                            | 59.111            | 396.036          | 17.865.516                  |
| Einpersoner-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              | 20,5             | 19,2                        |
| Jugendarmut (%)                                 | 13,9              | 15,8             | 14,6                        |
| Altersarmut (%)                                 | k.A.              | 3,2              | 4,0                         |
| §GB 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<sup>2</sup>  
 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 diese 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></p> <p><b><i>Von der Morgenstraße aus ist nur die Zufahrt, aber keine Abfahrt möglich.“</i></b></p> <p><b><i>Anmerkung: Die Auskunft ist nicht richtig. Die Zufahrt von der Morgenstraße erfolgt nur auf das Nachbargrundstück Flurstück 163. Die Nutzung der Zufahrt ist für das Bewertungsgrundstück Flurstück 164 rechtlich durch eine Bau- last oder Grunddienstbarkeit <u>nicht</u> gesichert. Insofern ist die Zufahrt des Bewertungsgrundstück von der Morgen- straße nicht zulässig.</i></b></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 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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) in der folgenden Berechnung nicht mit aufgeführt. Die vorhandene Wohnbebauung, Spielhalle und Scheunen (ca. 772 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> (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, dass 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 m<sup>2</sup>

*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 Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtig.



sichtigt. 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 Bauwuch 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: 3,0 m x 35 m = 105 m<sup>2</sup>

Bodenwert: 92 €/m<sup>2</sup>

Wertvorteil: 92 €/m<sup>2</sup> x 105 m<sup>2</sup> = 9.700 €

Der Wertvorteil wird angesetzt mit

**9.700 €**

**In Worten: neuntausendsiebenhundert 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 <= 6,0 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, § 3, Abs. 4)

## **4 Gebäudebeschreibung**

### **4.1 Gebäude**

#### **4.1.1 Vorbemerkung**

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

#### **4.1.2 Energetischer Qualität**

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

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

dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

#### 4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

|              |   |
|--------------|---|
| Bauteil 1:   | Einfamilienhaus,<br>mit ausgebautem Dachgeschoss,<br>mit nicht ausgebautem Spitzboden,<br>teilunterkellert, 2-geschossig                                  |
| Bauteil 2:   | ehemaliges Stallgebäude, tlw. Spielhalle, tlw. Wohnungen,<br>angebaut an BT 1,<br>mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,<br>nicht unterkellert, 1-geschossig |
| Bauteil 3:   | Anbau an Bauteil 2<br>Nebengebäude (Spielhalle),<br>nicht unterkellert, 1-geschossig  |
| Bauteil 4:   | Stallgebäude (ehem. Getreidescheune)<br>1-geschossig, nicht unterkellert  |
| Bauteil 5:   | Anbau an BT 4 (Ostseite)<br>überdachtes Lager, nicht unterkellert, mit Pultdach   |
| Bauteil 6:   | Anbau an Bauteil 4 (Nordseite)<br>überdachtes Lager, nicht unterkellert, Pultdach   |
| Bauteil 7:   | 2 Kleingaragen mit Abstellraum und rückseitige Überdachung  |
| Nutzungsart: | gemischt genutzt<br><b>Bauteil 3: Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu Spielhalle im Jahre 2016.</b>  |

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 nur Planunterlagen für Bauteil 3 und teilweise für Bauteil 2 vorliegen, ist es nicht möglich, Aussagen über etwaige bauliche Änderungen zu treffen.

| <u>Bauteil:</u>      | <u>1</u>      | <u>2</u> | <u>3</u> | <u>4</u>  | <u>5-7</u> |
|----------------------|---------------|----------|----------|-----------|------------|
| Baujahr:             | ca. 1894      | 1937     | 2009     | 1909      | n.b.       |
| Alter:               | ca. 130 Jahre | 87 Jahre | 15 Jahre | 115 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  
Anmerkung: Eine Innenbesichtigung nach Auszug der Spielhalle konnte nicht durchgeführt werden. Laut Angaben des Zwangsverwalters soll der Innenausbau unverändert geblieben sein. Lediglich die Spielautomaten sollen entfernt worden sein.

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;<br>tlw. Ständerwerk mit Beplankung aus<br>Gipskartonverbundplatten |
- Decken:
- |                      |   |
|----------------------|---|
| über Kellergeschoss: | Kappendecke/Holzbalkendecke   |
| über Erdgeschoss:    | BT 1: tlw. Holzbalkendecke<br>tlw. Eisenbahnschwellenträger mit<br>Ziegelsteinfüllung<br>Bauteil 2: Stahlbetondecke lt. Angabe<br>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<br><br>Nordseitige-Giebelwand BT 2: verkleidet mit luftdurchlässiger Kunststoff-Folie mit Beschriftung |
| Innentreppen:       | KG: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag<br><br>EG - DG: Holztreppe mit eingestemmtten Setz- und Trittstufen mit Anstrich<br>Treppengeländer: Holzkonstruktion                                |
| Hauseingangstür:    | 1-flg. Holzkonstruktion, mit Glasfüllung, mit Zylinder-Einsteckschloss, oben mit festverglastem Lichtband  |
| Nebeneingangstür:   | 1 flg. Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung<br>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,<br>Holzbalkendecke |

#### **Erdgeschoss:**

Räume 1 und 2 (von außen zugänglich)

|               |   |
|---------------|---|
| Bodenbeläge:  | Beton   |
| Wandbeläge:   | verputzt  |
| Deckenbeläge: | Eisenbahnschwellenträger mit Ziegelsteinfüllung<br>tlw. mit Beton |

Büro

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Bodenbeläge:  | Laminat                 |
| Wandbeläge:   | Raufasertapete          |
| Deckenbeläge: | Gipskarton mit Anstrich |

Flur

|             |            |
|-------------|------------|
| Bodenbelag: | Laminat    |
| Wandbelag:  | Gipskarton |

Raum - Rohbauzustand -

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

Raum

|              |  |
|--------------|--|
| Bodenbelag:  | Holzdielen   |
| Wandbelag:   | Putz, tlw. Sichtmauerwerk                                |
| Deckenbelag: | Tapeten entfernt, Vorsatzschale<br>Decken sind abgehängt |

Waschküche/Du-WC

|              |   |
|--------------|---|
| Bodenbelag:  | Fliesen   |
| Wandbelag:   | raumhoch Fliesen  |
| Ausstattung: | Waschbecken<br>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:<br>Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung<br>Holzfenster mit Einfachverglasung<br><br>EG-OG:<br>Metallfenster mit Einfachverglasung,<br>Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung (aus 2016),<br>mit Rollläden aus Kunststoff,<br>tlw. Holzkonstruktion mit Einfachverglasung<br><br>DG:<br>Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung,<br>Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung |
| Innentüren:                             | EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung   |
| Küchenausstattung:                      | nicht in der Wertermittlung enthalten  |
| Elektro-Installation:                   | Anschluss an Versorgungsnetz<br>baujahrestypische einfache Ausstattung   |
| Warmwasserbereitung:                    | zentral über Heizung<br>Küche: 5-l-Elektroboiler   |
| Art der Beheizung:                      | Mobile Elektroheizkörper,<br>Warmluftgebläse,<br>EG: Abstellramm-Leistungstarker Kaminofen (Allesbrenner)  |
| Besondere Einbauten<br>und Einrichtung: | keine  |
| Bauzustand:                             | Das Gebäude macht insgesamt einen mangelhaften Gesamteindruck.<br><br>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

### Elektrowarmlufttheizer

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

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

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

BT 3: Spielhalle – hier wird der Zustand beschrieben, wie es damals noch im Betrieb war

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: eine offene Theke mit Spüle  
Kücheneinrichtung  
Kühlschrank  
Deckenklimateanlage  
Alarmanlage

#### 4.1 Beschreibung des Bauteils 4- ehem. Stallgebäude

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Raumeinteilung:         | drei große Lagerräume, zwei kleine Lagerräume   |
| Fassade:                | Fachwerkkonstruktion mit Ziegelsteinfüllung   |
| Dacheindeckung:         | tlw. Tondachpfannen, tlw. Betondachpfannen,<br>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.<br><br>Der Innenausbau ist überwiegend wirtschaftlich abgenutzt und schadhaft. |
| Instandhaltungszustand: | erheblicher Instandhaltungsstau   |

#### 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<br>Stromanschluss<br>Telefonanschluss   |
| Entsorgung:               | Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal  |
| Stellplätze:              | ausreichend Stellplätze im Innenhof und auf den befestigten Flächen im Bereich des Wendehammers vorhanden<br><br>ca. 12-13 Stellplätze vor dem Spielhalleneingang: befestigt mit Betonpflastersteinen |
| Befestigungen:            | Zugang, Zufahrt: tlw. Betonverbundpflaster,<br>tlw. Altstadt-pflaster<br>tlw. unbefestigt, tlw. Asphalt<br><br>Innenhof: Asphalt  |
| Gärtnerische Anlagen:     | verwilderte Sträucher und Büsche, Bäume   |
| Weitere Außenanlagen:     | Rampe zum Notausgang der Spielhalle, befestigt mit Betonpflastersteinen   |
| Einfriedigungen:          | improvisierte Maschendrahtzäune<br><br>Metalltor mit Maschendrahtfüllung<br><br>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.

#### **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 Noch zu tätigende 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-

## 5.3 Herrschvermerk

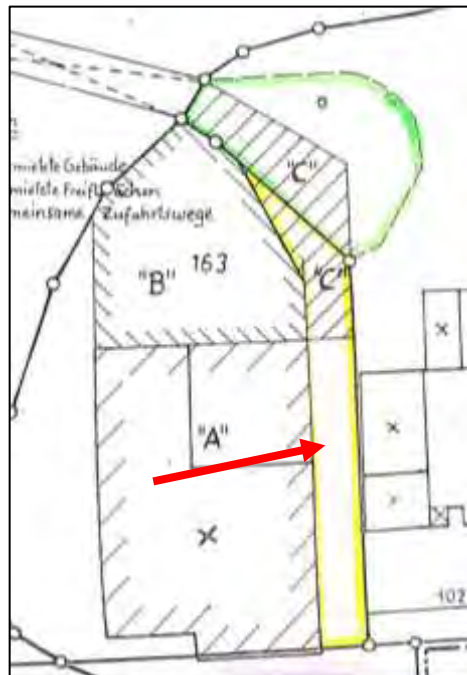
lfd. Nr. 4/zu 3: Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Gemarkung Unna Flur 17 Flurstück 163 eingetragen im Blatt 11613 Abt. II Nr. 4.

**Bewertung:**

Gem. Eintragungsbewilligung UR Nr. 525/2005 vom 14.09.2005 des Notars Hans Korpeter besteht zugunsten des Bewertungsgrundstück Flurstück 163 folgendes Geh- und Fahrrecht:

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, mitzubenützen.

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



Die Flurstücke 163 und 135 sind zum Flurstück 278 zusammengelegt werden. Die begünstigte Fläche liegt somit auf dem neuen Flurstück 278.

Das Geh- und Fahrrecht dient der zusätzlichen Erschließung des Flurstücks 164 von Süden und von Westen aus. Die begünstigte Fläche ist ca. 337 m<sup>2</sup> groß (gelb markierte Fläche). Der Wertvorteil wird als erheblich eingestuft, da über ein fremdes Grundstück das eigene Grundstück zusätzlich erschlossen wird. Der Wertvorteil wird daher mit 50% des Bodenwertes des begünstigten Fläche angesetzt.

Begünstigte Fläche: ca. 337 m<sup>2</sup>

Bodenwert: 92 €/m<sup>2</sup>

Wertvorteil: 337 m<sup>2</sup> x 92 €/m<sup>2</sup> x 0,50 = rd. 15.500 €

Der Wertvorteil wird angesetzt mit

15.500 €

In Worten: fünfzehntausendfünfhundert Euro

#### 5.4 Baulast

Baulastenblatt N 201: Flurstück 163: siehe Punkt 3.2  
Wertvorteil: 9.700 €

#### 5.5 Wirtschaftliche Wertminderung

Grundriss entspricht nicht heutigen Funktionsansprüchen

## 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 nicht festgestellt werden, da Gegenstände vorgestellt sind. 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. Karusselbetriebes 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 <sup>2</sup> |
|------------------|----|-------|-------|--------|----------------|
|                  |    | ca.   | ca.   |        |                |
| <b>Bauteil 1</b> | 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 <sup>2</sup> |
|------------------|----|------|------|--------|----------------|
|                  |    | ca.  | ca.  |        |                |
| <b>Bauteil 2</b> | EG | 8,45 | 19,7 | 1      | 166,47         |
|                  | DG | 8,45 | 19,7 | 1      | 166,47         |
|                  |    |      | BGF  | Summe  | 332,93         |

|                  |           | m     | m     | Faktor | m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------|-------|-------|--------|----------------|
|                  |           | ca.   | ca.   |        |                |
| <b>Bauteil 3</b> | <b>EG</b> | 15,78 | 10,37 | 1      | 163,64         |
|                  |           |       | BGF   | Summe  | 163,64         |

|                  |    | m     | m   | Faktor | m <sup>2</sup> |
|------------------|----|-------|-----|--------|----------------|
|                  |    | ca.   | ca. |        |                |
| <b>Bauteil 4</b> | EG | 14,65 | 10  | 1      | 146,50         |
|                  |    |       | BGF | Summe  | 146,50         |

|                  |    | m   | m   | Faktor | m <sup>2</sup> |
|------------------|----|-----|-----|--------|----------------|
|                  |    | ca. | ca. |        |                |
| <b>Bauteil 5</b> | EG | 5,3 | 10  | 1      | 53,00          |
|                  |    |     | BGF | Summe  | 53,00          |

|                  |    | m   | m     | Faktor | m <sup>2</sup> |
|------------------|----|-----|-------|--------|----------------|
|                  |    | ca. | ca.   |        |                |
| <b>Bauteil 6</b> | EG | 4,3 | 14,65 | 1      | 63,00          |
|                  |    |     | BGF   | Summe  | 63,00          |

|                  |    | m   | m    | Faktor | m <sup>2</sup> |
|------------------|----|-----|------|--------|----------------|
|                  |    | ca. | ca.  |        |                |
| <b>Bauteil 7</b> | 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<br>m <sup>2</sup> | Faktor             | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>m <sup>2</sup> |
|-----------|--------------------|-----------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| 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          | <b>257,71</b>                | <b>638,27</b>                |

## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

## 9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1



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

### 9.3 Aufteilung des Grundstücks in Teilgrundstücke

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 <sup>2</sup>     |
| A 1                               | Wohnhaus und Nebengebäude               | ca. 1.989 m <sup>2</sup> |
| A 2                               | Verkaufsfläche mit Büro<br>(Spielhalle) | ca. 600 m <sup>2</sup>   |
| B)                                |   |                          |
|                                   | unbebaute Fläche                        | 1.950 m <sup>2</sup>     |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: |   | 4.539 m <sup>2</sup>     |

## 9.4 Bodenwertermittlung

### 9.4.1 Bodenwert

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts  
**zum Stichtag 01.01.2024 = 80 €/m<sup>2</sup>.**

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 m <sup>2</sup> |
| davon:                     |                     |
| Bauland                    | 4539 m <sup>2</sup> |

---

|   |                     |
|---|---------------------|
| Bodenrichtwert erschließungskostenbeitragsfrei: | 80 €/m <sup>2</sup> |
|---|---------------------|

---

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

|  |     |                     |
|--|-----|---------------------|
| - Wertanpassungen für Größe:   | 0%  |                     |
| - Wertanpassung für Lage:  | 20% | 12 €/m <sup>2</sup> |
| - Wertanpassung für Ausnutzung:                                      | 0%  |                     |
| - Wertanpassung für Zuschnitt:                                       | 0%  |                     |
| - Wertanpassung für konjunkturelle<br>Weiterentwicklung (geschätzt): | 0%  | 0 €/m <sup>2</sup>  |

---

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Auf- / Abschlag gesamt: | 0 €/m <sup>2</sup> |
|-------------------------|--------------------|

---

|   |                     |
|---|---------------------|
| Baulandwert, erschließungskostenbeitragsfrei somit: | 92 €/m <sup>2</sup> |
|---|---------------------|

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Wert des Baulandes, gerundet: | 92 €/m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|---------------------|

**Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:**

|          | m <sup>2</sup> | Bodenwert je m <sup>2</sup> | Bodenwert    |
|----------|----------------|-----------------------------|--------------|
| Bauland: | 4539           | 92,00 €                     | 417.588,00 € |
|          |                | Summe                       | 417.588,00 € |

**Bodenwert rd. 417.500 €**

## **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. 0 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

#### 9.4.2 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 m<sup>2</sup> x 92 €/m<sup>2</sup> = rd. 238.000 €

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. 1.989m<sup>2</sup> x 92 €/m<sup>2</sup> = rd. 183.000 €

A 2) Unbebaute Grundstücksfläche:  
ca. 1.950 m<sup>2</sup> x 92 €/m<sup>2</sup> = rd. 179.000 €

Teilgrundstück B: Dem Bauteil 3, tlw. Bauteil 2 (Spielhalle) zugeschlagene  
Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup>  
Bodenwert a): ca. 600 m<sup>2</sup> x 92 €/m<sup>2</sup> = rd. 55.000 €



## 9.5 Ertragswertermittlung

### 9.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

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

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

### **Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)**

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

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

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 9.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück A (A 1 und A 2)

### 9.6.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung        | Mieteinheit |                    | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |               |              |
|---------------------------|-------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------|--------------|
|                           | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage       |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> 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                      |                   | 5,56                                  | 1.183,45      | 14.201,40    |
| Summe                     |             |                    | 791,09                      | -                 |                                       | 2.360,83      | 28.329,96    |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)   | <b>28.329,96 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)   | - <b>7.858,74 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>= 20.471,22 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>4,50 % von 183.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)                                    | - <b>8.235,00 €</b>     |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | <b>= 12.236,22 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)<br>bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz<br>und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer | × <b>16,289</b>         |
| <b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 199.315,79 €</b>   |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)   | + <b>183.000,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>  | <b>= 382.315,79 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | - <b>80.095,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert</b>  | <b>= 302.220,79 €</b>   |
|   | <b>rd. 302.000,00 €</b> |

## 9.6.1 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 Stadt Unna 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 die Wohnungen aufgeführt: (siehe Anlage)

1. Wohnung (Bauteil 1-gesamte Haus): Aufgrund der Lage, Größe und mangelhaften Zustands wird die untere Mietspanne mit 5,56 €/m<sup>2</sup> angesetzt.
2. Wohnung (Bauteil 2): Aufgrund der Lage wird die untere Spanne mit 5,20 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

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

Grundstücksmarktbericht Stadt Unna 2024:

Lager mit und ohne Überdachung: 2,78 €/m<sup>2</sup> (Spanne 0,47 €/m<sup>2</sup> - 6,24 €/m<sup>2</sup>)

IHK-Dortmund Gewerbemietspiegel 2023:

Gewerbe-Industriepark: Hallen -und Lagerflächen 4,00 - 4,50 m<sup>2</sup>

### 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 Überdachung BT 6:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil insgesamt [€]          |
|-----------------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                           | ----                               | 46,00                               |
| Instandhaltungskosten | ----                           | 4,14                               | 247,78                              |
| Mietausfallwagnis     | 6,00                           | ----                               | 64,64                               |
| Summe                 |                                |                                    | 358,42<br>(ca. 33 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Überdachung BT 5:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil insgesamt [€]          |
|-----------------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                           | ----                               | 46,00                               |
| Instandhaltungskosten | ----                           | 4,14                               | 208,45                              |
| Mietausfallwagnis     | 6,00                           | ----                               | 54,38                               |
| Summe                 |                                |                                    | 308,83<br>(ca. 34 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Lager Scheune BT 4:

| BWK-Anteil        | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Verwaltungskosten | 3,00                           | ----                               | 142,40                     |

|                       |      |      |                                     |
|-----------------------|------|------|-------------------------------------|
| Instandhaltungskosten | ---- | 4,14 | 545,86                              |
| Schönheitsreparaturen | ---- | ---- | ----                                |
| Mietausfallwagnis     | 6,00 | ---- | 284,80                              |
| Betriebskosten        | ---- | ---- | ----                                |
| Summe                 |      |      | 973,05<br>(ca. 21 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Lager DG BT 2:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]       |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | 3,00                              | ----                                  | 38,70                               |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 4,14                                  | 445,05                              |
| Schönheitsreparaturen | ----                              | ----                                  | ----                                |
| Mietausfallwagnis     | 6,00                              | ----                                  | 77,40                               |
| Betriebskosten        | ----                              | ----                                  | ----                                |
| Summe                 |                                   |                                       | 561,15<br>(ca. 44 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung EG BT 2:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                                  | 351,00                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 13,80                                 | 619,07                                |
| Schönheitsreparaturen | ----                              | ----                                  | ----                                  |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                                  | 55,98                                 |
| Betriebskosten        | ----                              | ----                                  | ----                                  |
| Summe                 |                                   |                                       | 1.026,05<br>(ca. 37 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Lager EG-DG BT 1:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | 3,00                              | ----                                  | 99,27                                 |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 4,14                                  | 761,06                                |
| Schönheitsreparaturen | ----                              | ----                                  | ----                                  |
| Mietausfallwagnis     | 6,00                              | ----                                  | 198,54                                |
| Betriebskosten        | ----                              | ----                                  | ----                                  |
| Summe                 |                                   |                                       | 1.058,87<br>(ca. 32 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung KG-DG BT 1:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                                  | 351,00                        |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 13,80                                 | 2.937,33                      |
| Schönheitsreparaturen | ----                              | ----                                  | ----                          |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                                  | 284,03                        |

|                |      |      |                                       |
|----------------|------|------|---------------------------------------|
| Betriebskosten | ---- | ---- | ----                                  |
| Summe          |      |      | 3.572,36<br>(ca. 25 % des Rohertrags) |

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Unna ist für Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. gewerblicher Anteil bis 20%) ein Liegenschaftszinssatz von 3,50 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 1,30 %.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften Resthof mit zwei Wohnungen und Nebengebäude, der kurzen Restnutzungsdauer, Lage, geringer Gewerbeanteil, sowie der aktuellen Grundstücksmarktlage 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" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das ca. 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 |
|--|--------|
| 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 Innenausbaus, 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 (2024 – 1955 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 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 (2024 – 50 Jahre =) 1974.

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 1974

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale        | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen                          | -129.000,00 €           |
| • Wohnhaus mit Nebengebäude                            | -129.000,00 €           |
| Weitere Besonderheiten                                 | 48.905,00 €             |
| • Altlastenwertminderung                               | -155.295,00 €           |
| • Teilgrundstücke A2-Bodenwert                         | 179.000,00 €            |
| • Baulast- Wertvorteil                                 | 9.700,00 €              |
| • Herrschvermerk- Geh- und Fahrrecht auf Flurstück 258 | 15.500,00 €             |
| Summe  | -80.095,00 €            |

### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnhaus mit Nebengebäude“

#### Modernisierungskosten u.ä:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 5,00 Modernisierungspunkten) | 500,00 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche   | × 257,71 m <sup>2</sup> |

#### Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.

|            |                      |
|------------|----------------------|
| =          | -128.855,01 €        |
| <b>rd.</b> | <b>-129.000,00 €</b> |

## 9.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

### 9.7.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |                      | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete    |                  |                 |
|--------------------|-------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
|                    | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage         |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Spielhallengebäude | 1           | Spielhalle<br>BT 1-2 | 212,39                      |                   | 7,00                                     | 1.486,73         | 17.840,76       |
| Summe              |             |                      | 212,39                      | -                 |  | 1.486,73         | 17.840,76       |

**Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **17.840,76 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
 (vgl. Einzelaufstellung) – **4.179,83 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 13.660,93 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
**4,00 %** von **55.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **2.200,00 €**

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 11.460,93 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21)  
 bei  $p = 4,00\%$  Liegenschaftszinssatz  
 und  $n = 50$  Jahren Restnutzungsdauer × **21,482**

**Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 246.203,70 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 55.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 301.203,70 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** – **0,00 €**

**Ertragswert** **= 301.203,70 €**

**rd. 301.000,00 €**

## 9.7.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohertrag

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

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

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

Grundstücksmarktbericht Stadt Unna 2024:

Geschäfte- und Einzelhandel in Nebenzentren: 7,54 €/m<sup>2</sup> ( Spanne 4,48 -21,51 €/m<sup>2</sup>)

IHK-Dortmund Gewerbemietenspiegel 2024:

Gewerbe-Industriepark: Büro- und Praxisflächen 8,00 – 12,50 m<sup>2</sup>

Die festgesetzte Nettokaltmiete von 7,00 €/m<sup>2</sup> entspricht der tatsächlich gezahlten Nettokaltmiete des Vormieters. Daher wird erneut die damals gezahlte Miete des vorherigen Pächters als Grundlage für die Bewertung herangezogen. Hier ist auch berücksichtigt, dass der Innenausbau bereits für einen Spielhallenbetrieb vorhanden ist.

### 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<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | 3,00                              | ----                                  | 535,22                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 13,80                                 | 2.930,98                              |
| Mietausfallwagnis     | 4,00                              | ----                                  | 713,63                                |
| Summe                 |                                   |                                       | 4.179,83<br>(ca. 23 % des Rohertrags) |

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Unna ist für gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerblicher Anteil bis 20%) ein Liegenschaftszinssatz von 3,50 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/-1,30 %.

Für reine Gewerbegrundstücke ist kein Liegenschaftszinssatz angegeben. Daher wird auf die Marktdaten der umliegenden Grundstücksmarktberichte zurückgegriffen.

Gem. Grundstücksmarktbericht im Kreis Unna ist für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,40 % mit einer Standardabweichung +/- 1,81 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der Art und grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objek-

tes als reine gewerbliche Nutzung (Spielhalle) und unter Berücksichtigung der gesamten Bebauungssituation, sowie der Lage und Ausstattung wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,00 % 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" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das 2009 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2016 kernsaniert und anschließend 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 |
|---|--------|
| 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 Innenausbau, 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 (2024 – 2016 = 8 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 8 Jahre =) 52 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 50 Jahre =) 10 Jahren. Aus dem fikti-



ven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 10 Jahren =) 2014.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2014

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.

## 9.8 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 | 302.000 €                |
| B)             | Spielhalle   | 301.000 €                |
| Summe          |  | 603.000 €                |

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 28.03.2024 in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

**603.000,- €**

**in Worten: sechshundertdreitausend Euro**

dies entspricht rd. 600 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche  
bzw. 14,7-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 m<sup>2</sup>) dient somit auch als Zufahrtsfläche für das Nachbargrundstück Flurstück 258 (alt 163) und ist als solche freizuhalten, insofern ist die Nutzungseinschränkung als noch vertretbar einzustufen.

Daher wird der Wertnachteil mit 25 % des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt:

$$400 \text{ m}^2 \times 92 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 9.200 \text{ €}$$

Der Wertnachteil der o.g. Eintragung wird angesetzt mit

**9.200 €**

**In Worten: neuntausendzweihundert 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 12.04.2024

---

Dipl.-Ing. F. Afsin

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

## 11 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

### **KLEIBER :**

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

### **Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

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

### **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:**

Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung; Baukosten 2020/21, 24. Auflage, 2020

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

#### ZVG:

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

#### BauGB:

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

#### BauNVO:

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

#### ImmoWertV:

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

#### BGB:

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

#### Gebäudeenergiegesetz - GEG:

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

#### WoFIV:

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

#### BetrKV:

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

#### DIN 283:

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

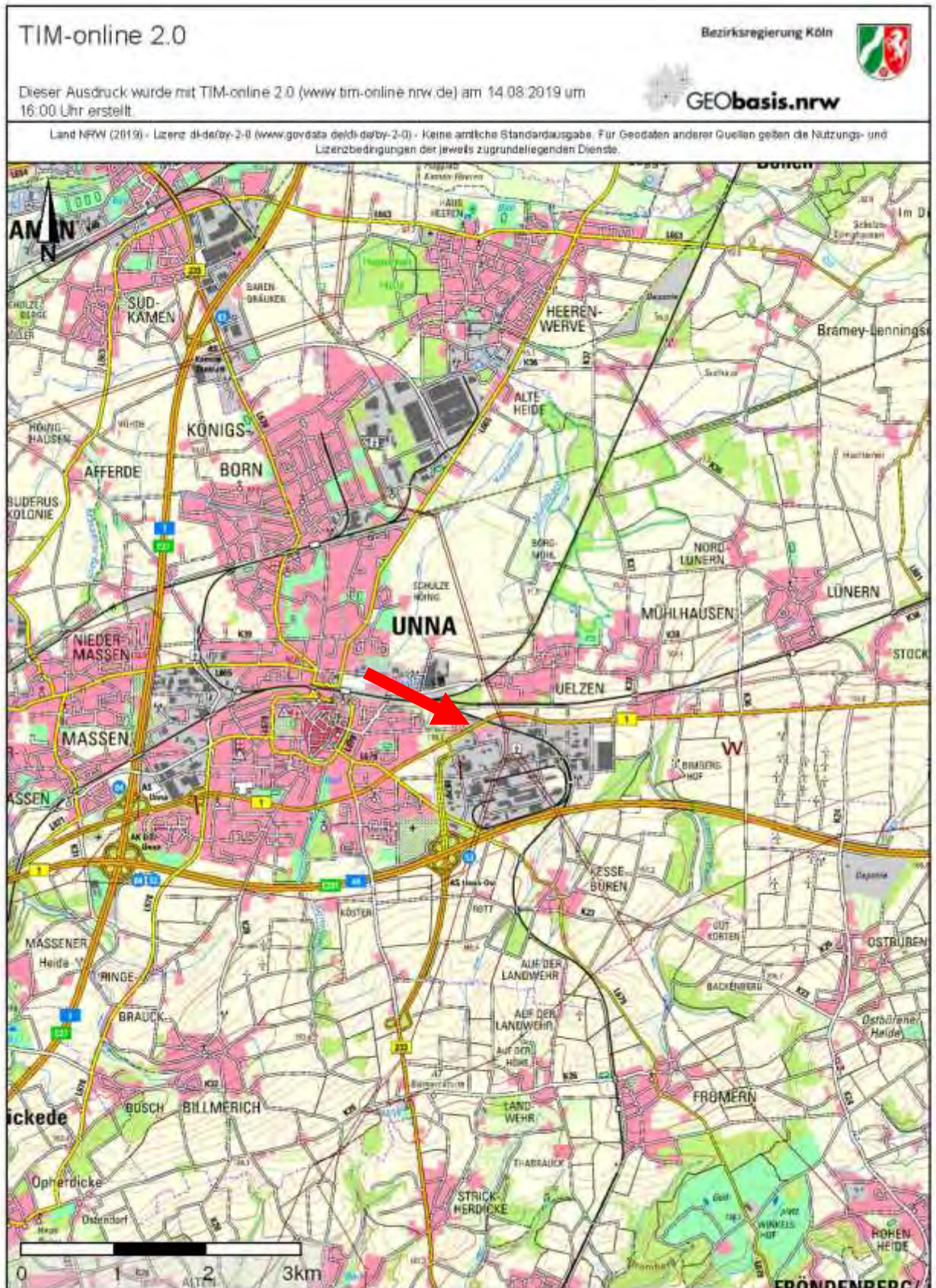
#### DIN 277:

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

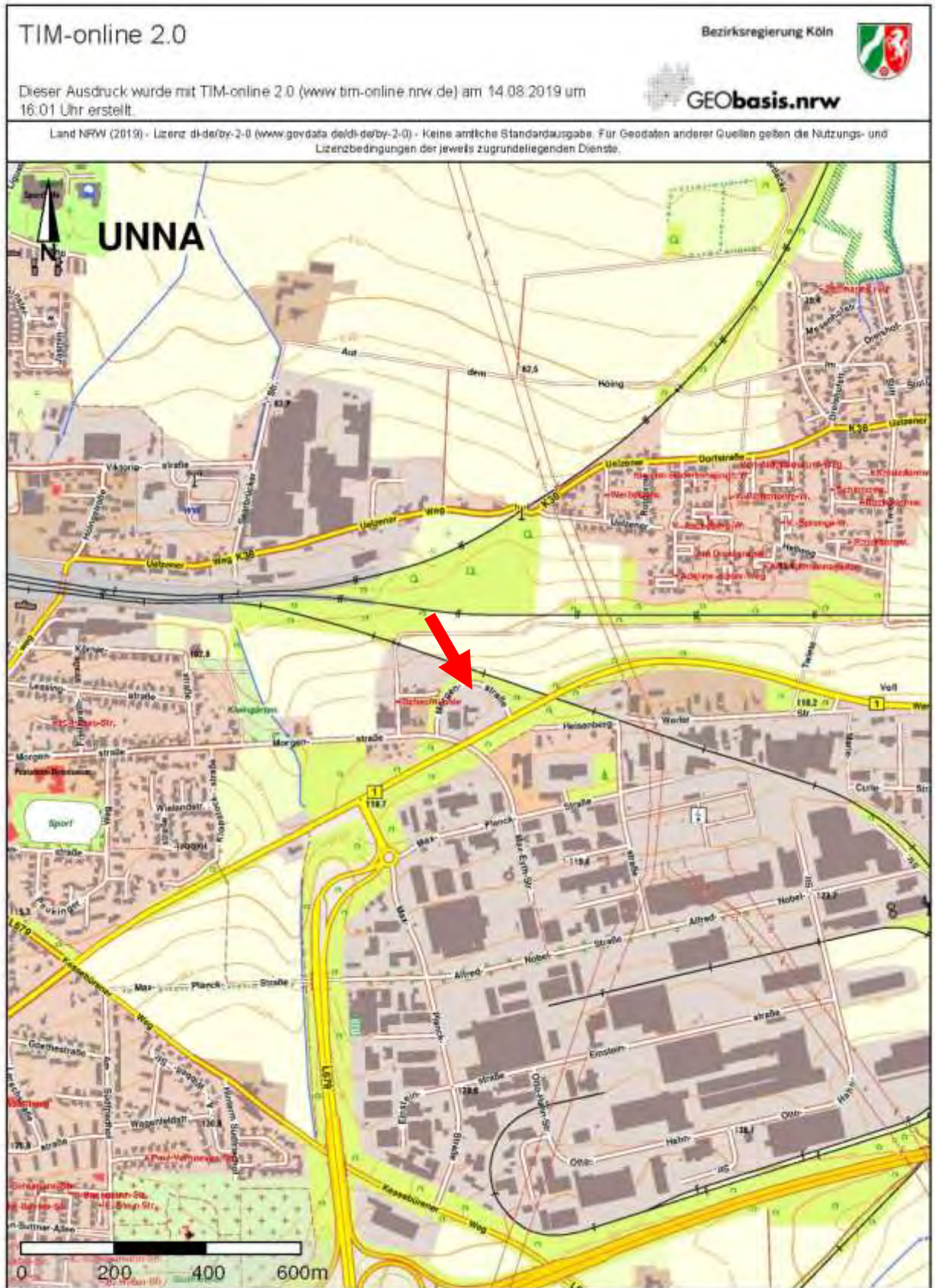


## 12 Anlagen

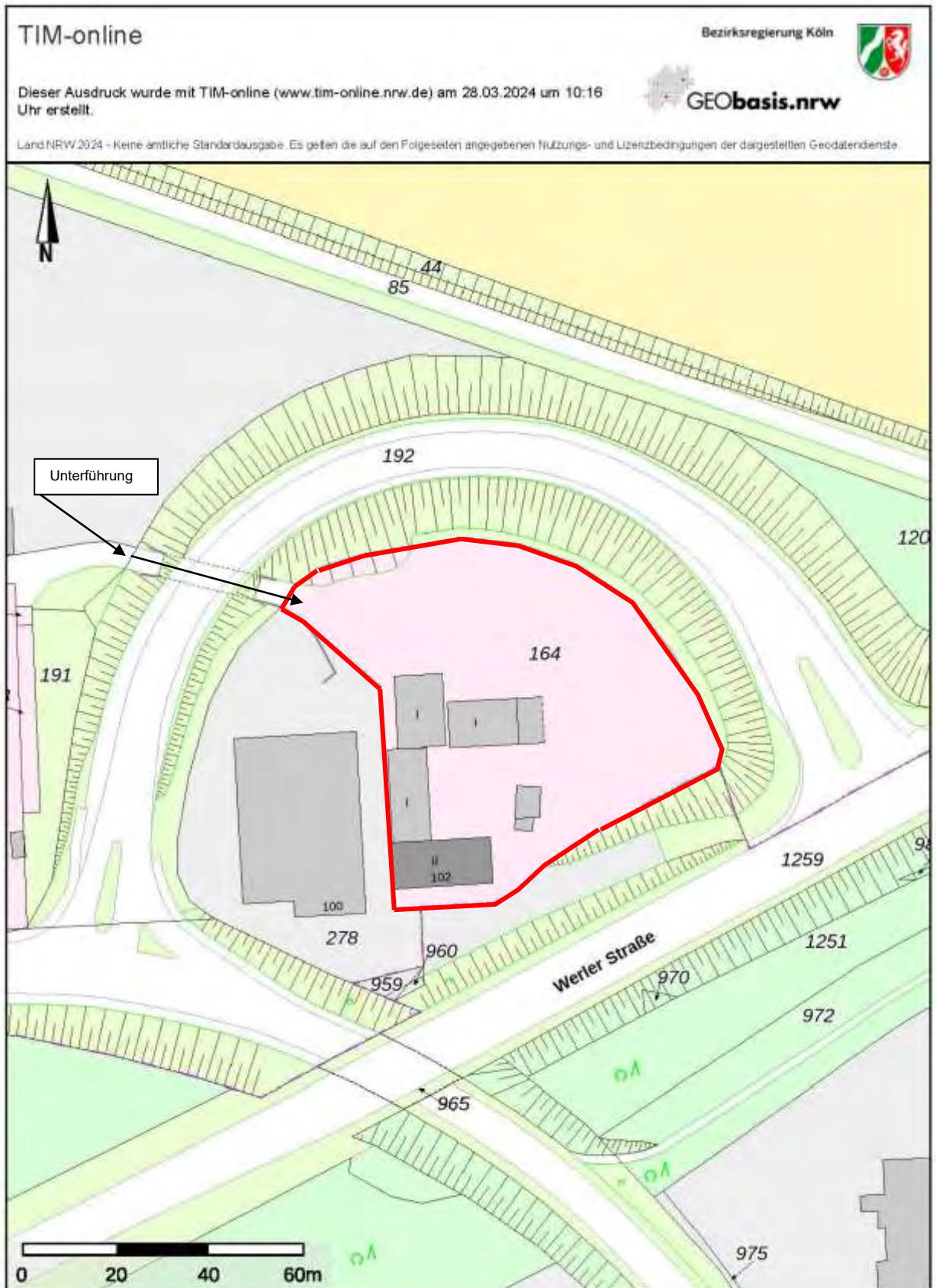
### 12.1 Lagepläne/Flurkarte















Bauteile 1-7 (rot)

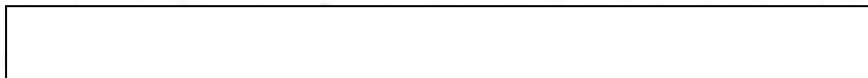
## 12.2 Behördliche Auskünfte

**Von:** Schubert, Angelina <angelina.schubert@stadt-unna.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 29. Februar 2024 13:40  
**An:** Fatih Afsin  
**Betreff:** AW: Nachfrage zu Baulastenauskünften mit den Aktenzeichen: 088/16 und 081/19

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Erledigt

Sehr geehrte Frau Berger,

bezüglich der aktuell bestehenden Baulasten zu den u. g. Grundstücken teile ich Ihnen Folgendes mit:



### 59423 Unna, Morgenstr. 102, Gemarkung Unna, Flur 17, Flurstück 164

→ Die Baulast auf Blatt Nr. N 201 besteht weiterhin.

Die Baulasten auf Blatt Nr. N 1627 wurden am 02.06.2022 gelöscht. Es besteht aber noch Klärungsbedarf und es laufen Gespräche mit meiner Kollegin Frau von Thaden und weiteren Kollegen/Kolleginnen bzgl. eventuell neu einzutragender Baulasten. Dazu habe ich leider nicht mehr Informationen, da ich selber an diesen Gesprächen nicht teilgenommen habe. Sollten diesbezüglich Fragen bestehen, können Sie sich voraussichtlich ab der 11. KW an Frau von Thaden wenden.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Informationen behilflich gewesen zu sein.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Angelina Schubert

### Kreisstadt Unna

Der Bürgermeister  
Bauordnung  
Rathausplatz 1  
59423 Unna  
T 02303 103-6321  
F 02303 103-6398  
[angelina.schubert@stadt-unna.de](mailto:angelina.schubert@stadt-unna.de)  
[www.unna.de](http://www.unna.de)

Folgen Sie der Kreisstadt Unna auch auf [Facebook](#) und [Instagram](#)

Denken Sie an die Umwelt. Prüfen Sie deshalb bitte, ob der Ausdruck dieser E-Mail wirklich notwendig ist.

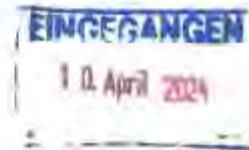


# Kreisstadt Unna

Der Bürgermeister

Kreisstadt Unna, Postfach 2113, 59411 Unna

Herrn  
Dipl.-Ing. Fatih Afsin  
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Stadtorstr. 1  
44532 Lünen



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
6276-24

**Aktenzeichen:** 081/19      **Antrag vom:** 23.04.2019      **Eingang am:** 23.04.2019  
**Bauvorhaben:** Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Unna  
**Bauort:** Unna, Morgenstraße 102  
**Grundstück:** Gemarkung: Unna, Flur: 17, Flurstück: 164

Sehr geehrter Herr Afsin,

ich nehme Bezug auf Ihre E-Mail vom 28.03.2024.

Zu Ihrer Information teile ich mit, dass die ursprünglich auf dem Baulastenblatt N 1627 eingetragene Erschließungsbaulast und die Baulast zur Sicherung von Stellplätzen auf dem Grundstück Morgenstraße 102, Gemarkung: Unna, Flur: 17, Flurstück: 164, zu Gunsten des Grundstückes Morgenstraße 100, Gemarkung: Unna, Flur: 19, Flurstück: 278 (ehemals 135 und 163) zwischenzeitlich aus dem Baulastenverzeichnis gelöscht wurden. Diese wurden seinerzeit bauvorhabenbezogen eingetragen. Da die genehmigte Nutzung jedoch nicht ausgeführt wurde, waren die o.g. Baulasten entbehrlich.

Nummehr ist für das Grundstück Morgenstraße 100 eine neue Nutzung geplant. Dazu ist es erforderlich, die Erschließungssituation zu überdenken. Es ist beabsichtigt, die Zu- und Abfahrt zu diesem Grundstück über das Grundstück Morgenstraße 102 zu führen.

Um die geplante Baulast eintragen zu können, sind sowohl der Grundstückseigentümer des zu belastenden Grundstückes und die Gläubigerin als auch der Zwangsverwalter zu beteiligen.

Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, so dass zurzeit keine Baulast zu Lasten des Grundstückes Morgenstraße 102 eingetragen ist. Lediglich zu Gunsten des o.g. Grund-



Kreisstadt Unna

**Ansprechperson:**  
Frau Birgit von Thaden

**T:** 02303/103-6323  
**F:** 02303/103-6398  
birgit.vonthaden@stadt-unna.de

**Vermittlung:**  
02303/103-0

**3 / 63-2 Bauordnung - Bauaufsicht**  
Postfach 2113  
59411 Unna  
Raum 325

**Öffnungszeiten**  
**Mo. bis Do.** 08.30 - 12.00 Uhr  
13.30 - 15.45 Uhr  
**Fr.** 08.30 - 12.30 Uhr

**Datum:**  
03.04.2024

[www.unna.de](http://www.unna.de)

**T:** 02303 103-0  
**F:** 02303 103-208  
grovi@stadt-unna.de  
poststelle@stadt-unna.de mail.de

**Sparkasse UnnaKamen**  
DE92 4435 0060 0000 0810 00  
WELAGED1UNN

**Gläubiger-ID**  
DE192220000027660

**Steuer-ID**  
DE124795885

**Leitweg-ID E-Rechnung**  
039780036036-31001-88

07.02.2024!



stückes besteht eine Abstandsflächenbaulast auf dem Grundstück Morgenstraße 100  
(Baulastenblatt N 201).

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
von Thaden

59

Auskunft: Baulast

|  |  |  |                  |
|--|--|--|------------------|
| Baulastenverzeichnis von <u>Unna</u><br>Grundstück <u>Unna, Morgenstraße 102</u><br>Gemarkung <u>Unna</u>  |  | Baulastenblatt Nr. <u>N 201</u> Seite <u>1</u><br>Flurstück <u>740/163</u><br>Flur <u>17</u>   | Bemerkungen<br>3 |
| Lfd. Nr. <u>1</u><br>Inhalt der Eintragung<br>3  |  |  |                  |
| An der Westseite des bestehenden Gebäudes eine Fläche von <u>7,00 x 35,00 m</u> als Bauwuch uneingeschränkt zur Verfügung zu stellen.<br>Aufgestellt:<br>Unna, den <u>12.03.1981</u> |  | Plettig<br>Ing. (Grad.)  |                  |
|  |  | Die Übereinstimmung mit dem Original wird hiermit bescheinigt<br>2. 2. 2019<br>Der Bürgermeister<br>-Bauordnungsamt<br>im Auftrag<br> |                  |





Auskunft: Altlast



DER LANDRAT

Kreis Unna | Postfach 91 17 - 59111 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 / 27-3368  
Fax 02303 / 27-1297  
anja.rueschenbaum  
@kreis-unna.de

Mein Zeichen  
89.2 / 70 70 01-19-9-193  
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 Zusatzen 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.

Öffnungszeiten  
Mo - Do 08.00 - 18.30 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  
DE89 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.

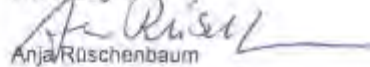
Diese Auskunft aus dem Altlastenkataster basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständig- und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Rechte oder Ansprüche können hiermit nicht hergeleitet werden.

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



**Dipl.-Ing. F. Afsin**

Auskunft: Planungsrecht

**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 5808-1B)  
**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](mailto:Joerg.Iffert@stadt-unna.de)  
[www.unna.de](http://www.unna.de)

**KREISSTADT UNNA**  
**DER BÜRGERMEISTER**

Postfach 2113  
59411 Unna

Ausfertigung Erstteil



Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1, 59423 Unna

Sachverständigenbüro Afsin  
Frau Claudia Blumberg  
Lange Straße 36

44532 Unna

**EINGEGANGEN**  
10 Mai 2019

|                                    |                                      |                 |
|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Dezernat/Bereich                   |                                      |                 |
| 3186 Straßen- und Verkehrswesen    |                                      |                 |
| Ihre Ansprechpartnerin             |                                      | 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<br>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:<br>Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.<br>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 derzeit 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.**

Anlegend erhalten Sie eine Kopie des Auftragsschreibens 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

Ausweis: Wohnungsbindung



Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1, 59423 Unna

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

EINGEGANGEN  
25 April 2019

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



Bezirksregierung  
Arnsberg



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  
ma-  
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:  
Selbertzstr. 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 Holsba:  
IBAN:  
DE58 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



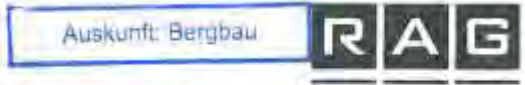
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Abteilung 5 Bergbau und  
Energie in NRW

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag:

  
(Winkelmann)



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<br>Fax.: 05451 51-2242 | 07.05.2019 |

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

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Meldungs-Nr.</b> : 950953672 | <b>Bitte bei Antwort unbedingt angeben</b> |
| <b>Auftrags-Nr.</b> : 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

RAG Aktiengesellschaft  
Im Welltor 10  
45141 Essen  
Telefon: 0201 376 - 0  
Telefax: 0201 376 - 2020  
Internet: www.rag.de  
E-Mail: post@rag.de

Vorstand des Aufsichtsrates:  
Bernd Töpfer

Vorstand:  
Rainer Schreyer, Vize:  
Wolfram Karmann

Sitz der Gesellschaft Essen:  
Registernummer:  
Amtsgericht Essen  
Handelsregister HRB 58513



### 12.3 Abt. II- Eintragungsbewilligungen

Ich, [Name] [Name]  
Unna, Morgenstraße 102, bin Eigentümer des Grundbesitzes  
[Flurstück] im Grundbuch des Amtsgerichts Unna Blatt 10220,  
Flur 17 Flurstück 166. (A)

Sing. 05.09.19  
A. 06/18

Ich erkläre dem jeweiligen Eigentümer des Grundbesitzes  
Flur 17 Flurstück 163 als Wege- und Fahrrecht an dem Grundstück  
Flur 17 Flurstück 164 dahingehend ein, daß der jeweilige  
Eigentümer des Grundstücks Flur 17 Flurstück 163 berechtigt  
ist, das Grundstück Flur 17 Flurstück 163 auf dem Grundstück 11  
zu besetzen und zu befahren, der im Besondere Teil dieser Urkunde  
erfährlich beispielhaft mit den Buchstaben A, B, C, D, E,  
F, G, H gekennzeichnet und rot schraffiert ist.

Ich bewillige und bestätige die Eintragung des Wege- und Fahrrechts  
in Grundbuch. (A)

Die Kosten trägt auf Grund besonderer Vereinbarungen [Name].

Ich habe den Wert des Wege- und Fahrrechts mit 200,- € an.

Unna, den 2. September 2018. [Name]

[Name]

# Lageplan zum Baugesuch M. 1:500

Stadt UNNA

Ortsteil Unna

Gemarkung Unna

Rahmenkarte Nr. 1012.S

| Flur | Flur -<br>stück | Fläche<br>ha | a  | qm | Baulast<br>(B) | Grundbuch<br>Bl. | Eigentümer |
|------|-----------------|--------------|----|----|----------------|------------------|------------|
| 17   | 140             | 69           | 25 |    |                | 10839            | [REDACTED] |
|      |                 |              |    |    |                |                  | ZU112      |

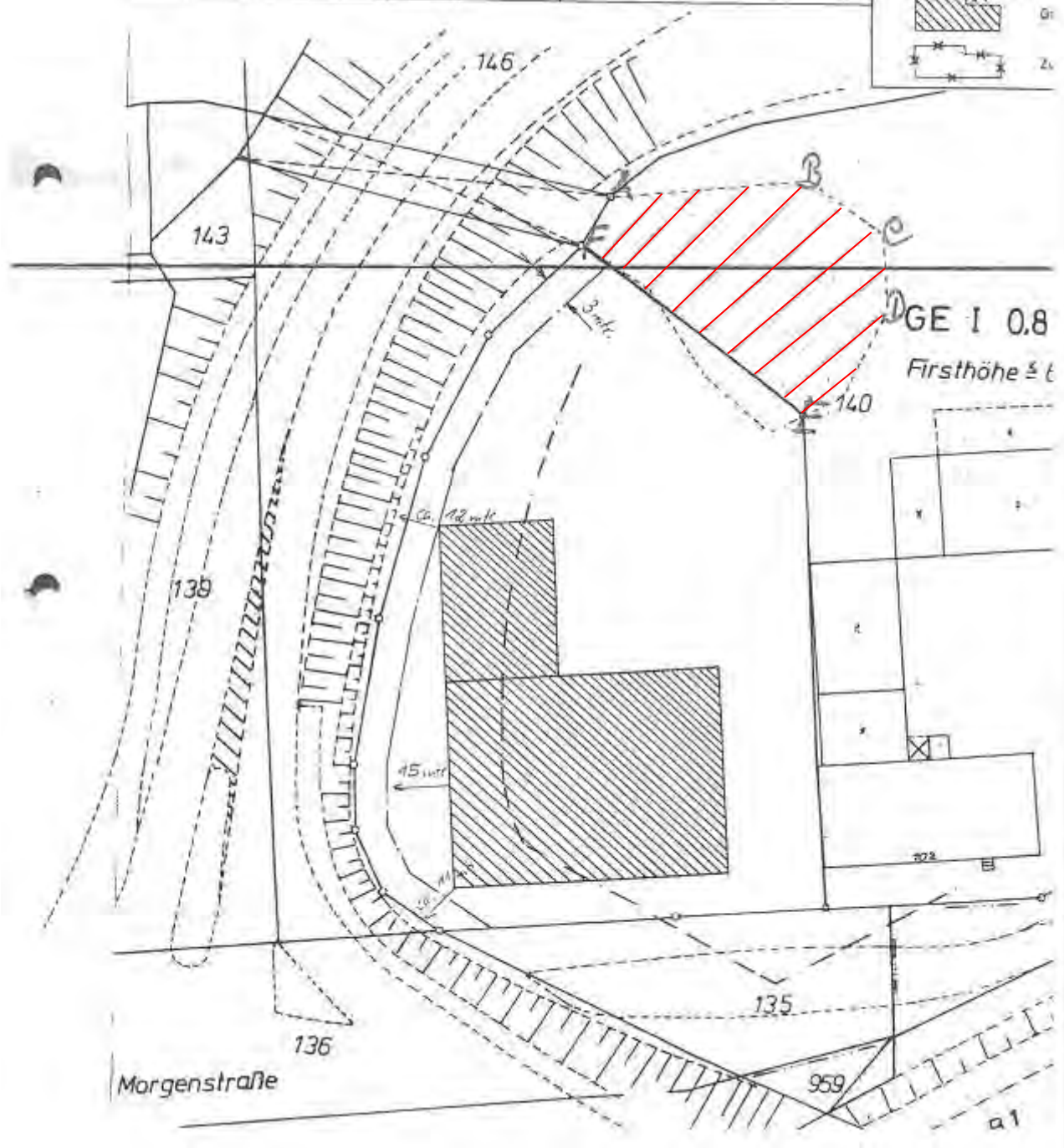
Zeil

- - - - - S
- · - · - B1
- · - · - B2
- · - · - B3
- · - · - B4
- · - · - B5
- · - · - B6
- · - · - C
- · - · - S
- · - · - R
- · - · - M

1,5 mm

Gr

Zu



## 12.4 Herrschvermerk – Eintragung Blatt 11613

EINTRAGUNG BLATT  
AUF 11613

St  
1. Ausfertigung

Nummer 525 meiner Urkundenrolle für 2005:

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

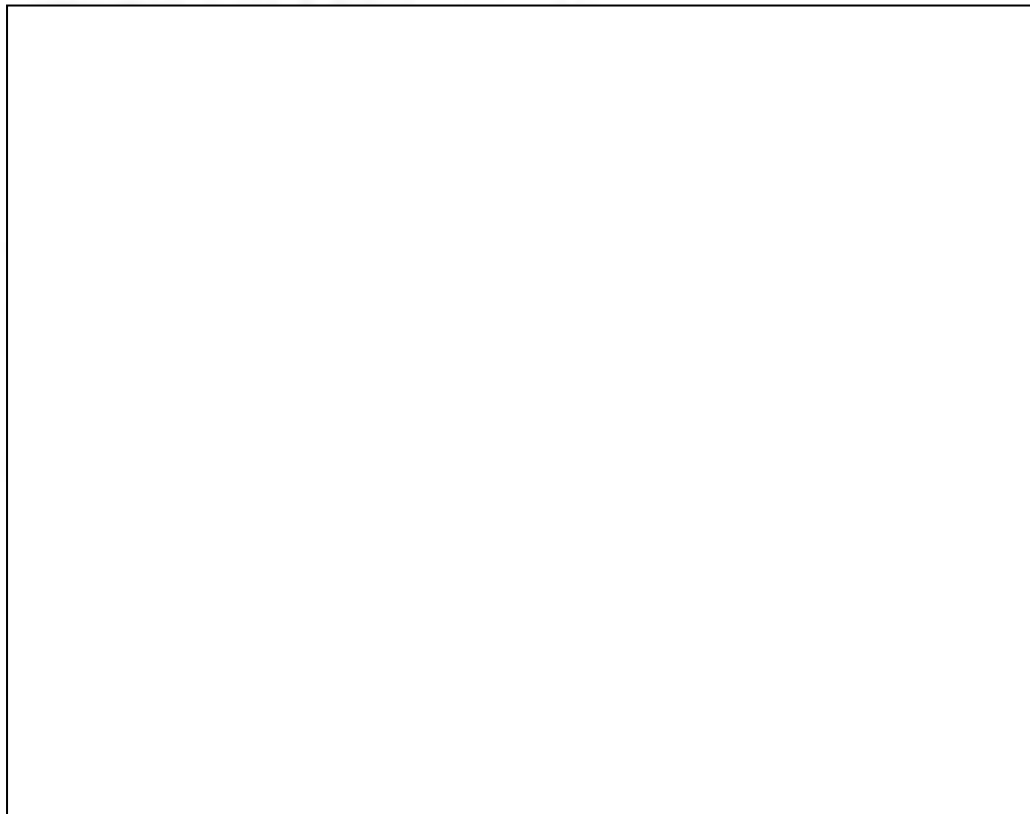


Vor mir, dem unterzeichnenden Notar im OLG-Bezirk Hamm

HANS KORSPETER

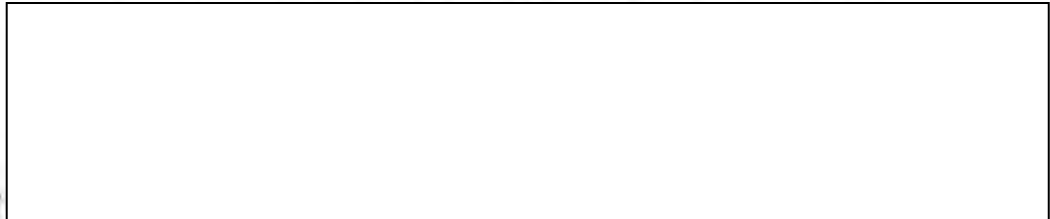
mit dem Amtssitz in Bönen

erschienen heute:



Grundstücksübertragsvertrages

Unna



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

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

§ 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, mitzubeneützen.

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**.

(2)

4

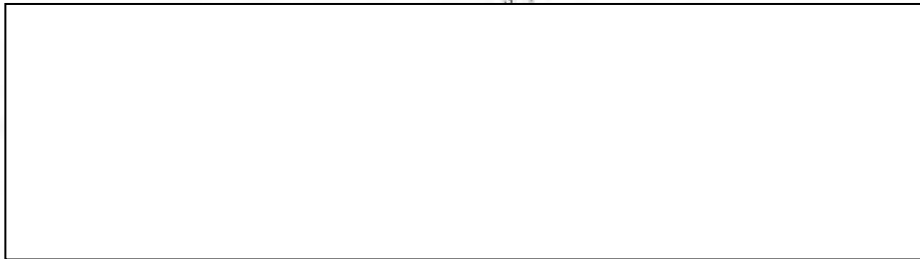
Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Unna Flur 17 Flurstück 163 bestellt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Unna Flur 17 Flurstück 164 ein Wegerecht des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstückes 164 berechtigt ist, den im anliegenden Lageplan gelb eingezeichneten Weg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

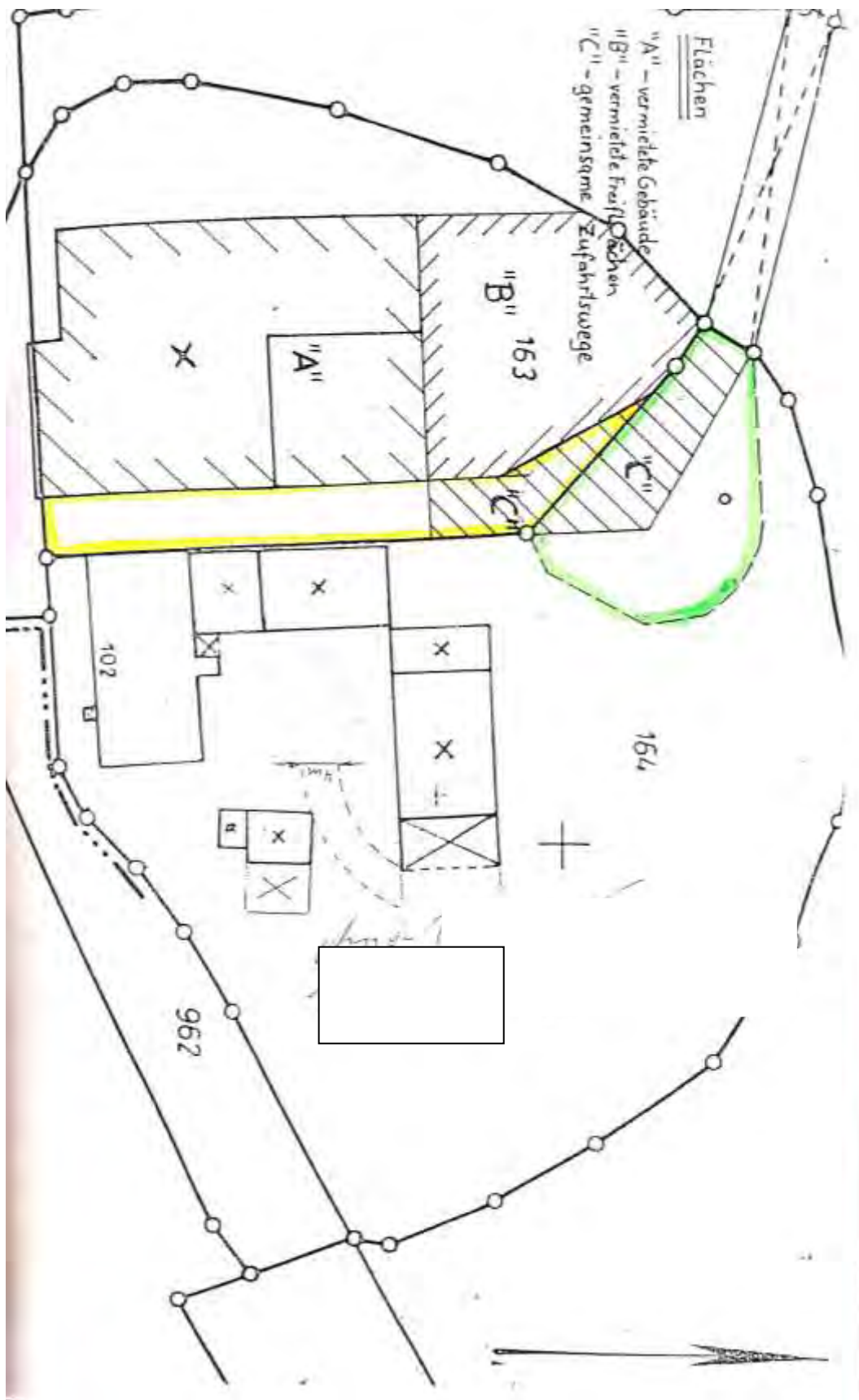
§ 9

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 Vorkaufrechts 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  
Recht  
Peter  
Bah  
Be  
di  
/





## 12.5 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

### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Unna.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

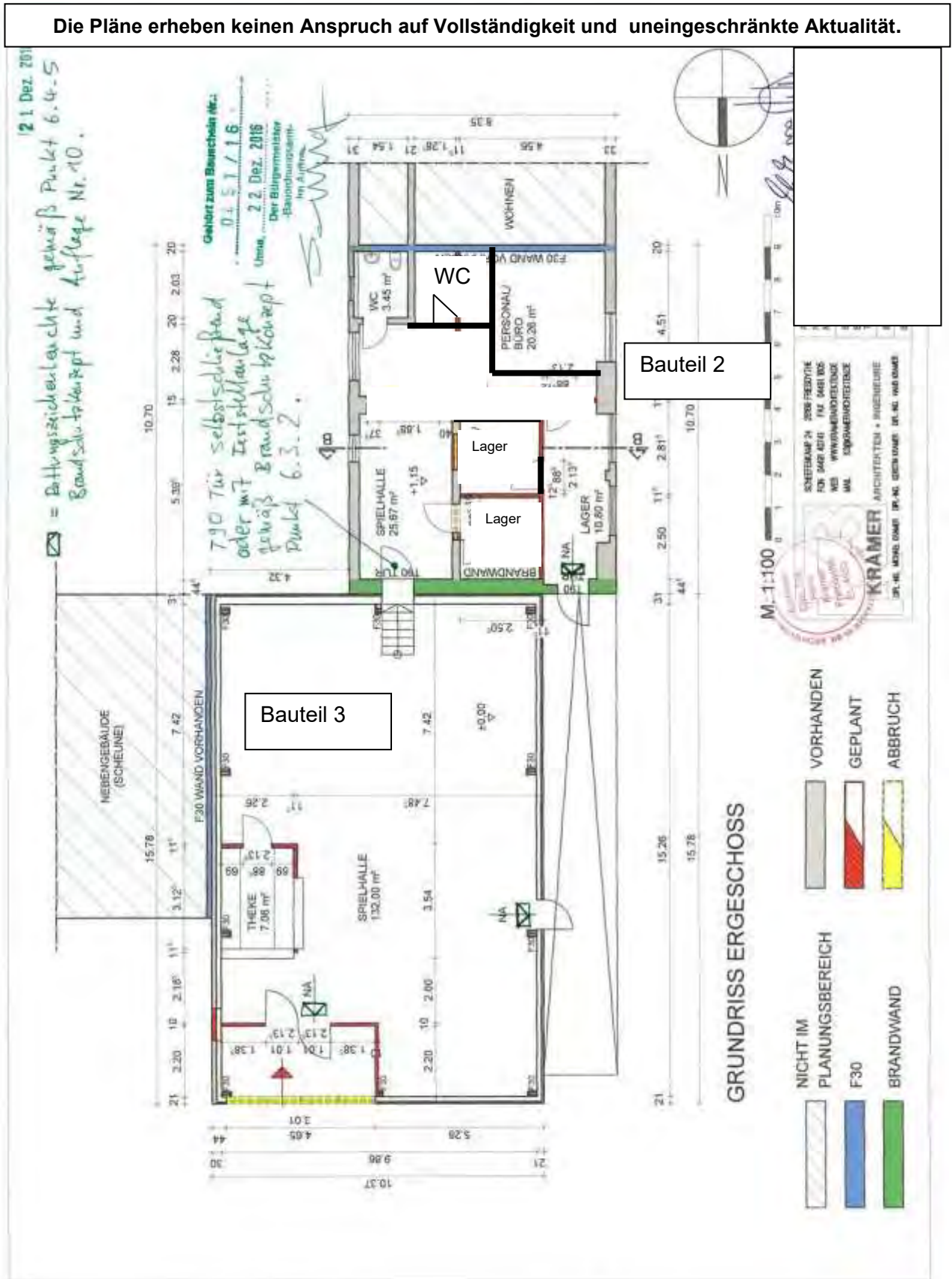
## 12.6 Mietermittlung Haus

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Baujahr</b>  | bis 1949          |                   |
| <b>Wohnungsgröße:</b><br>120 m <sup>2</sup> bis unter 160 m <sup>2</sup>  | -0,30 €           |                   |
| <b>Modernisierungsmaßnahmen:</b><br>Mittlerer Modernisierungsgrad   | 0,25 €            |                   |
| <b>Ausstattung - Energieträger:</b><br>einfach  | -0,25 €           |                   |
| <b>Ausstattung Heizungsart:</b><br>Heizkörper   | 0,00 €            |                   |
| <b>weitere Ausstattungsmerkmale:</b><br>gefangene Räume<br>kein Fußbodenbelag   | -0,25 €           |                   |
| <b>weitere Zu- und Abschläge:</b><br>fehlende Terrasse/ Balkon (größer 2 m <sup>2</sup> )<br>alleinige Gartennutzung<br>Einfamilienhaus | 0,95 €            |                   |
| <b>Zu-/Abschlag insgesamt</b>   | 0,40 €            |                   |
| <b>Untergrenze</b>  | <b>Mittelwert</b> | <b>Obergrenze</b> |
| 5,56 €  | 6,41 €            | 7,47 €            |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Baujahr</b>   | bis 1949          |                   |
| <b>Wohnungsgröße:</b><br>20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>   | 0,55 €            |                   |
| <b>Modernisierungsmaßnahmen:</b><br>Mittlerer Modernisierungsgrad  | 0,25 €            |                   |
| <b>Ausstattung - Energieträger:</b><br>einfach   | -0,25 €           |                   |
| <b>Ausstattung Heizungsart:</b><br>Heizkörper  | 0,00 €            |                   |
| <b>weitere Ausstattungsmerkmale:</b>   | 0,00 €            |                   |
| <b>weitere Zu- und Abschläge:</b><br>fehlende Terrasse/ Balkon (größer 2 m <sup>2</sup> )<br>fehlende Waschküche/ Trockenmöglichkeit | -0,50 €           |                   |
| <b>Zu-/Abschlag insgesamt</b>  | 0,05 €            |                   |
| <b>Untergrenze</b>   | <b>Mittelwert</b> | <b>Obergrenze</b> |
| 5,21 €   | 6,06 €            | 7,12 €            |



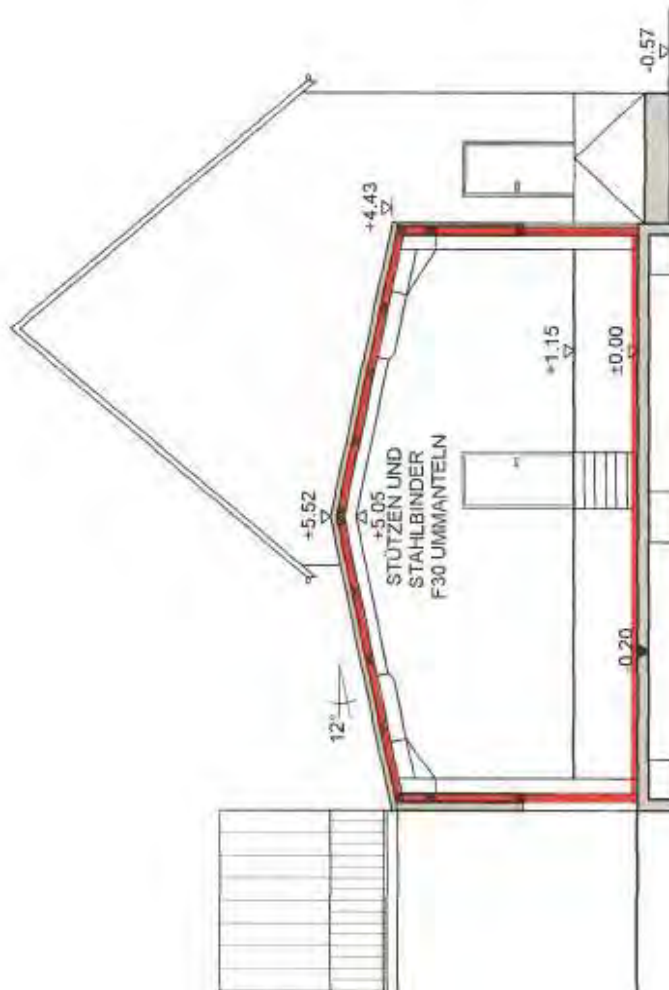
### 12.7 Grundrisse/Schnitte





Bauteil 2

Gehört zum Bausch  
 07.5.1/11  
 Unna, 2.2. Dez. 20  
 Der Bürgermeister  
 -Baurechtsamt  
 im Auftr. *S.M.M.*



Bauteil 3

Schnitt Bauteil 2 und 3

## 12.8 Fotos



Zu -und Abfahrt durch Tunnel



Nordansicht



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  
nicht mehr in Betrieb





Spielhalle nicht mehr in Betrieb





Bauteil 4



Bauteil 4 - ehem. Scheune