



Datum: 21.02.2024

Gutachten-Nr.: 6348-24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus  
mit Nebengebäuden (zwei ehem. Schießstände) und drei Garagen  
bebaute Grundstück in  
**59439 Holzwickede, Hauptstraße 18**



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Grundbuch von:	Holzwickede
Blatt:	1232
Gemarkung:	Holzwickede
Flur:	9
Flurstück:	224/29, 223/30, 285, 647, 649, 641
Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 006/21
Wertermittlungsstichtag:	20.11.2024

**Verkehrswert (unbelastet): 428.000,- €**

**in Worten: vierhundertachtundzwanzigtausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 95 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung und Baugrund.....	10
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.1	Grundbuch .....	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	16
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	16
3.4	Denkmalschutz.....	16
3.5	Bauleitplanung .....	17
4	Gebäudebeschreibung.....	18
4.1	Gebäude .....	18
4.1.1	Vorbemerkung.....	18
4.1.2	Energetischer Qualität.....	18
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung .....	19
4.2	Raumeinteilung .....	22
4.3	Rohbau des Gebäudes Bauteil 1 .....	24
4.1	Rohbau der Bauteile 2-5 .....	26
4.2	Innenausbau/Ausstattung .....	26
4.3	Außenanlagen.....	31
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	32
5.1	Baumängel und Bauschäden .....	32
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung .....	33
6	Grundstückszubehör .....	34
7	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283) .....	35
8	Verkehrswertermittlung .....	36
8.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	36
8.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	37
8.3	Bodenwertermittlung .....	39
8.5	Ertragswertermittlung .....	41
8.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	41
8.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	42
8.5.3	Ertragswertberechnung.....	45
8.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	46
8.6	Verkehrswert (unbelastet).....	52
9	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke .....	53
10	Lasten und Beschränkungen .....	54
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen .....	56
12	Anlagen .....	57
12.1	Lagepläne .....	57
12.2	Flurkarte .....	59
12.3	Auskünfte .....	60
12.3.1	Baulastauskunft.....	60
12.3.2	Altlastenauskunft.....	61
12.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	64
12.3.4	Anliegerbescheinigung.....	66
12.3.5	Wohnungsbindung .....	67
12.3.6	Bergbauauskunft.....	68

12.3.7	Denkmalschutz.....	72
12.4	Grundrisse /Schnitt.....	74
12.4.1	Erdgeschoss .....	74
12.4.2	Obergeschoss .....	76
12.4.3	Dachgeschoss.....	77
12.4.4	Ursprünglicher Grundriss des Erdgeschosses.....	78
12.5	Fotos .....	79
12.5.1	Außenfotos.....	79
12.5.2	Kellergeschoss – Stand 2021 .....	82
12.5.3	Erdgeschoss- Restaurant - Stand 2021 .....	84
12.5.4	Treppenhaus- Stand 2021 .....	81
12.5.5	Obergeschoss-Pächterwohnung Nr.1- Stand 2021 .....	90
12.5.6	Dachgeschoss – Räume zu Pächterwohnung Nr. 1 .....	92
12.5.7	Dachgeschoss -Wohnung Nr. 2- Stand 2021.....	93
12.5.8	Dachgeschoss-Wohnung Nr. 3 - Stand 2021.....	94
12.5.9	Spitzboden Nr. 5 Leerstand .....	95

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 006/21	
Auftrag vom:	10.10.2024	
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung	
Art des Objektes:	denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden (zwei ehem. Schießstände) und drei Garagen	
Derzeitige Nutzung:	EG: China-Restaurant OG: Pächterwohnung Nr. 1 Garagen:	eigengenutzt eigengenutzt eigengenutzt
	Apartment Nr. 2	vermietet
	Apartment Nr. 3	bewohnt durch Kinder der Eigentümerin
	Apartment Nr. 4	bewohnt durch Kinder der Eigentümerin
	Apartment Nr. 5 (Abstellr.)	Leerstand
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.	
Wertermittlungsstichtag:	20.11.2024	
Qualitätsstichtag:	20.11.2024	
Ortsbesichtigung:	Datum: 20.11.2024	
	Teilnehmer: Pächterin Frau Y.W. und Herr XXXX (Freund der Pächterin) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger	
Aktualisierung:	Das vorliegende Gutachten stellt eine Aktualisierung meines Gutachtens Nr. 6014-21 vom 02.09.2021 dar. Die Aktualisie- rung erfolgt gemäß der neuen ImmoWertV21 sowie unter Be- rücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag. Wesentliche Veränderungen an der Immobilie haben seitdem nicht stattgefunden. Lediglich die Wohnung Nr. 5 im Spitzboden steht derzeit leer. Trotz einer ak- tuellen Innenbesichtigung wurden teilweise Fotos aus dem Jahr 2021 verwendet, da innerhalb der Einheit keine relevanten Ver- änderungen festgestellt wurden.	

- Besichtigung:** Die Besichtigung der DG-Wohnung Nr. 2,3 und 4 sowie der Doppelgarage konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren daher auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen und Angaben des Eigentümers. Bei der Besichtigung im Jahre 2021 wurden die Wohnungen Nr. 2 und 3 besichtigt. 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 konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich die Zeichnungen skizzenhaft ergänzt.  
Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.
- 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 04.10.2024
- Eintragungsbewilligung vom 20.12.1918 und 31.01.2020
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Gemeinde Holzwickede
- Planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Holzwickede
- Baulastenauskunft des Kreises Unna vom 31.10.2024
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Gemeinde Holzwickede zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen des Kreises Unna zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Holzwickede
- Auskunft der Gemeinde Holzwickede zum Denkmalschutz
- Gewerbemietpiegel des IVD 2023, Gewerbemietpiegel der IHK-Dortmund, 2023 Internetrecherchen in Immobilienportalen
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

Bundesland: NRW  
Kreis: Unna  
Gemeinde: Holzwickede

Holzwickede gehört zum Kreis Unna, hat ca. 17.500 Einwohner und liegt etwa 15 km östlich von Dortmund.

Durch das Gemeindegebiet verläuft der Höhenzug des Ardeygebirges. Die Emscher hat ihre Quelle in Holzwickede. Der Emscherhof wurde 2003 komplett renoviert und wird nun als Tagungsstätte der Emschergenossenschaft genutzt. Holzwickede verfügt über Autobahn- und Bahnanschluss. Nördlich der Gemeinde liegt der Flughafen Dortmund mit ausreichend Parkplätzen auf Frei- und Parkhausflächen. Neben vielen inländischen Zielen sind vom Flughafen aus auch viele europäische Länder zu erreichen, u. a. Griechenland, Spanien und die Türkei. Vom Bahnhof Holzwickede verkehrt ein Pendelbus zum Flughafen.

Im Norden der Gemeinde entstand in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Dortmund ein zusätzliches Gewerbegebiet u. a. mit dem Autohaus Porsche und dem Modehaus Adler.

Holzwickede hat eine sehr gute Infrastruktur, Kindergärten, vier Grundschulen und ein Schulzentrum mit Hauptschule und Gymnasium, eine Volkshochschule, eine Sonderschule für Lernbehinderte, zwei Sportvereine sowie diverse Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche.

Zu den besonderen Attraktionen gehören das Wasserschloss und die alte Kirche in Opherdicke, das Freibad in dem Waldgebiet „Schöne Flöte“, das Kellerkopfdenkmal sowie das Emscherstadion. Die Amateure des BVB weichen in dieses Stadion aus, wenn ihr eigenes Stadion Rote Erde nicht zur Verfügung steht.

**Mikrolage:**

Das zu bewertende Grundstück liegen in zentrumsnaher innerstädtischer Ortslage der Gemeinde Holzwickede, nördlich des Zentrums, in verkehrsgünstiger Lage, auf der westlichen Seite der Hauptstraße.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Ortsmitte von Holzwickede: 500 m  
Bushaltestelle: 250 m  
Hauptbahnhof: 350 m

Autobahnauffahrt:	5 km
Flughafen Dortmund:	1,5 km
Kindergarten:	250 m
Grundschule:	400 m
Gymnasium:	1,3 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. 500 m entfernten Ortskern von Holzwickede vorhanden.

Die Geschäfte Netto und Rossmann sind ca. 100 m entfernt. Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna und Dortmund abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 3-4 -geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

Geschäftslage:

Es handelt sich um eine gute Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbelastigungen von der Hauptstraße und der nördlich verlaufenden Eisenbahntrasse sind vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. (Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



Demographischer Wandel /  
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

**Demographischer Wandel**  
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Holzwickede 2015	Unna, LK 2015	Nordrhein-Westfalen 2015
Bevölkerung (Anzahl)	17.085	396.035	17.865.516
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,0	0,3	1,8
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-8,1	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	7,1	7,8	8,6
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,5	12,3	11,2
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-4,4	-4,5	-2,6
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	59,4	39,4	25,5
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	50,3	34,4	18,7
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	9,1	5,0	6,7
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	18,8	10,8	8,3
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-10,3	-5,9	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	-0,2	0,8	0,3
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	3,1	-0,1	-1,2
Durchschnittsalter (Jahre)	46,1	45,1	43,9
Medianalter (Jahre)	48,4	47,4	45,5
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,5	31,0	31,2
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	42,7	36,8	34,0
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,8	16,1	16,6
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,0	15,3	17,3
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	18,0	15,8	14,8
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,6	6,1	5,8

**Soziale Lage**  
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Holzwickede 2015	Unna, LK 2015	Nordrhein-Westfalen 2015
Bevölkerung (Anzahl)	17.085	396.035	17.865.516
Einpersonen-Haushalte (%)	29,9	34,2	39,0
Haushalte mit Kindern (%)	31,1	29,9	28,8
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	44,4	43,3	43,2
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	49,9	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	53.981	45.967	46.693
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	40,5	49,1	48,0
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	36,3	32,7	33,7
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	23,2	18,2	18,3
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	8,6	11,8	10,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	24,4	27,2	24,9
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	6,6	8,7	9,3
Kinderarmut (%)	17,2	20,6	19,2
Jugendarmut (%)	13,2	15,8	14,6
Altersarmut (%)	k.A.	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	9,4	12,3	11,4
ALG II-Quote (%)	7,9	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. : 27 m

mittlere Tiefe, ca. : 73 m

mittlere Breite, ca. : 28 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	
1	224/29	76	m <sup>2</sup>
2	223/30	1.667	m <sup>2</sup>
10	285	95	m <sup>2</sup>
13	647	55	m <sup>2</sup>
	649	19	m <sup>2</sup>
15	641	110	m <sup>2</sup>
			2022 m <sup>2</sup>

Form: insgesamt fast rechteckige Grundstücksform  
(Übertiefes Grundstück: 73 m)

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-  
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss  
Wasseranschluss  
Telefonanschluss  
Gasanschluss  
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

*„Sollten zukünftig Herstellungs-, Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen an der Hauptstraße durchgeführt werden, sind für das genannte Grundstück anteilig Beiträge gem. § 8 Kommunalabgabengesetz an die Gemeinde Holzwickede zu zahlen.*

*Über die Höhe des dann zu zahlenden Beitrages und den Zeitpunkt der Fälligkeit können noch keine Aussagen getroffen werden, da weitere beitragsfähige Ausbaumaßnahmen an der genannten Straße noch nicht vorhersehbar und auch nicht geplant sind.*

*Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW fallen für das o. g Grundstück in absehbarer Zeit nicht an. (...).“*

topographische Lage: eben

Straßenart: Haupterschließungsstraße

Straßenausbau: Die Hauptstraße ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit Gehwegen (Radwegen), mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger-/ Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes  
eingefriedet tlw. durch Mauer

Beschaffenheit des Baugrundes  
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Im Bereich der Flurstücke 224/29 und 641 ist im Altlastenkataster des Kreises Unna größtenteils ein Altstandort mit der Nummer 14/038 eingetragen (s. beigefügte Skizze).

Gemäß den mir vorliegenden Informationen ....

Die Flurstücke 223/30, 285, 647, 639 sind im Altlastenkataster des Kreises Unna derzeit **nicht** als Altlastenverdachtsfläche erfasst. (...)

*Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“*

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Bei den im Altlastenkataster erfassten Grundstück Flurstück 224/29 handelt es sich um ein überbautes Grundstück und bei dem Flurstück 641 um ein Grundstück, das ursprünglich mit einem Wohnhaus bebaut war und inzwischen abgerissen ist. Es wird seitens der Behörde mitgeteilt, dass der Altlasten-

verdacht aufgrund nicht genau bestimmbarer Lage einer Tankstelle bzw. Zapfsäule besteht. Aus den Luftbildern zwischen 1925-1930 (Metropole Ruhrportal) ist jedoch zu entnehmen, dass beide Grundstücke schon damals bebaut waren und die Tankstelle bzw. Zapfsäule nur auf dem öffentlichen Grundstück Flurstück 679 befunden haben kann. Dieses Grundstück ist allerdings nicht Bestandteil der Zwangsversteigerung. Aus sachverständiger Sicht ist daher eine Bodenuntersuchung im Zuge dieser Zwangsversteigerung nicht erforderlich. Zudem wird lt. Altlastenauskunft mitgeteilt, dass auf dem Bewertungsgrundstücken Flurstück 224/90 und 641 zu keiner Zeit tanktechnische Einrichtungen und/oder Werkstattbereiche befunden haben sollen.

Es wird lediglich ein pauschaler Risikoabschlag wertmindernd berücksichtigt, da auch bei einer Bautätigkeit auf dem Bewertungsgrundstück die Kreisverwaltung- Fachbereich Mobilität, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten, beteiligt werden muss.

Der Risikoabschlag wird pauschal angesetzt mit

**5.000 €**

**In Worten: fünftausend Euro**

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 Caroline.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Dortmund.*

*(...) Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht.*

*Die Einwirkungen des in diesem Bereich im 19. Jahrhundert bis in die 1910er Jahre des 20. Jahrhunderts umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. (...).“*

Auf Anfrage teilt die Alte Haase BVG, Dortmund mit:

*„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld der Alte Haase BVG. Es handelt sich um einen Stillstandsbereich, die bergbaulichen Aktivitäten wurden bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen. (...) Ausweislich unserer Unterlagen sind an der Besitzung letztmalig im Jahr*

*1913 Bergschadensregulierungen vorgenommen worden.  
Schieflagenmessungen wurden nicht durchgeführt (...).“*

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 04.10.2024 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

**Grundbuch von:** Holzwickede

**Blatt:** 1232

**lfd. Nr. 1:** Gemarkung: Holzwickede

Flur: 9

Flurstück: 224/29

Wirtschaftsart  
und Lage: Gebäude und Freifläche,  
Hauptstraße 18

Größe: 76 m<sup>2</sup>

**lfd. Nr. 2:** Gemarkung: Holzwickede

Flur: 9

Flurstück: 223/30

Wirtschaftsart  
und Lage: Gebäude und Freifläche,  
Hauptstraße 18

Größe: 1.667 m<sup>2</sup>

**lfd. Nr. 10:** Gemarkung: Holzwickede

Flur: 9

Flurstück: 285

Wirtschaftsart  
und Lage: Gebäude und Freifläche,  
Hauptstraße 18

Größe: 95 m<sup>2</sup>

<b>lfd. Nr. 13:</b>	Gemarkung:	Holzwickede
	Flur:	9
	Flurstück:	647, 649
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Hauptstraße 18
	Größe:	55 m <sup>2</sup> , 19 m <sup>2</sup>

<b>lfd. Nr. 15:</b>	Gemarkung:	Holzwickede
	Flur:	9
	Flurstück:	641
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Hauptstraße 18
	Größe:	110 m <sup>2</sup>

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Dem Eigentümer der Parzelle Flur 9 Nr. 642 Steuergemeinde (Blatt 461, lfd. Nr. 11) steht das Recht zu, den auf der belasteten Parzelle errichteten Schornstein für die Zwecke des auf der berechtigten Parzelle stehenden Hauses mitzubedenutzen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 20.12.1918 eingetragen am 29.03.1919 und umgeschrieben am 02.05.1932 und umgeschrieben am 12.03.1970.*

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2, 10, 13, 15

*Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für J. H., geb. 13.09.1974. Bezug: Bewilligung vom 31.01.2020 (UR Nr. 108/2020, Notar F. S., Dortmund). Eingetragen am 28.09.2020.*

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2, 10, 13, 15

*Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 08.04.2021*

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem

eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

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

### 3.3 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

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude in die Denkmalliste der Gemeinde Holzwickede eingetragen wurde und auch heute noch unter Schutz steht und somit die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (...) anzuwenden sind. (...)“ Siehe Anlage.

### 3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

M = Gemischte Bauflächen



Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Gemeinde Holzwickede mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a „Gemeindliche Mitte“ – 02. Änderung v- vom 13.04.1994 liegt, mit folgenden Festsetzungen:

MK = Kerngebiet

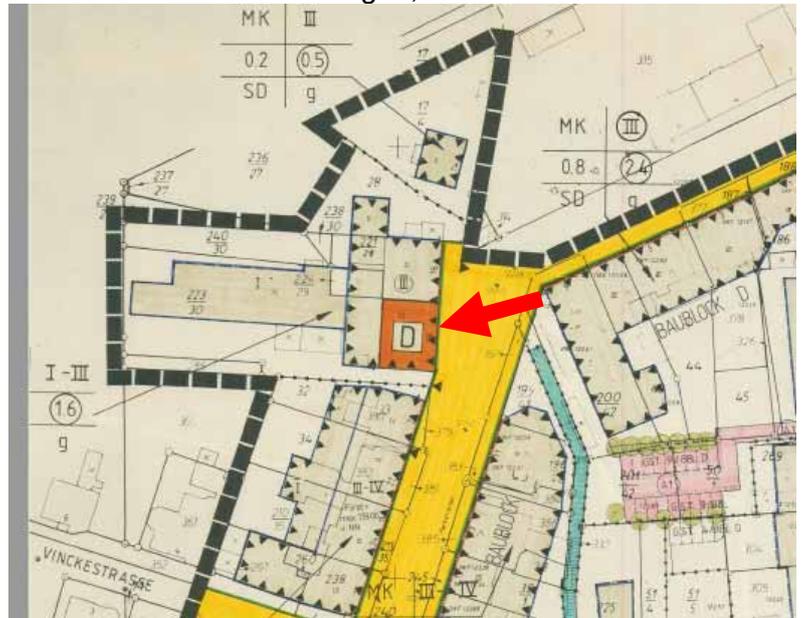
1-3-geschossig bebaubar

Bauweise g = geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl: 0,8

Geschossflächenzahl: 1,60

Die tatsächliche Grundflächenzahl beträgt 0,54 und die Geschossflächenzahl beträgt 0,82.



Grundstücksqualität/  
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 5, 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.

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:	denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, mit ausgebautem Spitzboden, voll unterkellert, 2-geschossig
Bauteil 2:	Küchenanbau und Lager (ehem. Garage) nicht unterkellert, Pultdach, 1-geschossig
Bauteil 3:	Anbau (zwei ehem. Schießstände) und ehem. Kegelbahn nicht unterkellert, Pultdach, 1-geschossig
Bauteil 4:	Garage
Bauteil 5:	Doppelgarage
Nutzungsart:	gemischt genutzt
Energiepass/Dichtheitsprüfung:	Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor. Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen durchgeführt wurde. Eine Wertminderung aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht vorgenommen.

Bauteil:	1	2	3	4
Baujahr:	ca. 1907	1969	1969	1979
Alter:	ca. 114 Jahre	52 Jahre	52 Jahre	52 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 27 Jahre			

Aufgrund der bisher durchgeführten und in dieser Wertermittlung noch unterstellten Modernisierungsmaßnahmen wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren angesetzt.

sonstige bauliche Änderungen:

- Umnutzung der Garagen zu Lagerflächen tlw. in 1969
- Kegelbahnumbau zu Gästesaal
- Umnutzung der Schießbahn zu Lagerflächen
- Errichtung von Dachgauben (Westseite) 1973
- Diverse Umbauten/Erweiterung der Gäste-WCs in 1986
- 1997: Umbau des Dachgeschoss, ehem. Hotelzimmer, zu drei Wohnungen und Ausbau des Spitzboden zu einer Wohnung

**Um- und Ausbau der Wohnungen im Dachgeschoss und Spitzboden soll lt. Angabe eines Mieters im Jahre 1997 durchgeführt worden sein.**

**Allerdings liegen in der Bauakte über diese Umbauten keine Baugenehmigungen vor.**

**Es muss daher davon ausgegangen werden, dass diese Umbauten ohne Baugenehmigungen durchgeführt worden sind. Auch liegt der Bauakte keine Baugenehmigung für den Balkon vor. Darüber hinaus ist auch die Gaststätten-erweiterung in die Kegelbahn in den Bauakten nicht zu finden.**

**Ob eine nachträgliche Baugenehmigung der vier Wohnungen im Dachgeschoss und Spitzboden erteilt wird, kann nur durch einen Bauantrag geklärt werden. Dies ist jedoch nicht Aufgabe dieser Verkehrswertermittlung.**

**Die Wohnung im Spitzboden wird allerdings ausfolgenden Gründen, als nicht genehmigungsfähig eingestuft und daher als Abstellraum bewertet:**

- Fluchtfenster fehlt
- geringe Fensterflächen (1/8 der Grundfläche erforderlich)
- Aufenthaltsräume unter Dachschrägen müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte Ihrer Grundfläche haben. Die wird hier offensichtlich nicht erfüllt.
- Holzbalkendecke über Dachgeschoss ist wahrscheinlich nicht für Wohnraumnutzung ausgelegt

**Für die drei Wohnungen im Dachgeschoss und für die**

**sonstigen ohne Baugenehmigung ausgeführten Baumaßnahmen, wird ein Risikoabschlag für die nachträglichen Planungs- und Genehmigungskosten und evtl. baurechtlich erforderliche Baumaßnahmen bzgl. Brand- und Schallschutz angesetzt.**

**Der Risikoabschlag wird angesetzt in Höhe von**

**30.000 €**

**In Worten: dreißigtausend Euro**

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung

Bauweise: freistehend

## 4.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

Keller:

- Flur
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Waschküche
- Zwischenflur
- Kellerraum 3
- Kellerraum 4
- Kellerraum 5
- Kellerraum 6 (Durchgangsraum)
- Heizungsraum (gefangener Raum)

Erdgeschoss:

Gewerbeinheit Nr. 1-Restaurant

- Windfang
- Theke und Gasträum
- Saal 1
- Saal 2
- Saal 3
- Garderobe
- Abstellraum
- Flur zu den Toiletten
- Damen-WC
- Herren-WC mit Vorraum
- Vorraum zur Küche
- Küche mit Abstellraum
- Lagerräume (3 Garagen) miteinander verbunden  
(in zwei Räumen befinden sich Kühlzellen)
- Lager-Ehem. Schießstand 1
- Lager-Ehem. Schießstand 2
- Außen-Terrasse

1. Obergeschoss:

Wohnung Nr. 1: Pächterwohnung

- Flur
- Raum 1
- Zwischenflur
- Wohnen
- Küche mit Wendeltreppe zum DG
- Schlafen
- Kind 1 (gefangener Raum)
- Kind 2 mit Dusche/WC
- Zwischenflur
- Waschküche/Schlafen
- Wohnen
- 2 Schlafräume (gefangener Raum)
- Bad
- Schlafen
- Balkon

Intern über Wendeltreppe verbunden im Dachgeschoss

- Zimmer 1 (Durchgangszimmer)
- Bad
- Zimmer 2

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 2:

- Flur
- Küche (Durchgangsraum)
- Wohnen/Schlafen
- Dusche/WC (innenliegend)

Wohnung Nr. 3:

- Flur
- Wohnküche (Durchgangsraum)
- Wohnen/Schlafen (gefangener Raum)
- Dusche/WC (gefangener Raum)

Wohnung Nr. 4:

- Flur
- Wohnküche (Durchgangsraum)
- Wohnen/Schlafen (gefangener Raum)
- Dusche/WC (gefangener Raum)

Spitzboden:

Wohnung Nr. 5: - wird als Abstellraum bewertet -

- Wohnküche (Durchgangsraum)
- Abstellraum (Durchgangsraum)
- Schlafen
- Heizungsraum
- Dusche/WC
- Arbeiten (gefangener Raum)

Grundrissgestaltung:

Gaststätte:

Die Raumeinteilung ist historisch gewachsen und hat einen ungünstigen Grundrisszuschnitt, da Räume verschachtelt angeordnet und Gasträume als Durchgangsräume angeordnet sind. Zum anderen wurden andere Einheiten /Schießstand, Kegelhahn tlw. in die Gaststätte integriert. Der Grundriss entspricht nicht heutigen Funktionsansprüchen. Die Nutzfläche ist insgesamt für eine Gaststätte in der Lage zu groß. Für eine Drittverwendung (z.B. Einzelhandel) wäre ein erheblicher Umbau erforderlich und ist aufgrund des Zuschnitts sehr eingeschränkt.

Pächterwohnung:

Die Raumeinteilung ist entsprechend den Bedürfnissen des jetzigen Pächters angepasst und entsprechend sehr ungünstig gestaltet. Insbesondere die Flursituation ist sehr ungünstig. Zum anderen bestehen viele Durchgangsräume und gefangene Räume. Der Grundriss entspricht auch hier nicht heutigen Funktionsansprüchen.

Apartments: (WE Nr. 2,3,4,5)

Die Raumeinteilung ist ebenfalls ungünstig, da die Küchen als Durchgangsräume dienen und die Eingangsflure sehr schmal sind. Ferner erfolgt der Zugang des Bades aus den Wohn- und Schlafräumen und nicht vom Flur.

Schießstände:

Die zwei ehem. Schießstände sind aufgrund des Zuschnitts nur als einfache Lageräume nutzbar. Die Flächen sind in dieser Größe für die Gaststätte nicht erforderlich. Die Vermietung an Dritte ist nur bedingt möglich.

Besonnung/Belüftung: gut

### 4.3 Rohbau des Gebäudes Bauteil 1

Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	tlw. Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	tlw. Gewölbekappendecke, tlw. Kappendecke
	über Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	über Obergeschosse:	Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	große Schleppgaube mit seitlicher Kunstschieferverkleidung	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Ziegelmauerwerk	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech, tlw. mit Anstrich	

Fassade:	straßenseitig: EG: Riemchen, darüber Putz und Schmuckverzierungen, rückseitig: überwiegend Kunstschieferverkleidung, tlw. Holzverkleidung Giebelseiten: Putz mit Anstrich
Innentreppen:	KG: Stahlbetontreppe ohne Oberbelag  EG - DG: Holztreppe mit eingestemmteten Setz- und Trittstufen mit Kunststoffüberzug, Geländer in Metallkonstruktion mit Metallhandlauf  SB: Holzwangentreppe mit Holzhandlauf
Treppenhaus:	Bodenbelag: Laminat Wandbelag: ca. 1 m hoch Holzverkleidung, darüber Reibputz mit Anstrich Deckenbelag: Holzverkleidung Fenster: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion, mit Isolierverglasung, mit echten Sprossen, mit Sicherheitsschloss, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung
Eingangstür Restaurant:	1-flg. massive Holzkonstruktion, mit Teilverglasung, mit echten Sprossen, mit Zylindereinsteckschloss
Nebenausgangstür zum Wintergarten:	1-flg. Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung, voll verglast (aus 2008)
Besondere Bauteile:	Balkon Dachgauben, hofseitig Quergiebel, straßenseitig

## 4.1 Rohbau der Bauteile 2-5

Außenwände:	Massivmauerwerk
Innenwände	Massivmauerwerk
Decken:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach, Pultdach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahn, Wellplatten
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech
Fassade:	Putz
Garagentor:	Stahlschwingtor

## 4.2 Innenausbau/Ausstattung

### Bauteil 1:

#### **Kellergeschoss:**

Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gewölbekappendecken; tlw. Kappendecken

#### **Erdgeschoss:**

##### Restaurant:

##### Gesellschaftsräume

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen, 60 cm x 60 cm
Wandbelag:	Gipskartonverkleidung, mit Glasfasertapete, mit entsprechenden Schmuckverzierungen, ca. 1,80 m hoch mit Holzverkleidung
Deckenbelag:	Gipskarton mit integrierten LED-Leuchten

##### Flur

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	ca. 1 m hoch mit Holz verkleidet, darüber Reibputz mit

Deckenbelag: Anstrich  
Holzverkleidung

#### Damen-WC

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbelag: raumhoch Fliesen  
Deckenbelag: Holzverkleidung mit integrierten Leuchten und  
Lautsprechern  
Ausstattung: 4 WC-Kabinen in einfacher Ausführung  
Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten  
2 Waschbecken mit Halbsäule

#### Herren-WC mit Vorraum

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbelag: raumhoch Fliesen  
Deckenbelag: Holzverkleidung  
Ausstattung: Waschbecken

2 WC-Räume:  
Ausstattung: Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten

Urinal-Raum:  
Ausstattung: 7 wandhängende Urinale mit Druckspülung

#### Büro

Bodenbelag: Holzdielen, auf altem Textil  
Wandbelag: Reibputz mit Anstrich  
Deckenbelag: abgehängt mit Kassettenelementen bzw.  
verchromte Bleche

#### Vorraum zur Küche

Bodenbelag: Fliesen  
Fliesenspiegel: vorhanden  
Wandbelag: Raufasertapete mit Anstrich  
Deckenbelag: Holzverkleidung

#### Großküche

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbelag: raumhoch Fliesen  
Deckenbelag: Holzverkleidung

#### Schießstand 1

Bodenbelag: großformatige Betonplatten  
Wandbelag: gemauert mit Anstrich ohne Putz, tlw. mit Putz  
Deckenbelag: Holzbalkendecke, von unten sind die Träger zu sehen  
tlw. abgehängt mit Kassettendecken

#### Schießstand 2

Bodenbelag: überwiegend mit Split/Schotter befestigt  
tlw. mit Betonpflastersteinen

Wandbelag: tlw. mit Betonplatten, mit Beton gegossen  
Sichtmauerwerk mit Anstrich, tlw. ohne Anstrich  
Decke: tlw. mit Mauerwerkssäulen, weil die Wand zu lang ist  
tlw. Holzbalkenträger, Metallblechprofile an Wand und Decke

Sonstiges zu beiden Schießständen:  
Stahltür mit Stahlzarge, Holztüren mit Metallzarge tlw. mit Glaseinsatz  
nicht beheizt  
ohne Fenster  
Diese beiden Hallen sind mit einem leichten Gefälle.

#### Lager (ehem. Garagen)

Garage 1: Kühlzelle 1:  
Garage 2: Kühltruhen und eine Kühlzelle  
Bodenbelag: Fliesen  
Wandbelag: Putz  
Deckenbelag: Gipskarton mit Anstrich

Garage3: Lager  
Bodenbelag: Verbundestrich  
Wandbelag: Sichtmauerwerk verputzt  
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele  
Stahlschwinger hofseitig zu Schießstandsseite

#### **Obergeschoss:**

##### Wohnung Nr. 1:

##### Wohnräume, Küche

Bodenbelag: unterschiedliche Sorten Fliesen,  
tlw. Holzdielen, tlw. Stabparkett, tlw. Laminat, tlw. PVC  
Wandbelag: unterschiedliche Sorten Tapete,  
tlw. Holzverkleidung, tlw. Fliesen,  
Deckenbelag: unterschiedliche Sorten Tapeten,  
überwiegend Raufasertapete, tlw. Holzverkleidung

##### Bad

Bodenbelag: diagonal verlegte Fliesen  
Wandbelag: raumhoch Fliesen  
Deckenbelag: Holzverkleidung  
Ausstattung: Einbaubadewanne  
Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten  
Waschbecken  
motorische Zwangsentlüftung

## **Dachgeschoss:**

### Wohnung Nr. 2:

#### Wohnräume

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich; Küche: Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	tlw. Feuchtraumpaneele, tlw. Raufasertapete

#### Dusche/WC (mit Leichtbauwand vom Schlafbereich abgetrennt)

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Ausstattung:	Eckdusche mit Duschkabine wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken

### Wohnung Nr. 3:

#### Wohnräume

Bodenbelag:	Laminat, Textilbelag auf Spanplatten
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele

#### Dusche/WC

Bodenbelag:	Fliesen auf Spanplatten
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Einbauspülkasten Waschbecken Eckdusche mit Duschkabine in einfachster Ausführung motorische Zwangsentlüftung

### Wohnung Nr. 4:

Keine Innenbesichtigung möglich gewesen.  
Der Innenausbau soll aber wie die anderen  
Wohneinheiten sein.

## **Spitzboden:**

### Wohnung Nr. 5:

#### Wohnräume/Küche

Bodenbelag:	Laminat, Textilbelag
Wandbelag:	Raufasertapete; Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich
Dachschräge:	Tapete

#### Dusche/WC

Bodenbelag:	Bodenfliesen, wahrscheinlich auf Spanplatten aufgelegt
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken, Eckdusche in einfachster Ausführung

## Heizungsraum

Bodenbelag: PVC  
Wandbelag: Raufasertapete

## Fenster:

KG: Holzfenster mit Einfachverglasung

### EG-SB:

überwiegend Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,  
straßenseitig EG mit Sprossen, mit Rollläden aus Kunststoff,  
tlw. Holzkonstruktion mit Einfachverglasung,  
tlw. Glasbausteine  
Dachflächenfenster in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung

Lager: Glasbausteine straßenseitig

DG: vor den Fenstern ein altes Denkmal geschütztes Fens-  
terelement in Holzausführung mit entsprechender Verzierung

## Innentüren:

KG: überwiegend Lattentüren, tlw. Brettertüren,  
Stahltür zum Heizungsraum  
EG-SB: Holztüren mit Futter und Bekleidung

## Balkontür:

Drehkipptür

## Nebenausgangstür zum Terrasse:

1-flüglige Alu-Konstruktion mit Isolierverglasung  
voll verglast aus dem Jahre 2008

## Tür zum Restaurant:

einfache Kunststofftür, überstrichen, mit Teilverglasung,  
Isolierverglasung, mit Zylindereinsteckschloss

## Wohnungseingangstüren:

normale Holztüren, tlw. mit Zylindereinsteckschloss  
nicht schalldämmend

## Balkon:

Tragkonstruktion: Stahlbeton mit Stahlstützen  
Belag: Holz-Fliesen  
Brüstungsgeländer: Metallkonstruktion mit PVC

## Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

## Elektro-Installation:

Anschluss an Versorgungsnetz, durchschnittliche Ausstattung

## Warmwasserbereitung:

zentral über Heizung

Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher für die Gewerbeeinheit und Pächterwohnung. Die Heizungsanlage befindet sich im Kellergeschoss.  Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher für die Apartment-Wohnungen. Die Heizungsanlage befindet sich in der Apartmentwohnung im Spitzboden.
Heizkörper:	überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen, tlw. Konvektoren-Heizkörper
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen bis befriedigenden Gesamteindruck.  Der Zustand des Restaurants ist als befriedigend einzustufen. Der Zustand der Wohnungen ist als mäßig einzustufen.
Instandhaltungszustand:	erheblicher Instandhaltungstau

### 4.3 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Befestigungen:	Zufahrt: Betonverbundpflaster bis zu den Garagen Terrasse: Betonverbundpflaster Hofbereich/Stellplätze: Schotter vor der Garage: Betonverbundpflaster
Gärtnerische Anlagen:	keine
Weitere Außenanlagen:	hoher Carport in Holzkonstruktion – ohne Wert - Windschutzverglasung der Außenterrasse
Einfriedungen:	tlw. ca. 1,70 m hohe Mauer, verputzt
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als befriedigend 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:

Balkonunterseite:  
starke Feuchtigkeitsschäden unterhalb der Balkonplatte

Treppenhaus insgesamt renovierungsbedürftig

#### Kellergeschoss:

Verbundestrich, tlw. gerissen  
starke Feuchtigkeitsschäden durchgehend an den Innen- und Außenwänden  
Stahltür zum Heizungsraum stark verrostet  
Kappenträger tlw. verrostet  
Wasserleitungen tlw. in Stahl  
Holzfenster erneuerungsbedürftig  
Tlw. Abwasserrohre erneuerungsbedürftig  
Waschküche: keine getrennte Verbrauchserfassung

Feuchtigkeitsschäden direkt am Treppenantritt im Erdgeschoss  
Decke über der Treppe Spalierlatten mit starken Putzabplatzungen

Anmerkung: Es handelt sich überwiegend um baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden.

#### Erdgeschoss:

Gesellschafteräume: tlw. Bodenfliesen beschädigt

#### Obergeschoss: Pächterwohnung

Bodenfliesen überwiegend schadhaft  
Stabparkett schadhaft  
Türen tlw. schadhaft und stark verschmutzt  
Bad komplett sanierungsbedürftig, extrem schadhaft

Tlw. Wasserschäden im Deckenbereich  
Schadhafte Fassadenholzverkleidung im Bereich des Balkons  
Wohnung komplett renovierungsbedürftig

#### Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 2 und 3: komplett renovierungsbedürftig

#### Spitzboden:

Wohnung Nr. 5: Der Innenausbau ist komplett wirtschaftlich abgenutzt und sanierungsbedürftig. Bodenfliesen im Bad stark schadhaft.

#### **Bauteil 2 – 5:**

Die Küche und Nebenräume sind wirtschaftlich stark abgenutzt und sanierungsbedürftig. Türen sind stark verschmutzt.

Büro/Vorraum: Holzdielen schadhaft  
Mauerwerk stark gerissen  
Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich  
Kühlzellen: in einem mangelhaften Zustand -ohne jeden Wert  
Lager (Garagen): Mauerwerksrisse

Ehem. Schießstände:  
Putzrisse und Mauerwerksrisse  
Holzbalkendecke und Deckenverkleidung mit tlw. mit Feuchtigkeitsschäden  
Stahltür schadhaft

Die Inneneinrichtung der Schießstände wurde rückgebaut. Es wird derzeit als Lager genutzt und ist als solches auch nur bedingt nutzbar. Der nördlich gelegene ehem. Schießstand hat keinen eigenen Zugang von außen. Der Zugang ist nur durch das Restaurant möglich. Die Bodenbefestigung ist zudem unzureichend und der Zuschnitt ungünstig.

Die Dachabdichtungen (Bitumenschweißbahn) tlw. schadhaft.

## **5.2 Wirtschaftliche Wertminderung**

Grundrisse entsprechen nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen

Altlastenverdacht auf den Flurstücken 224/29 und 64:  
Risikoabschlag: geschätzt 5.000 €

Risikoabschlag für die ohne Baugenehmigung durchgeführten Um- und Ausbauten: geschätzt 30.000 €

## **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.

Das Restaurant wird von der Eigentümerin des Grundstücks betrieben, die auch das Grundstückszubehör besitzen soll. Dieses umfasst im Wesentlichen die Einrichtung der Restaurants, darunter die Thekenanlage mit Zapfanlage und Kühlschränken, Tische, Stühle, eine Kühltheke und Beleuchtung, sowie die Kücheneinrichtung einschließlich Kühlzellen und weiterer Kühlschränke.

Aus sachverständiger Sicht hat dieses Zubehör insgesamt nur einen geringen Wert, da es sich größtenteils in einem wirtschaftlich abgenutzten Zustand befindet.

Sollte trotzdem eine Bewertung erforderlich werden, so empfehle ich die Einschaltung eines für dieses Sachgebiet öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

## 7 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen und Mietverträgen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden.

Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Nutzeinheit	Lage	Wohnfläche	gewerbliche Nutzfläche	Gesamtmietfläche
		ca. m <sup>2</sup>	ca. m <sup>2</sup>	ca. m <sup>2</sup>
Gaststätte	EG		504	
Lager (ehem. Schießstand)	EG		325	
Pächterwohnung Nr. 1	OG-DG	191		
Wohnung Nr. 2	OG	34		
Wohnung Nr. 3	OG	45		
Wohnung Nr. 4	OG	39		
Wohnung Nr. 5	Spitzboden	48		
	Summe	357	829	1186

Anmerkung: Die Pächterwohnung teilt sich auf in 166 m<sup>2</sup> im Obergeschoss und 25 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss.

## 8 Verkehrswertermittlung

### 8.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

## 8.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 8.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

**zum Stichtag 01.01.2024 = 240 €/m<sup>2</sup>.**

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Mischgebiet
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-4
Grundstückstiefe	=	70 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):	2022 m <sup>2</sup>
davon:	
Bauland bis 70 m Grundstückstiefe	2022 m <sup>2</sup>

---

**Bodenrichtwert erschließungskostenbeitragsfrei: 240 €/m<sup>2</sup>**

---

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

---

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

---

Baulandwert, erschließungskostenbeitragsfrei somit: 240 €/m<sup>2</sup>

Wert des Baulandes, gerundet: 240 €/m<sup>2</sup>

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

	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	2022	240,00 €	485.280,00 €
		Summe	485.280,00 €

**Bodenwert rd. 485.000 €**

## **Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes**

### **Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Grundstücksgröße:**

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:**

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Ausnutzung:**

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an den Zuschnitt:**

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

### **Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:**

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

## 8.5 Ertragswertermittlung

### 8.5.1 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 (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

## **8.5.2 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 Grundstü-

cken 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 Instandhaltungs-

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

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

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

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

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

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

### 8.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	8	Abstellr. Nr. 5 Spitzboden	48,00		2,50	120,00	1.440,00
	7	Wohnung Nr. 4 DG hinten links	39,00		6,00	234,00	2.808,00
	6	Wohnung Nr. 3 DG hinten rechts	45,00		6,00	270,00	3.240,00
	5	Wohnung Nr. 2 DG vorne rechts	34,00		6,00	204,00	2.448,00
	3	Wohnung Nr. 1 OG	191,00		4,40	840,40	10.084,80
	4	Garage		3,00	40,00	120,00	1.440,00
	2	Lager EG	325,00		1,50	487,50	5.850,00
	1	Gaststätte EG	504,00		3,50	1.764,00	21.168,00
Summe			1.186,00	3,00		4.039,90	48.478,80

**Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **48.478,80 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
 (vgl. Einzelaufstellung) **– 18.000,88 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 30.477,92 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
**4,50 % von 485.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 21.825,00 €**

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 8.652,92 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21)  
 bei p = **4,50 %** Liegenschaftszinssatz  
 und n = **27** Jahren Restnutzungsdauer **× 15,451**

**Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 133.696,27 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 485.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 618.696,27 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 191.000,00 €**

**Ertragswert** **= 427.696,27 €**

**rd. 428.000,00 €**

## 8.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohrertrag

#### Wohnungen:

##### Marktübliche Mieten:

Unter Bezugnahme auf den Mietspiegel der Gemeinde Holzwickede wird die marktübliche Miete wie folgt ermittelt:

Grundmiete für Wohnungen aus Baujahr bis 1949:

Mittelwert: 5,91 €/m<sup>2</sup>

Spanne (Unter- und Obergrenze): 4,98 – 6,88 €/m<sup>2</sup>

##### Anpassungen: Apartments

Einfache Ausstattung der Apartmentwohnungen	- 0,25 €/m <sup>2</sup>
Wohnungsgröße 25-45 m <sup>2</sup> :	+ 0,55 €/m <sup>2</sup>
Fehlende Balkon:	- 0,25 €/m <sup>2</sup>
<u>Anpassung insgesamt</u>	<u>+ 0,30 €/m<sup>2</sup></u>

Aufgrund geringen Wohnfläche wird hier der Mittelwert angesetzt.

**Miete somit 5,91 + 0,05 €/m<sup>2</sup> = 5,96 €/m<sup>2</sup>, rd. 6,00 €/m<sup>2</sup>**

##### Anpassung: Pächterwohnung

Einfache Ausstattung	- 0,25 €/m <sup>2</sup>
Gefangene Räume	- 0,05 €/m <sup>2</sup>
Wohnungsgröße 130-150m <sup>2</sup> :	- 0,30 €/m <sup>2</sup>
<u>Anpassung insgesamt</u>	<u>- 0,60 €/m<sup>2</sup></u>

Aufgrund der übergroßen Wohnung des ungünstigen Zuschnitts wird hier der untere Mietwert angesetzt. **Miete somit 4,98 €/m<sup>2</sup> - 0,60 €/m<sup>2</sup> = 4,38 €/m<sup>2</sup>, rd. 4,40 €/m<sup>2</sup>**

Für die leerstehende Apartmentwohnung Nr. 5 im Spitzboden, welches nicht als Wohnraum genehmigt ist, wird pauschal eine Nettokaltmiete von 2,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt, da es als Abstellraum bewertet wird.

##### Tatsächlich gezahlte Mieten:

WG Pächterwohnung Nr. 1		Eigennutzung
WG-Apartment Nr. 2	204,00 €	entspricht 6,00 €/m <sup>2</sup>
WG-Apartment Nr. 3	229,50 €	Eigennutzung
WG-Apartment Nr. 4	198,00 €	Eigennutzung
WG-Apartment Nr. 5	Leerstand	

Die oben genannten tatsächlichen Mieten stammen aus meinem Gutachten aus dem Jahr 2021. Da mir keine aktuellen oder neuen Mietdaten mitgeteilt wurden, wird davon ausgegangen, dass weiterhin die im Gutachten angegebenen Mieten gezahlt werden.

##### Lagerflächen

Die Mieten für die Lagerflächen innerhalb der ehem. Schießstände werden mit einer marktüblichen Miete von 1,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

## **Gaststätte:**

### Marktübliche Mieten:

Üblicherweise werden Mieten von Gaststätten auf der Grundlage von erzielbaren Umsätzen ermittelt. Die Umsätze der Gaststätte liegen mir allerdings nicht vor.

Im Gewerbemietenspiegel der IHK-Dortmund 2023 sind für die Gemeinde Holzwickede keine Angaben für Ladenlokale angegeben.

Gem. IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien sind folgende Mieten für Ladenlokal in Holzwickede aufgeführt:

Ladenlokal 1a-Nebenkern	große Läden ca. 150 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>
Ladenlokal 1b-Nebenkern	große Läden ca. 150 m <sup>2</sup>	5,0 €/m <sup>2</sup>

### Tatsächlich gezahlte Miete:

Die tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete betrug ursprünglich gem. Mietvertrag für die Gaststätte rd. 1.200 € und 350 € für die Pächterwohnung. Dies entspricht rd. 2,38 €/m<sup>2</sup> für die Gaststätte und rd. 1,83 €/m<sup>2</sup> für die Pächterwohnung. Der Mietvertrag endete am 31.12.2019. Aktuell wird die Gaststätte durch die Eigentümerin genutzt. Ein Mietvertrag liegt dafür daher nicht vor.

Aufgrund des Zustands, der großen Mietfläche sowie der ungünstigen Raumeinteilung der Gaststätte halte ich in Anlehnung an die oben genannten Gewerbemieten einen Mietpreis von ca. 3,50 €/m<sup>2</sup> für marktüblich.

Eine Pachtwertermittlung wird hier aufgrund der nicht bekannten Umsätze und der zu großen Unsicherheit bei einer Herleitung der Pachtmiete aus der Literatur, nicht durchgeführt.

## **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Abstellr. Nr. 5 Spitzboden :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	662,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	28,80
Summe			1.042,20 (ca. 72 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung Nr. 4 DG hinten links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	538,20

Mietausfallwagnis	2,00	----	56,16
Summe			945,36 (ca. 34 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung Nr. 3 DG hinten rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	621,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	64,80
Summe			1.036,80 (ca. 32 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung Nr. 2 DG vorne rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	469,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	48,96
Summe			869,16 (ca. 36 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung Nr. 1 OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.635,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	201,70
Summe			3.188,50 (ca. 32 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	138,00
Instandhaltungskosten	----	104,00	312,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	28,80
Summe			478,80 (ca. 33 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	6,90	2.242,50

Mietausfallwagnis	2,00	----	117,00
Summe			2.710,50 (ca. 46 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Gaststätte EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	6.955,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	423,36
Summe			7.729,56 (ca. 37 % 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 im Kreis Unna ist für gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerblicher Anteil über 20% bis 80 %) ein Liegenschaftszinssatz von 3,40 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/-1,81 %.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes aufgrund der Lage, der Ausstattung und Nutzflächen, sowie der ungünstigen Gebäudekonzeption wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,50 % angesetzt.

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Geschäftsjahr	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Ø bereinigter Kaufpreis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø Bew.-Kosten [in % des Rohertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
Dreifamilienhäuser	1,5	31	2022/23	239	1.560	5,95	30	25	80
Standardabweichung*	2,80			53	600	1,33	12	9	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,7	46	2022/23	625	1.100	5,77	28	27	80
Standardabweichung*	2,50			451	440	1,53	4	13	
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	3,4	13	2022/23	465	1.280	6,58	24	33	80
Standardabweichung*	1,81			351	610	1,59	4	13	

Tabelle: Gutachterausschuss Kreis Unna – Grundstücksmarktbericht 2024

### Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1907 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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
<b>durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</b>	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Summe	2,0
<b>Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen</b>	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0
Summe	4,0

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 – 1907 = 117 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 117 Jahre =) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 27 Jahre =) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 53 Jahren =) 1971.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1971

zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-191.000,00 €
• 15% erhöhte Instandhaltungskosten wegen Denkmalschutz des Bauteils 1	-26.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, erforderliche Renovierungsarbeiten	-130.000,00 €
• Altlastenverdacht	-5.000,00 €
• Risikoabschlag für die ohne Baugenehmigung durchgeführten Um- und Ausbauten	-30.000,00 €
Summe	-191.000,00 €

## 8.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **428.000,00 €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden (zwei ehem. Schießstände) und drei Garagen bebaute Grundstück in

59439 Holzwickede, Hauptstraße 18

Grundbuch von: Holzwickede  
Blatt: 1232  
Gemarkung: Holzwickede  
Flur: 9  
Flurstück: 224/29, 223/30, 285, 647, 649, 641

zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

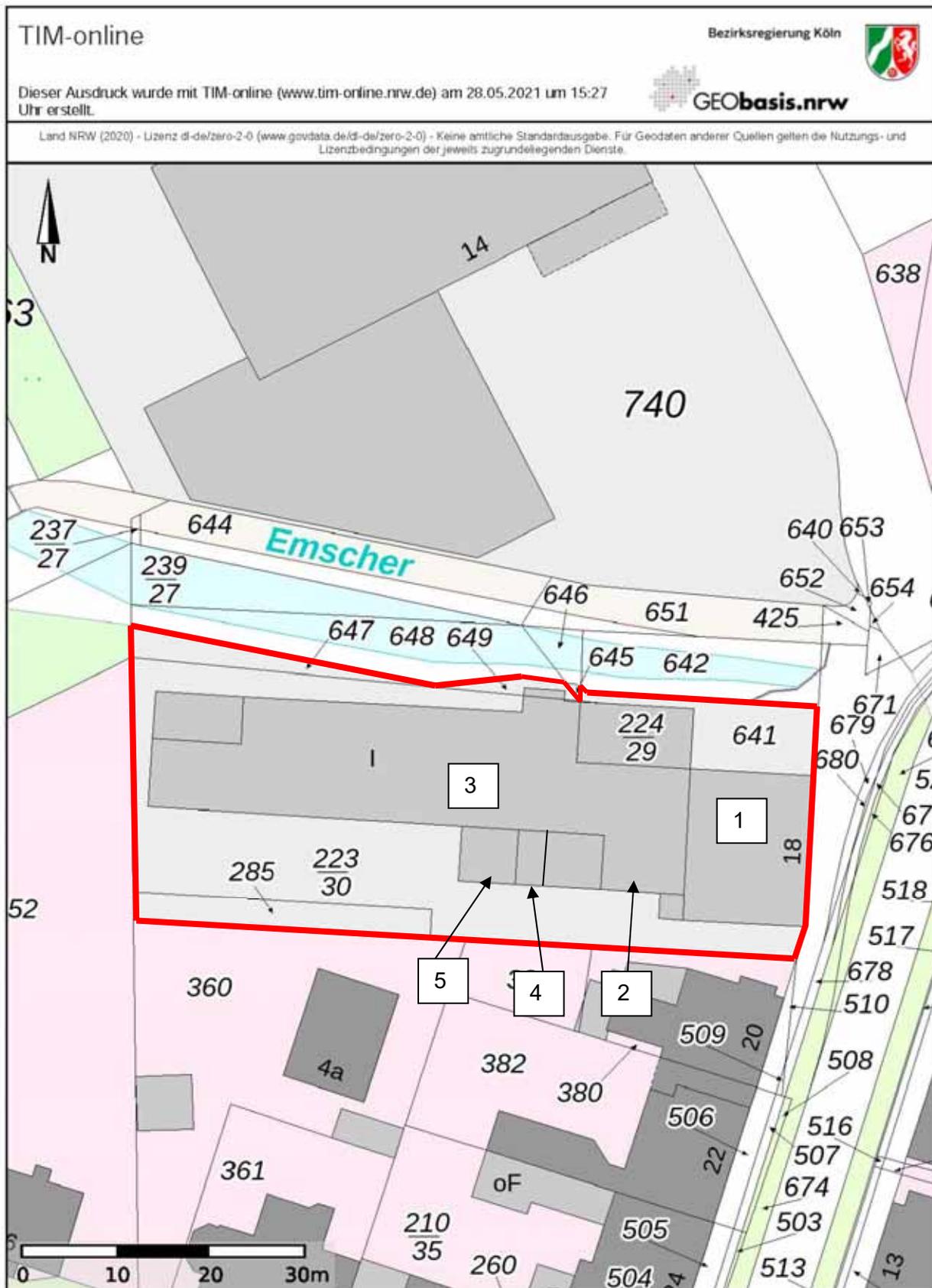
**428.000,- €**

**in Worten: vierhundertachtundzwanzigtausend Euro**

### Relative Werte

relativer Bodenwert:	408,94 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-161,05 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>360,88 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>8,83</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>14,04</b>

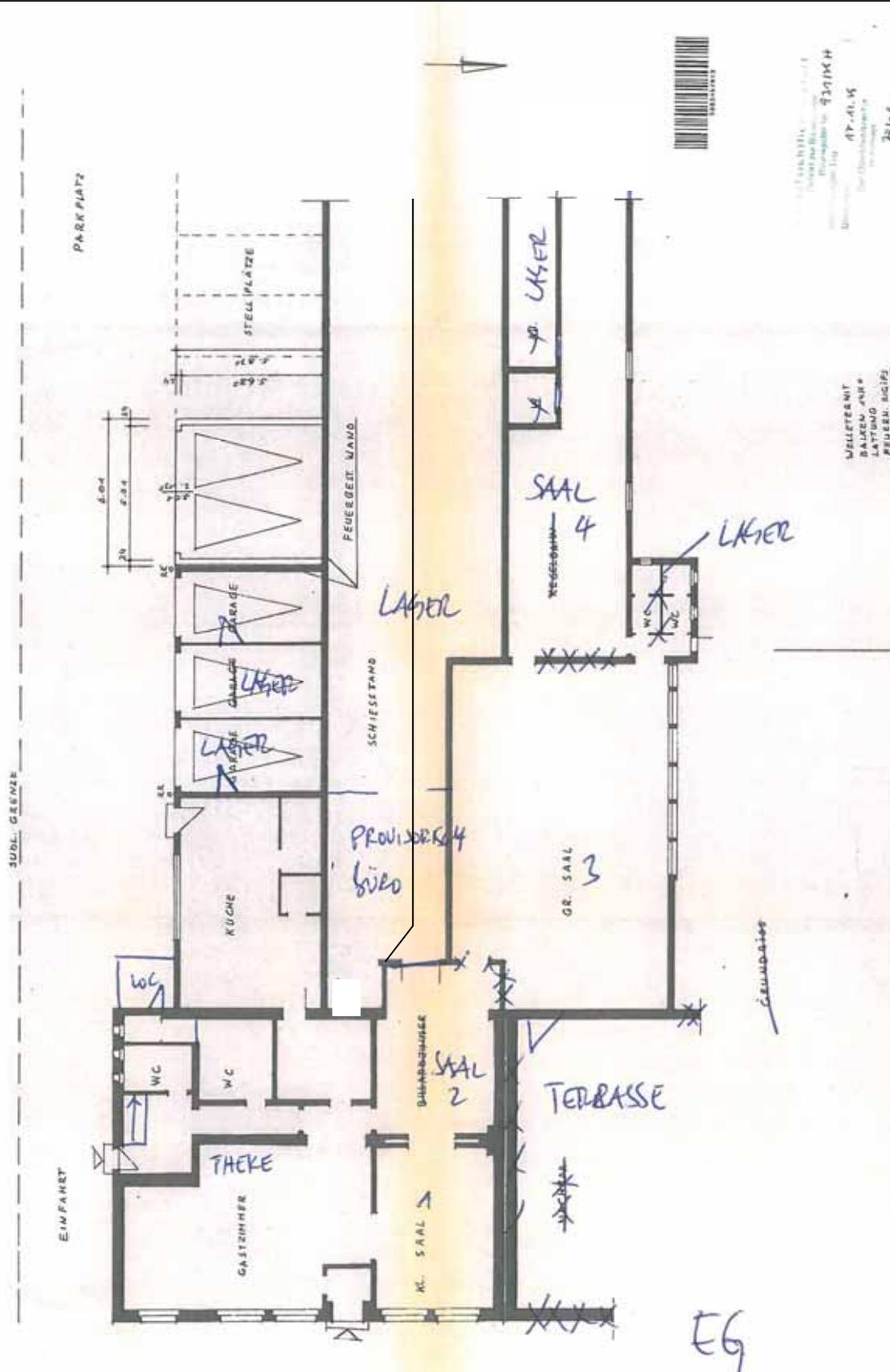
## 12.2 Flurkarte



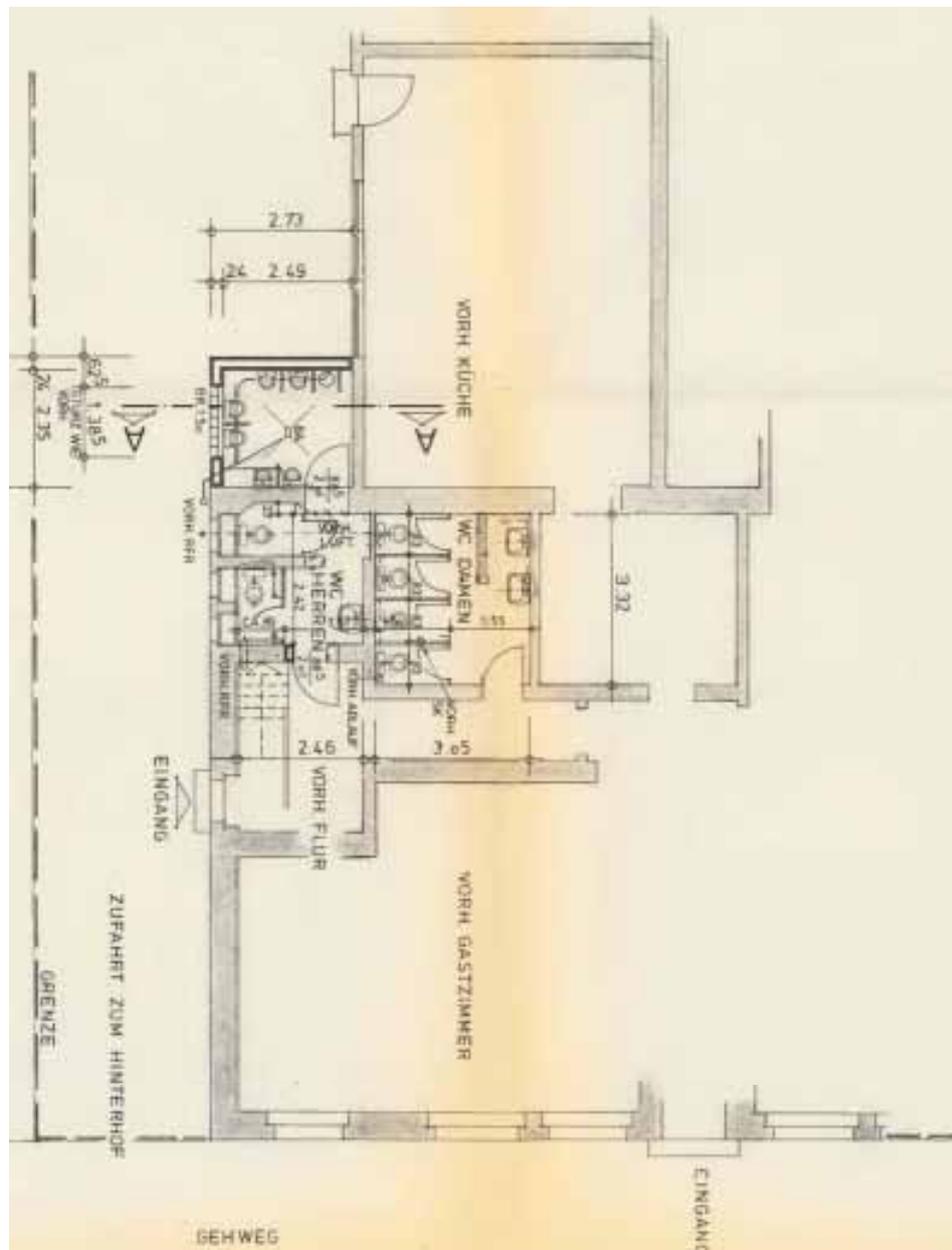
## 12.4 Grundrisse /Schnitt

### 12.4.1 Erdgeschoss

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Erdgeschoss - Skizze

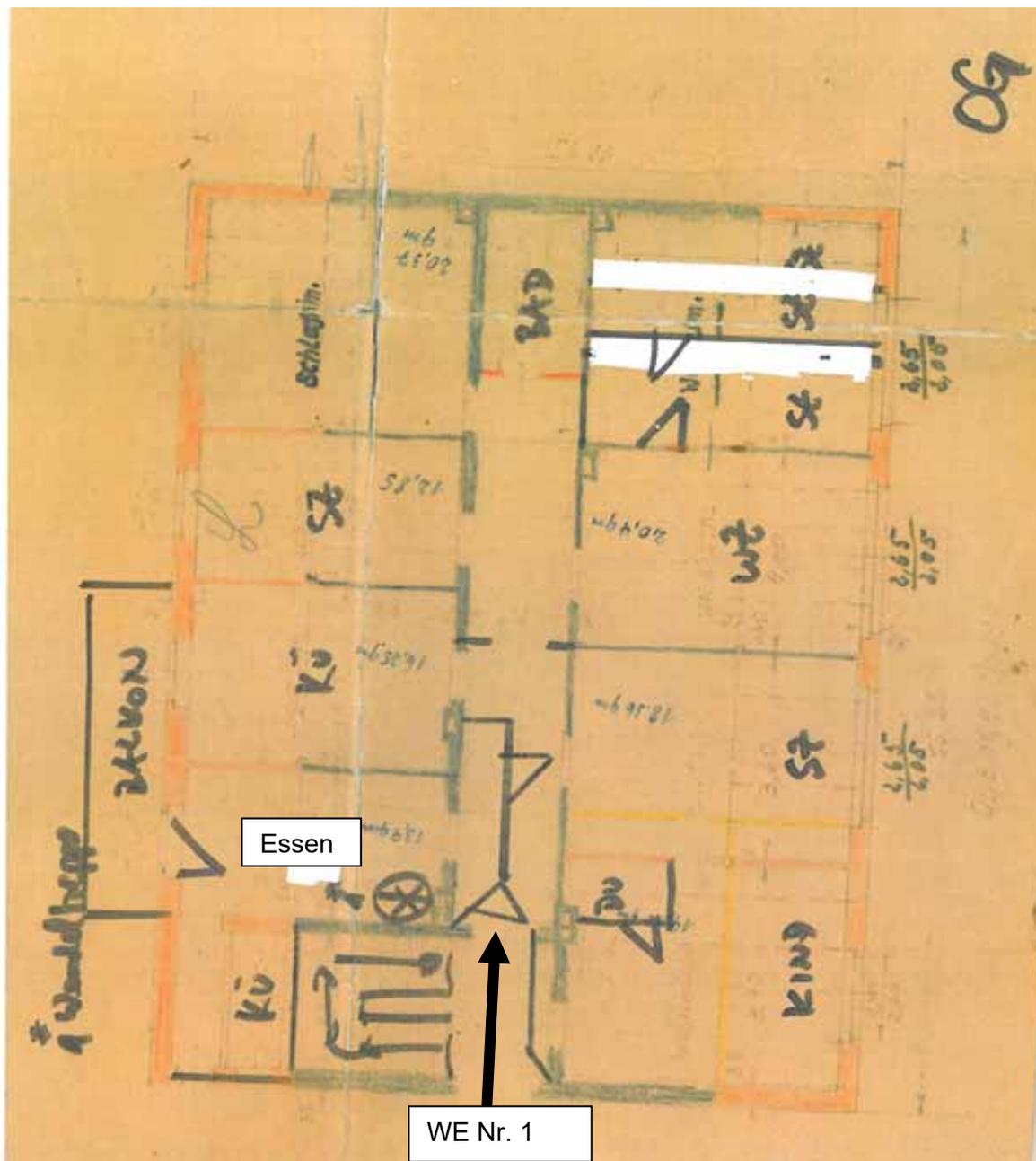


Erweiterung Gäste-WC

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

## 12.4.2 Obergeschoss

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

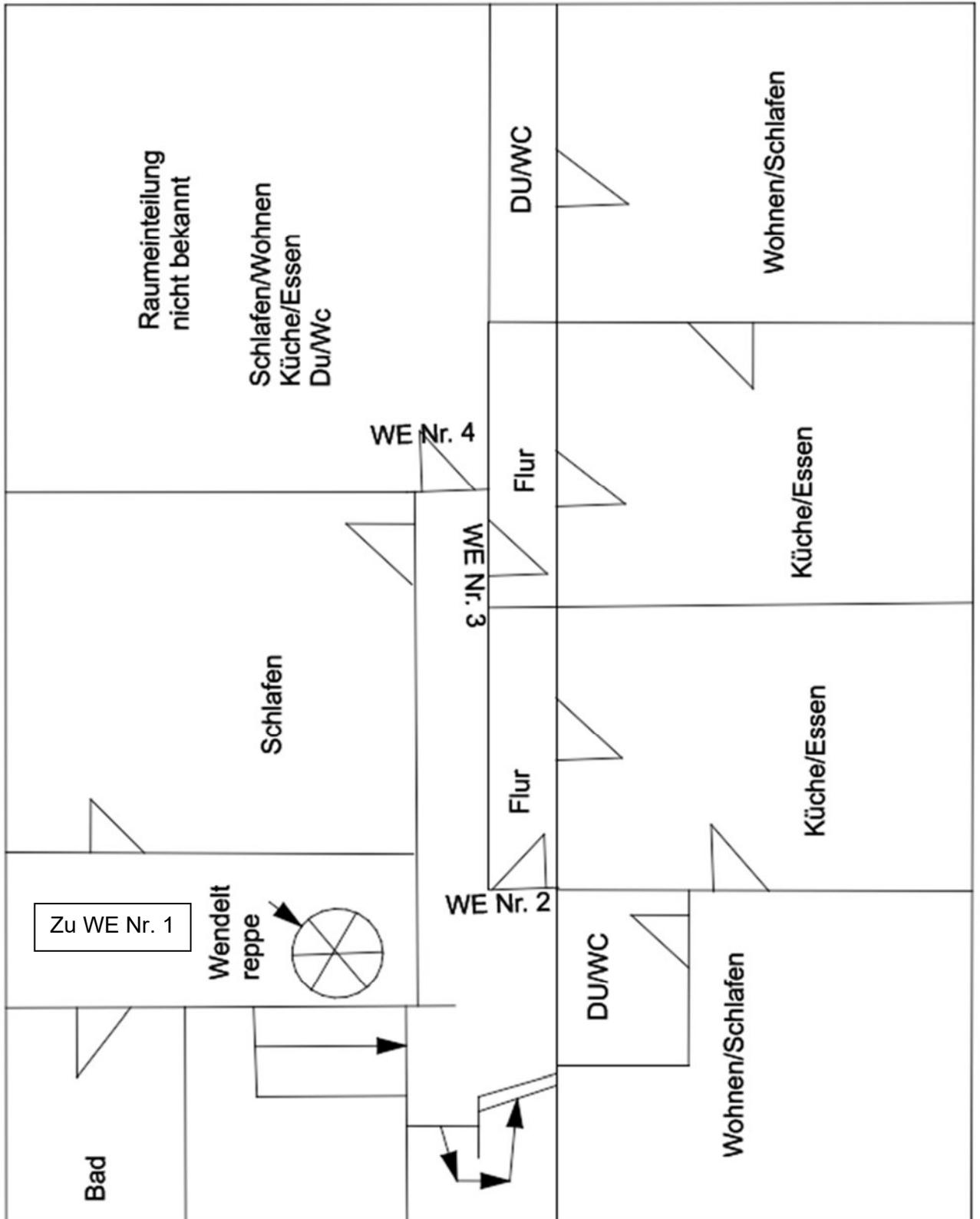


Pächterwohnung

Obergeschoss-Skizze

### 12.4.3 Dachgeschoss

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Dachgeschoss - Skizze

## 12.5 Fotos

### 12.5.1 Außenfotos



Ostansicht



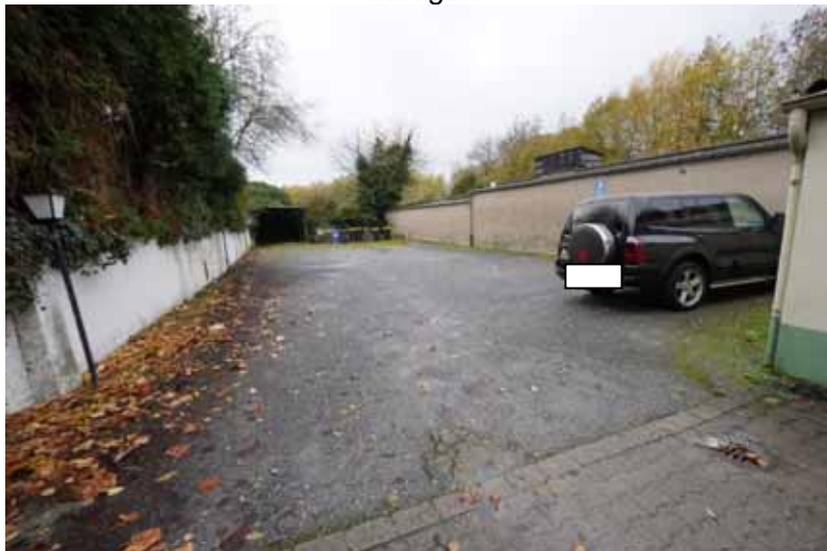
Nordansicht - Außenterrasse



Westansicht



Garagen



Hofflächen