

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
www.immobilienbewertung-afsin.de



Datum: 31.08.2022

Gutachten-Nr.: 6111-22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäude (ehem. Stallgebäude)
bebaute Grundstück in
58730 Fröndenberg, Löhnbachstr. 9



Auftraggeber: Amtsgericht Unna - Aktenzeichen: 02 K 09/22

Grundbuch von: Fröndenberg

Blatt: 7363

Gemarkung: Fröndenberg

Flur: 17

Flurstück: 151, 147 und 1/12-Anteil an 143, 140, 133, 136

Wertermittlungsstichtag: 18.05.2022

Verkehrswert (unbelastet): 138.000,- €
in Worten: einhundertachtunddreißigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 94 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Allgemeine Angaben.....	4
2 Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Gestalt und Form	10
2.3 Erschließung und Baugrund	11
3 Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1 Grundbuch.....	13
3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3 Bindung durch öffentl. Mittel	16
3.4 Denkmalschutz	16
3.5 Bauleitplanung.....	17
4 Gebäudebeschreibung	18
4.1 Gebäude.....	18
4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1	20
4.3 Rohbau des Gebäudes	21
4.4 Innenausbau/Ausstattung	23
4.5 Beschreibung des Bauteils 2	25
4.6 Außenanlagen	25
5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
5.1 Baumängel und Bauschäden.....	26
5.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
5.2.1 Wirtschaftliche Wertminderung	26
5.2.2 Baulast	27
6 Grundstückszubehör.....	27
7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	27
8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	28
9 Verkehrswertermittlung	29
9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	29
9.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
9.3 Bodenwertermittlung.....	32
9.4 Ertragswertermittlung.....	34
9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
9.4.3 Ertragswertberechnung	38
9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	39
9.5 Sachwertermittlung	42
9.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
9.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	43
9.5.3 Sachwertberechnung.....	46
9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	47
9.6 Verkehrswert (unbelastet).....	53
10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke.....	54
11 Lasten und Beschränkungen	55
12 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	58
13 Anlagen	59
13.1 Lagepläne.....	59
13.2 Flurkarte	61
13.1 Auskünfte	62

13.1.1	Baulastauskunft	62
13.1.2	Altlastenauskunft	70
13.1.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	71
13.1.4	Anliegerbescheinigung	72
13.1.5	Wohnungsbindung.....	73
13.1.6	Bergbauauskunft	74
13.1.7	Eintragungsbewilligung - Abt. II	76
13.2	Grundrisse /Schnitt	84
13.3	Fotos	87
13.3.1	Außenfotos	87
13.3.2	Kellergeschoss	88
13.3.3	Treppenhaus	90
13.3.4	Erdgeschoss.....	91
13.3.5	Obergeschoss	92
13.3.6	Dachgeschoss	93

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna Aktenzeichen: 02 K 09/22
Auftrag vom:	21.04.2022
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Doppelhaushälfte und Nebengebäude
Derzeitige Nutzung:	Einfamilienhaus
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	18.05.2022
Qualitätstichtag:	18.05.2022
Ortsbesichtigung:	Datum: 18.05.2022 Teilnehmer: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Nebengebäudes 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. 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.
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.

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** beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

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 21.04.2022
- Eintragungsbewilligung vom 24.06.1998, UR 188/98
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-Online.de
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Kreis Unna
- Baulastenauskunft der Stadt Fröndenberg
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Fröndenberg 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 Fröndenberg zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2022) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Fröndenberg
- Auskunft der Denkmalschutzbehörde zu Stadt
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)
- Baupläne lagen den Bauämtern (Kreis Unna und Stadt Fröndenberg) nicht vor. Die Planunterlagen eines Immobilienmaklers wurden mir vom Zwangsverwalter übergeben.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage: (Quelle: Wikipedia)

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

Fröndenberg liegt am Südrande des Kreises Unna und hat ca. 21.600 Einwohner (Stand: April 2016).

Fröndenberg liegt im Süden des Kreises Unna und grenzt im Norden an die Stadt Unna, im Osten an die Gemeinde Wickede (Ruhr), im Süden an die Stadt Menden (Sauerland), im Westen an die Gemeinde Holzwickede. Die Ruhr bildet die Grenze zu Menden (Sauerland) und zugleich im Fröndenberger Stadtgebiet die Grenze des Kreises Unna zum Märkischen Kreis. Fröndenberg liegt im Übergangsgebiet vom Ruhrgebiet im Nordwesten zur Soester Börde im Osten und zum Sauerland im Süden. Von Westen nach Osten durchzieht der Haarstrang das Stadtgebiet, der nach Süden steil zum Ruhrtal und nach Norden sanft zum Hellweg abfällt. Der Henrichsknübel ist mit 245 Metern die höchste Erhebung der Stadt Fröndenberg.

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr besteht aus folgenden vierzehn Ortsteilen: Altendorf, Ardey, Bausenhagen, Bentrop, Dellwig, Frohnhausen, Frömern, Fröndenberg, Langschede, Neimen, Ostbüren, Stentrop, Strickherdicke und Warmen.

Zur Kernstadt Fröndenberg gehört die Ortslage Hohenheide.

In Fröndenberg liegt das Justizvollzugskrankenhaus NRW. Dieses ist eines der größten seiner Art in Europa und bietet den etwa 18.500 in NRW inhaftierten Straftätern eine ärztliche Versorgung. Das Krankenhaus ist der größte Arbeitgeber der Stadt. Die medizinische Versorgung der übrigen Einwohner Fröndenbergs findet in den Krankenhäusern der benachbarten Städte Unna, Menden und Wickede-Wimbern statt.

Autobahnanschlüsse gibt es nördlich über die ehemalige Bundesautobahn 443 (heute Bundesstraße 233 Iserlohn–Werne) an die Autobahnen 44 (Dortmund–Kassel) und 1 (Köln–Bremen), südlich in Hemer an die A 46 (Hagen–Hemer) und östlich in Wickede (Ruhr) an die A 445 (Werl–Arnsberg).

Durch Fröndenberg verlaufen die folgenden Bundes- (B) und Landesstraßen (L):

- Die B 233 führt von Werne (ab der B 54) über Bergkamen, Kamen und Unna. Sie durchquert Fröndenberg in Nord-Süd-Richtung im Westen der Stadt. Dabei führt sie

durch Strickherdicke und Langschede. Schließlich endet sie in Iserlohn an der A 46.

- Die L 673 beginnt an der L 675 in Hagen. Sie führt nördlich der Ruhr über Schwerte in West-Ost-Richtung durch das gesamte Stadtgebiet Fröndenbergs. Nach der Durchquerung Wickedes endet sie im Enser Ortsteil Bremen an der B 516.
- Die L 679 führt von Unna über Frömern und das Stadtzentrum Fröndenbergs bis nach Menden. Dort endet sie an der B 7.
- Die L 881 beginnt an der L 844 im Hammer Stadtteil Bockum-Hövel. Sie führt über Herringen, Bönen – dort mit einer Unterbrechung -, Unna-Westhemmerde und Bausenhagen nach Frohnhausen. Dort endet sie an der L 673.

Am Bahnhof von Fröndenberg halten Züge der Nahverkehrslinien RE 17 "Sauerland-Express" (Hagen-Warburg bzw. zweistd. nach Kassel-Wilhelmshöhe) und RE 57 "Dortmund-Sauerland-Express" (Dortmund-Bestwig bzw. zweistd. nach Winterberg). Sie ergänzen östlich von Fröndenberg gegenseitig den Stundentakt bis Bestwig und bieten eine schnelle und direkte Anbindung an das Ruhrgebiet.

Ferner verkehrt die Bahnlinie RB 54 Hönnetal-Bahn von Unna nach Neuenrade. Mit den Haltepunkten Ardey und Frömern liegen an der Strecke nach Unna zwei weitere Haltepunkte auf dem Stadtgebiet Fröndenbergs.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt östlich des Stadtzentrums von Fröndenberg, in verkehrsgünstiger Lage, unmittelbar südlich der Bahntrasse. Es handelt sich hier um eine dicht bebaute Wohnsiedlung. Die Bahntrasse verläuft nur 47 m nördlich des Grundstücks. Die Hauptverkehrsstraße Alleestraße befindet sich nördlich der Bahntrasse. Der Übergang auf die Nordseite der Bahntrasse erfolgt im Bereich der Bismarckstraße. Hier kommt es regelmäßig zu langen Wartezeiten im Bereich des Bahnüberganges. Das Grundstück befindet sich am Ende einer Sackgasse.

Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Fröndenberg / Ruhr 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	20.843	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,2	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-9,9	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	6,9	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	14,1	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-7,3	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	61,0	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	52,2	48,5	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	8,8	5,1	6,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	20,9	12,8	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-25,6	-11,8	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	0,6	0,8	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	5,8	0,2	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	46,4	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	49,4	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,8	30,9	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	40,9	38,2	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,8	16,1	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	13,7	15,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,8	15,9	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,0	6,7	6,2

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, ZEFIR, eigene Berechnungen, ies, Deenst GmbH

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Fröndenberg / Ruhr 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	20.843	393.934	17.912.134
Einpersonnen-Haushalte (%)	29,7	34,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	32,9	30,4	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	48,5	44,0	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	64,2	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	59.156	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	42,6	48,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	35,5	33,0	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	21,9	18,6	18,8
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	7,5	10,4	9,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	k.A.	26,0	24,2
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	6,1	8,3	8,9
Kinderarmut (%)	13,4	21,4	20,3
Jugendarmut (%)	k.A.	16,1	15,5
Altersarmut (%)	2,9	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	7,5	12,4	11,8
ALG II-Quote (%)	6,5	10,7	10,1

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

Verkehrslage:	Die Verkehrslage des Grundstücks kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.): Stadtmitte von Fröndenberg: 800 m Bushaltestelle: 350m Hauptbahnhof: 1,70 km Autobahnauffahrt: 11 km - A44 Flughafen Dortmund: 15 km Kindergarten: 1,10 km Grundschule: 1,20 km Gesamtschule: 1,20 km Gymnasium: 1,20 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. 800 m entfernten Stadtkern von Fröndenberg vorhanden. Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna und Menden abgedeckt.
Wohnlage:	Es handelt sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1-2 -geschossiger Wohnhausbebauung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch Lärm, durch die nördlich verlaufende Bahntrasse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festzustellen. Der Werteeinfluss ist tlw. im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt. Darüberhinausgehende Nachteile werden im Bodenwert erfasst.

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 151 und 147

Straßenfront, ca. :	26 m
mittlere Tiefe, ca. :	10,80 m
mittlere Breite, ca. :	25 m/16,7 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Anteil
1	151	208 m ²	208 m ²
2	143	1/12 Anteil von 314 m ²	26,17 m ²
	140	1/12 Anteil von 152 m ²	12,67 m ²
	133	1/12 Anteil von 33 m ²	2,75 m ²
	136	1/12 Anteil von 17 m ²	1,42 m ²
3	147	22 m ²	22 m ²
		746	273 m ²

Form:

Die bebauten Flurstücke 151 und 147 haben eine ungleichmäßige Grundstücksform.

Die Flurstücke 143, 140, 133 und 136 haben ebenfalls eine ungleichmäßige Grundstücksform. Es handelt sich hier um private Verkehrsflächen.

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 Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

Die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten.

Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.

topographische Lage:

eben

Straßenart:

Verkehrsberuhigte 30 Zone, Nebenstraße

Straßenausbau: Die Löhnbachstraße ist beidseitig mit Bürgersteigen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:** einseitige Grenzbebauung des Haupt- und Nebengebäudes

**Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:** Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder 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.

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

„...das oben angegebene Grundstück liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist dem- nach nicht zu rechnen ...“

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)
- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 21.04.2022 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Fröndenberg
Blatt:	7363
lfd. Nr. 1:	Gemarkung: Fröndenberg
	Flur: 17
	Flurstück: 151
	Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freiflächen, Löhnbachstr. 9
	Größe: 208 m ²
lfd. Nr. 2/zu1:	Gemarkung: Fröndenberg
	Flur: 17
	Flurstück: 1/12 Miteigentumsanteil an 143, 140, 133, 136
	Wirtschaftsart und Lage: Verkehrsfläche, Löhnbachstr. 9
	Größe: 314 m ² + 152 m ² + 33 m ² + 17 m ²
lfd. Nr. 3:	Gemarkung: Fröndenberg
	Flur: 17
	Flurstück: 147
	Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freiflächen, Löhnbachstr. 9
	Größe: 22 m ²
Erste Abteilung:	Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Ifd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Je eine Grunddienstbarkeit(Wegerecht)für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Fröndenberg Flur 17 Flurstück 148, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7360,BV-Nr.I, Flurstück 149, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7361,BV-Nr.1, Flurstück 150, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7362,BV-Nr.1: Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24.Juni 1998 in der Urkunde 188/98 des Notars Kaesler in Dortmund im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 06. August 1998.

Ifd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Grunddienstbarkeit(Versorgungsleitungsrecht)fürdenjeweiligenEigentümer des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg Flur 17 Flurstück 148 eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7360- BV-Nr. 1. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24.Juni 1998 in der Urkunde 189/98 des Notars Kaesler in Dortmund im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 06. August 1998.

Ifd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1,2,3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna Abt. 2 K 9/22). Eingetragen am 16.03.2022.

Ifd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1,2,3

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Unna Abt. 2 L 5/22). Eingetragen am 16.03.2022.

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 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 **folgende** Baulasten eingetragen sind.

Baulastenblatt: 19

1. Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 88, 89, 92 und 28/2 sind berechtigt, über den Teil des Grundstückes Flurstück 91 zu gehen und zu fahren, der im beiliegenden Lageplan grün schraffiert ist.
2. Das belastete Grundstück hat infolge Teilung nun die Bezeichnung Flurstück 140.

Bewertung:

Die Baulast dient der öffentlich rechtlichen Sicherung der Erschließung des Bewertungsgrundstücks und der anliegenden Grundstücke.

Der Wertvorteil ist im lagetypischen erschließungskostenbeitragsfreien Bodenwert berücksichtigt.

Baulastenblatt: 20

1. Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 88, 89, 92 und 28/2 sind berechtigt, über den Teil des Grundstückes Flurstück 91 zu gehen und zu fahren, der im beiliegenden Lageplan grün schraffiert ist.
2. Das belastete Grundstück hat infolge Teilung nun die Bezeichnung Flurstück 143.

Bewertung:

Die Baulast dient der öffentlich rechtlichen Sicherung der Erschließung des Bewertungsgrundstücks und der anliegenden Grundstücke.

Der Wertvorteil ist im lagetypischen erschließungskostenbeitragsfreien Bodenwert berücksichtigt.

Baulastenblatt: 749 (Fortführung des Blattes 730)

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstück 132 verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. I Ziffer 1 BauO NW zu den nach erfolgter Teilung neu entstehenden Flurstücken zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die belastete Fläche hat eine Breite von 3m.

2. ...
3. Das belastete Grundstück hat infolge Teilung nun die Bezeichnung Flurstück 150.

Bewertung:

Die Baulast dient der öffentlich rechtlichen Sicherung der Erschließung des Bewertungsgrundstücks 148. Die belastete Fläche muss als Zufahrtsfläche zu dem nördlich angrenzenden Flurstück 148 freigehalten werden und dient somit als Verkehrsfläche.

Die Baulastfläche liegt auch teilweise auf dem Bewertungsflurstück 151. Die belastete Fläche beträgt ca. $(1,50 \text{ m} \times 11,0 \text{ m}) + (1,0 \text{ m} \times 1,0 \text{ m})/2 = 17 \text{ m}^2$.

Die gleiche Fläche ist in Abt. II mit einem Wegerecht zugunsten der Nachbargrundstücke belastet.

Die Nutzungseinschränkung ist als erheblich einzustufen. Der Wertnachteil wird mit 40 % des Bodenwertes der belasteten Fläche bewertet.

Der Wertnachteil beträgt somit
 $17 \text{ m}^2 \times 152 \text{ €/m}^2 \times 0,4 = 1.034 \text{ €}$, rd. 1.000 €.
Der Wertnachteil wird angesetzt mit

1.000 €

In Worten: eintausend 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:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein....“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

Vorbemerkung:

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

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

Ferner bestehen folgende Nachrüstpflichten in Altbauten (nicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern):

- Dämmung des Daches, oder:
- Wärmedämmung oberster *nicht begehbarer* Geschossdecken: Verschärfung der Qualität der Wärmedämmung (statt bisher 0,30 Watt/(m²·K) künftig mindestens 0,24 Watt/(m²·K))
- Wärmedämmung oberster *begehbarer* Geschossdecken (Pflicht bis spätestens Ende 2011).

Art der vorhandenen Bebauung:

- Bauteil 1: Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)
mit ausgebautem Dachgeschoss,
voll unterkellert, 2-geschossig
- Bauteil 2: Nebengebäude (ehem. Stallgebäude)
nicht unterkellert, 2-geschossig, mit Satteldach
- Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt
- Modernisierung: unwesentliche Modernisierung, die wiederum überwiegend wirtschaftlich abgenutzt sind:
Gaszentralheizung, Flachheizkörper,
Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1993),
tlw. Elektrosicherungen, Innentüren
- Energiepass/Dichtheitsprüfung: Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor.
Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der
Abwasserleitungen wurde bisher nicht durchgeführt.
Eine Wertminderung aufgrund des Fehlens dieser beiden
Punkte wird nicht vorgenommen.

Bauteil:	1	2	
Baujahr:	ca. 1940-1950	geschätzt 1940-1950	
Alter:	ca. 77 Jahre	77 Jahre	(Mittelwert)
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre	
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 25 Jahre	10 Jahre - geschätzt -	

- sonstige bauliche Änderungen: Offensichtlich wurde das Dachgeschoss nachträglich
ausgebaut.
- Konstruktionsart: konventionell massiv
- Ausstattung: überwiegend einfache Ausstattung, tlw. mittlere Ausstattung
- Bauweise: 1- seitig angebaut

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- 4 Kellerräume
- Heizungsraum
- Flur

Erdgeschoss:

- Treppenhaus
- WC
- Flur/Küche
- Dusche/Wc
- Zimmer 1 (Durchgangsraum)
- Zimmer 2 (gefangener Raum)

1. Obergeschoss:

- Treppenhaus
- WC (Zwischenpodest)
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Dachgeschoss:

- Treppenhaus
- Flur
- Bad
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3

Grundrissgestaltung:

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen (gefangener Räume, Durchgangsraum)

Das Gebäude wurde bisher offensichtlich im Erdgeschoss wie eine Einliegerwohnung genutzt. Wobei dies allerdings dazu geführt hat, dass die Wohnung in den oberen Etagen nicht in sich abgeschlossen ist. Es ergeben sich dadurch baurechtliche Probleme (Schallschutz, Brandschutz). Daher wird das gesamte Objekt als ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit bewertet.

Besonnung/Belüftung:

gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk, Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	Kappendecke
	über Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	über Obergeschosse:	Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:		Satteldach
Dachkonstruktion:		Sparrendach
Dachaufbauten:		Zwerggiebel
Dacheindeckung:		Betondachpfannen
Schornstein:		Mauerwerk
Schornsteinkopf:		Ziegelmauerwerk
Dachentwässerung:		Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech
Fassade:		Putz, Sockelbereich bis 1m hoch mit Riemchen verkleidet
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit 5-stufig, Fliesenbelag ist entfernt worden
	Nebenausgang:	3-stufige Betontreppe mit Fliesenbelag
Innentreppen:	KG:	Holztreppe mit eingestemmt Trittstufen
	EG - DG:	Holztreppe mit eingestemmt Setz- und Trittstufen, Textiloberbelag

Treppenhaus:	Bodenbelag: Fliesen, PVC, Laminat Wandbelag: Riemchenverkleidung, tlw. Tapete Deckenbelag: Feuchtraumpaneele, Kiefernholzverkleidung
Hauseingangstür:	1-flgl. Holzkonstruktion, Zylinder-Einsteckschloss, ringsherum mit Riemchen verkleidet
Nebenausgangstür	1-flügelig, einfache Holztür, Metallverglasung Überdachung Holzkonstruktion, einfache Ausführung
Besondere Bauteile:	Eingangstreppen Zwerchgiebel

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Bodenbeläge:	Verbundestrich
Wandbeläge:	Putz
Deckenbeläge:	Kappendecken

Erdgeschoss:

Zimmer 1,2 und Küche

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbeläge:	Raufasertapete mit Anstrich tlw. Putz mit Anstrich
Deckenbeläge:	Feuchtraumpaneele

Bad

Bodenbelag:	Laminat
Ausstattung:	Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten Waschbecken Eckdusche mit Duschkabine mit Plexiglas und Metall einfachste Ausführung wirtschaftlich abgenutzt

WC (Treppenhaus)

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	raumhoch Fliesen
Deckenbeläge:	Holzverkleidung
Ausstattung:	Waschbecken Eckdusche in eine Nische eingesetzt mit Plexiglas

Obergeschoss:

Dusche/WC (Zwischenpodestbereich)

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	1,20 hoch Fliesen, Rest mangelhafter Spachtelputz
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken mit Unterschrank

Zimmer 1

Bodenbelag:	PVC
Wandbelag:	Putz
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele

Zimmer 2/Küche

Bodenbelag: PVC
Wandbelag: Putz mit Anstrich,
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele, tlw. integrierte Leuchten

Dachgeschoss:

Zimmer 1,2,3

Bodenbeläge: überwiegend Laminat, PVC, Teppich
Wandbeläge: Raufasertapete mit Strich
Deckenbelag: Holzverkleidung, Feuchtraumpaneele
unterschiedlich Sorten

Badezimmer

Bodenbelag: PVC
Wandbelag: Feuchtraumpaneele, tlw. Tapete
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele

Ausstattung: Einbaubadewanne
Waschbecken
Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten
einfachste Ausführung

Fenster:

KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter

EG-OG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. mit Rollläden
in Kunststoff

DG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung

Innentüren:

KG: Brettertüren
EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung

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

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen bis befriedigenden Gesamteindruck.
Instandhaltungszustand:	unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Nebengebäude (ehemaliges Stallgebäude),
2-geschossig mit Betondachpfanneneindeckung, nicht unterkellert, 1-seitig angebaut, 3-seitig grenzständig

Fassade verputzt, Sockelbereich Ziegelmauerwerk
Rinnen und Fallrohre in Zink
Holzbrettertüren
Holzfenster mit Einfachverglasung
Brettertür zum OG

4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	1 Stellplatz zwischen Bauteil 1 und Bauteil 2
Befestigungen:	Betonpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	verwilderter Garten
Weitere Außenanlagen:	kleiner Holzzaun zwischen drei Mauerwerkssäulen, ca. 1m hoch
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.

- Fassade mit starken Putzschäden, Mauerwerksrisse, stark verschmutzt bzw. abgewaschen
- Hauseingangstreppe; Fliesenbeläge abgeplatzt
- Hauseingangstür anstrichbedürftig
- Dachüberstände sanierungsbedürftig
- Garten verwildert
- Starke Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden
- Feuchtigkeitsspuren auf den Kellerfußboden
- Innenausbau (Boden-, Wand- und Deckenverkleidung) in Eigenleistung überwiegend mangelhaft ausgeführt, tlw. wirtschaftlich abgenutzt
- Beiputzarbeiten am Küchenabflussrohr fehlt im 1.OG
- Tlw. Textilbeläge erneuerungsbedürftig
- DG: starke Feuchtigkeitsschäden in zwei Räumen an Wand- und Deckenbereich (Zwerggiebel)

5.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.2.1 Wirtschaftliche Wertminderung

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen

Innenausbau unterschiedlichste Sorten (Boden-, Wand- und Deckenverkleidungen)

Im Gebäude befindet sich noch erhebliche Menge an Hausrat, dass noch entsorgt werden muss.

Lärmbelästigung von der Eisenbahntrasse

Von den Gemeinschaftsflurstücken 133 und 136 sind durch die Eigentümer der Flurstücke 137, 145 und 135 ein Teilbereich eingefriedet worden. Dieser Teilbereich wird nun jeweils von diesen Eigentümern unter Ausschluß der Miteigentümer genutzt. Durch diese Einfriedungen ist das Wenden der Fahrzeuge stark eingeschränkt.

5.2.2 Baulast

Wertnachteil: 1.000 €
(Wegerecht zugunsten des Nachbargrundstücks)

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.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	8,025	8,72	1	69,98
	EG	8,025	8,72	1	69,98
	OG	8,025	8,72	1	69,98
	DG	8,025	8,72	1	69,98
			BGF	Summe	279,91
Bauteil 2	EG	5,5	6,6	1	36,30
	OG	5,5	6,6	1	36,30
	OG	5,5	6,6	1	36,30
			BGF	Summe	108,90

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

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes des Erd- und Obergeschosses und mittels Umrechnungskoeffizienten für das Dachgeschoss ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

				Wohnfläche
Erdgeschoss	m	m	Faktor	m ²
Küche	3,78	1,66	1	6,27
	1,85	1,14	1	2,11
Bad	1,74	2,56	1	4,45
Zimmer 1	3,75	3,77	1	14,14
	0,28	0,3	-1	-0,08
Zimmer 2	3,61	3,72	1	13,43
WC	0,9	1,59	1	1,43
Treppenhausflur	3,5	1,45	1	5,08
	2,35	1	1	2,35
		Summe		49,18
Obergeschoss				
Zimmer 1	3,45	3,73	1	12,87
Zimmer 2	3,78	7,43	1	28,09
Treppenhausflur	1,4	3,48	1	4,87
	0,44	1,35	-1	-0,59
WC	0,9	1,59	1	1,43
Podest	0,96	2,35	1	2,26
		Summe		48,92
Dachgeschoss	überschlägig 48,92 m ² x 0,55			26,91
Wohnfläche		insgesamt	rd.	125,00

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).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

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 gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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 (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: €/m² 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 Wertermittlungsstichtags 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 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

zum Stichtag 01.01.2022 = 160 €/m².

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	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-4
Grundstückstiefe	=	40 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):		273 m ²
davon:		
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe		230 m ²
Gartenland ab 35 m Grundstückstiefe		43 m ²
<hr/>		
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		160 €/m ²
<hr/>		
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:	0%	
- Wertanpassung für Lage:	-5%	
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%	
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%	
Auf- / Abschlag gesamt:	-5%	-8 €/m ²
<hr/>		
Baulandwert, beitragsfrei somit:		152 €/m ²
Wert des Baulandes, gerundet:		152 €/m ²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	230	152,00 €	34.960,00 €
Verkehrsfläche:	43	25,00 €	1.075,00 €
<hr/>			
beitragsfreier Bodenwert		Summe	36.035,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	36.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone nicht ausreichend berücksichtigt. Das Grundstück befindet sich relativ nahe zur Bahntrasse, mit entsprechender Lärmbelästigung. Hierfür wird ein Abschlag von 5 % angesetzt.

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.

9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 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.

9.4.2 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.

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

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer 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.

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 Bau-

schadens-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.

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte Nebengebäude (ehem. Stall)	1	Wohnen	125,00	1,00	6,00	750,00	9.000,00
	2	Lager			70,00	70,00	840,00
Summe			125,00	1,00		820,00	9.840,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.840,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.258,80 €
jährlicher Reinertrag	= 7.581,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,50 % von 36.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 180,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.401,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 0,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,446
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 173.528,54 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 209.528,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 76.000,00 €
Ertragswert	= 133.528,54 €
	rd. 134.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der Nettokaltmiete:

Baualters- klassen	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²		
bis 1949	4,78	4,19	-	5,31

Wohnungsgröße:		
120 m ² bis unter 160 m ² :		0,15 €
Modernisierungsmaßnahmen:		
Mittlerer Modernisierungsgrad:		0,20 €
Ausstattung – Energieträger:		
Einfach		-0,20 €
Ausstattung – Heizungsart: Heizkörper/ Fußbodenheizung		0,00 €
Ausstattung – weitere Merkmale:		
Gäste-WC oder 2. Bad	Dusche und Badewanne	0,25 €
WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE:		
Einfamilienhaus		
<u>alleinige Gartennutzung</u>		<u>0,85 €</u>
Zu-/Abschlag insgesamt		0,95 €
Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
5,14 €	5,73 €	6,26 €
Die Nettokaltmiete wird angesetzt mit 6,0 €/m ² .		

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² 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 Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.525,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	180,00
Summe			2.017,00 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	41,00
Instandhaltungskosten	----	----	184,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,80
Summe			241,80 (ca. 29 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,7 % ermittelt worden. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer beträgt hierbei 37 Jahre und die durchschnittliche Miete beträgt 5,98 €/m².

Die Standardabweichung wurde mit +/- 1,42% ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz insbesondere aufgrund der Lage, Ausstattung und kurzen Restnutzungsdauer mit 0,50 % angesetzt.

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 Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesent-

liche 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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.
Weitere Besonderheiten	-76.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel	-55.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung	-20.000,00 €
• Baulast	-1.000,00 €
Summe	-76.000,00 €

9.5 Sachwertermittlung

9.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

9.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* × *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“¹

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

¹ ImmoWertV § 4 Abs. 3

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.

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

9.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte	Nebengebäude (ehem. Stall)
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	279,91 m ²	108,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 18.05.2022 (2010 = 100)	156,9	156,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	692,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.085,75 €/m ² BGF	760,97 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	303.912,28 €	82.184,76 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	7.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	310.912,28 €	82.184,76 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	10 Jahre
• prozentual	68,75 %	83,33 %
• Betrag	213.752,19 €	68.484,56 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	97.160,09 €	13.700,20 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	97.160,09 €	13.700,20 €

Gebäudesachwerte insgesamt	110.860,29 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 8.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 118.860,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 154.860,29 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,38
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 213.707,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	– 76.000,00 €
	= 137.707,20 €
	rd. 138.000,00 €

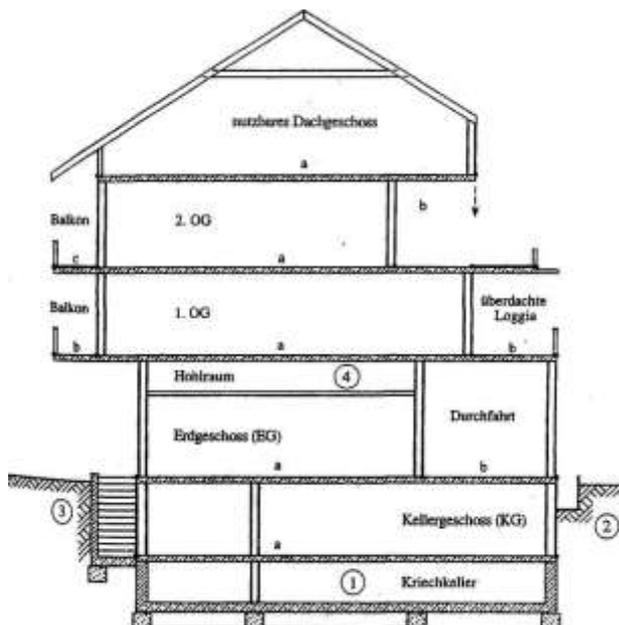
9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.



Modell-Skizze der Bereiche a, b und C

Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kos-

tenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	54,2 %	22,8 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	54,2	371,27
3	785,00	22,8	178,98
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			691,70
gewogener Standard =			2,1

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 691,70 €/m² BGF
 rd. 692,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Nebengebäude (ehem. Stall)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude (ehem. Stall) - Gebäudetyp ähnelt einer Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, wenn benötigt Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäu-

dewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten \cdot Fläche bzw. Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: Doppelhaushälfte

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Quergiebel	5.000,00 €
Außentrepfen	2.000,00 €
Summe	7.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird angesetzt mit 1,0.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

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 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: Doppelhaushälfte

Das ca. 1945 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
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	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	6,0

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 (2022 – 1945 = 77 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 77 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 25 Jahre =) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 55 Jahre =) 1967.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1967

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 38 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderli-

chen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-76.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel	-55.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung	-20.000,00 €
• Baulast	-1.000,00 €
Summe	-76.000,00 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **132.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäude bebaute Grundstück in

Löhnbachstraße 9, 58730 Fröndenberg

Grundbuch von: Fröndenberg
Blatt: 7363
Gemarkung: Fröndenberg
Flur: 17
Flurstück: 151, 147 und 1/12-Anteil an 143, 140, 133, 136

zum Wertermittlungsstichtag **18.05.2022** geschätzt mit rd.

138.000,- €

in Worten: einhundertachtunddreißigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	288,00 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-608,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.104,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,02
Verkehrswert/Reinertrag:	18,20

10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

Das Gericht verlangt bei der Bewertung für jedes Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren einen eigenen Verkehrswert, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nicht geteilt werden können (Einzelausgebot).

Die Grundstücke lfd. Nr. 1 ,2 und 3 im vorliegenden Fall bilden ohne jeden Zweifel eine wirtschaftliche Einheit. Die Verkehrswerte werden von mir auftragsgemäß getrennt ausgewiesen, obwohl diese gemeinschaftlich ermittelt werden.

Eine sinnvolle Trennung der Grundstücke ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

Ich halte hier ein Verfahren in Form von Einzelausgeboten aus dem benannten Gründen für nicht sinnvoll.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

lfd.-Nr.	Flurstück		Größe	Anteil	Verkehrswert
1	151		208 m ²	208 m ²	123.940,00 €
2	143	1/12 Anteil von	314 m ²	26,17 m ²	650,00 €
	140	1/12 Anteil von	152 m ²	12,67 m ²	300,00 €
	133	1/12 Anteil von	33 m ²	2,75 m ²	70,00 €
	136	1/12 Anteil von	17 m ²	1,42 m ²	40,00 €
3	147		22 m ²	22 m ²	13.000,00 €
			746	273 m ²	138.000,00 €

11 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. 1, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Je eine Grunddienstbarkeit(Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Fröndenberg Flur 17 Flurstück 148, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7360, BV-Nr.I, Flurstück 149, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7361, BV-Nr.1, Flurstück 150, eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7362, BV-Nr.1: Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24.Juni 1998 in der Urkunde 188/98 des Notars Kaesler in Dortmund im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 06. August 1998.

Bewertung:

Gem. Eintragung wird den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 148,149 und 150 entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Wegerecht eingeräumt. Die gleiche Fläche ist zusätzlich mit einer entsprechenden Baulast belastet.

Die Nutzungseinschränkung ist als erheblich einzustufen. Der Wertnachteil wird mit 40 % des Bodenwertes der belasteten Fläche bewertet.

Der Wertnachteil beträgt somit
 $17 \text{ m}^2 \times 152 \text{ €/m}^2 \times 0,4 = 1.034 \text{ €}$, rd. 1.000 €.
Der Wertnachteil wird angesetzt mit

1.000 €

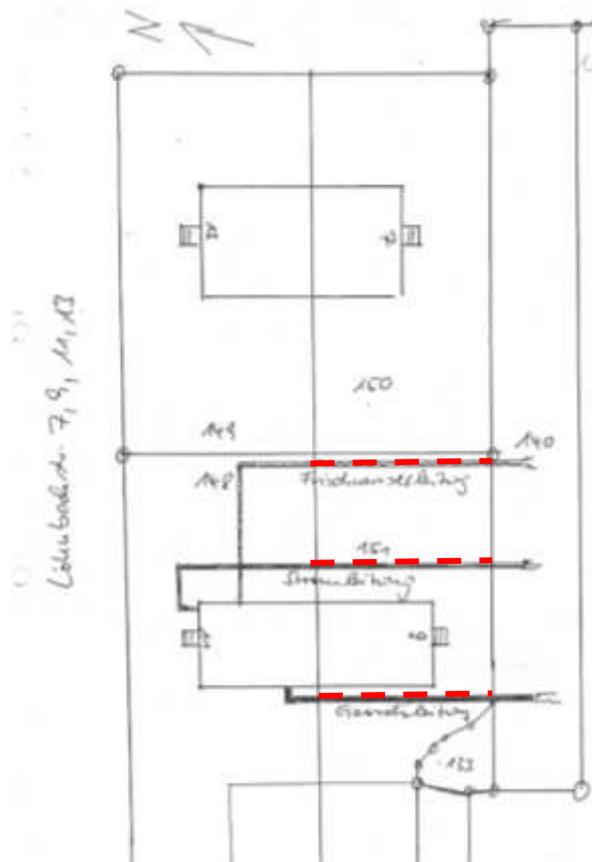
In Worten: eintausend Euro

Ifd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Grunddienstbarkeit(Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg Flur 17 Flurstück 148 eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg Blatt 7360 - BV-Nr. 1.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24.Juni 1998 in der Urkunde 189/98 des Notars Kaesler in Dortmund im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 06. August 1998.

Bewertung:

Gem. Eintragung wird den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 148 ein Versorgungsleitungsrecht für Gas-, Wasser- und Stromleitung (siehe Skizze) eingeräumt.



Rot markierte Linie - Leitungen über Bewertungsgrundstück

Die Leitungen sind jeweils in einem eigenen Graben verlegt worden, sodass das Leitungsrecht das gesamte Grundstück (Flurstück 151) beeinträchtigt.

Die Nutzungseinschränkung ist als erheblich einzustufen. Der Wertnachteil wird mit 10 % des Bodenwertes des gesamten Flurstücks 151 bewertet.

Der Wertnachteil beträgt somit
 $208 \text{ m}^2 \times 152 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 3.162 \text{ €}$, rd. 3.200 €.
Der Wertnachteil wird angesetzt mit

3.200 €

In Worten: dreitausendzweihundert Euro

Ifd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1,2,3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna Abt. 2 K 9/22). Eingetragen am 16.03.2022.

Bewertung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

lfd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1,2,3

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Unna Abt. 2 L 5/22). Eingetragen am 16.03.2022.

Bewertung:

Der Zwangsverwaltungsvermerk 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 31.08.2022

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.

12 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER

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

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 9. Auflage, 2019

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

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:

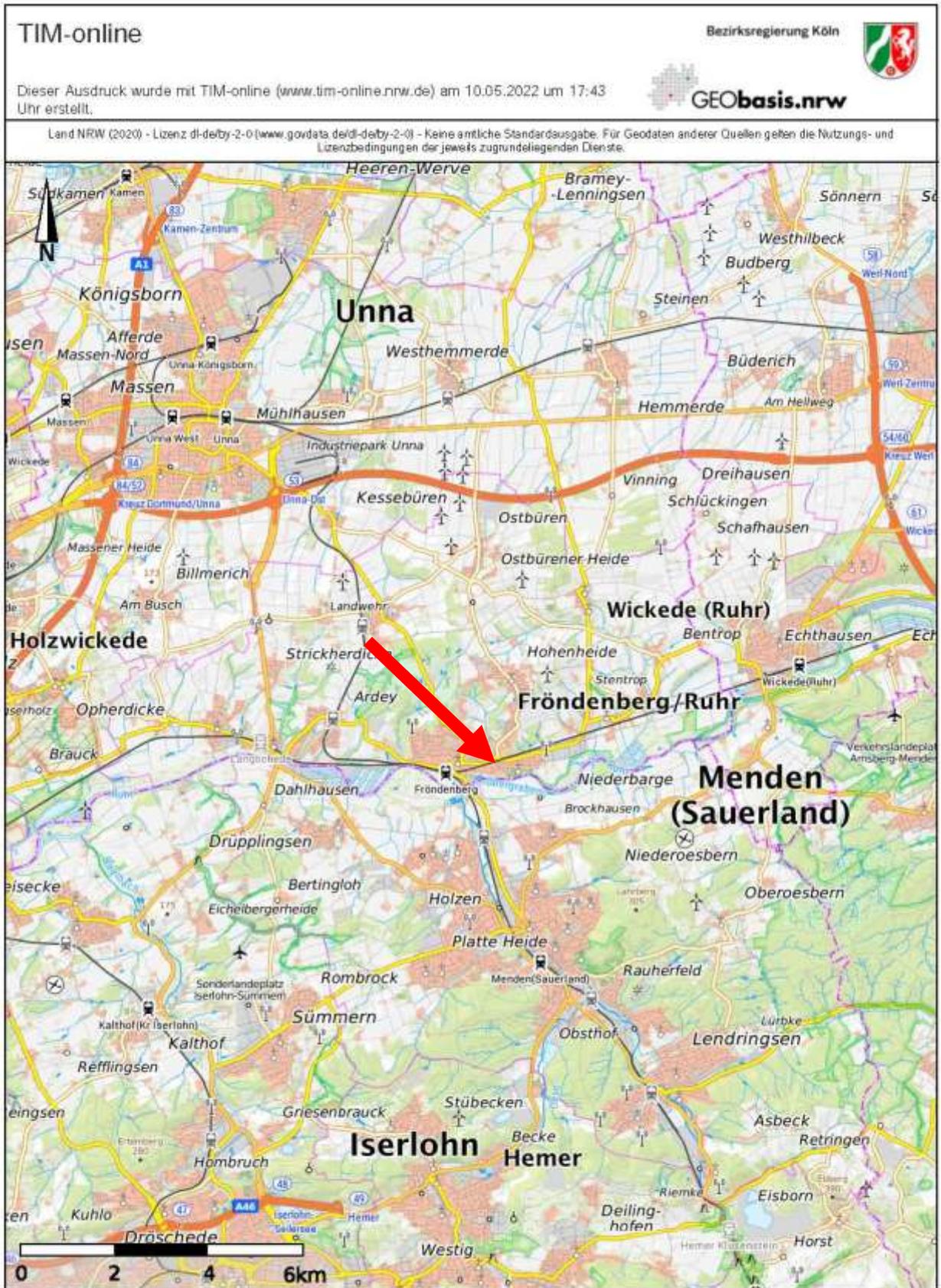
„Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005

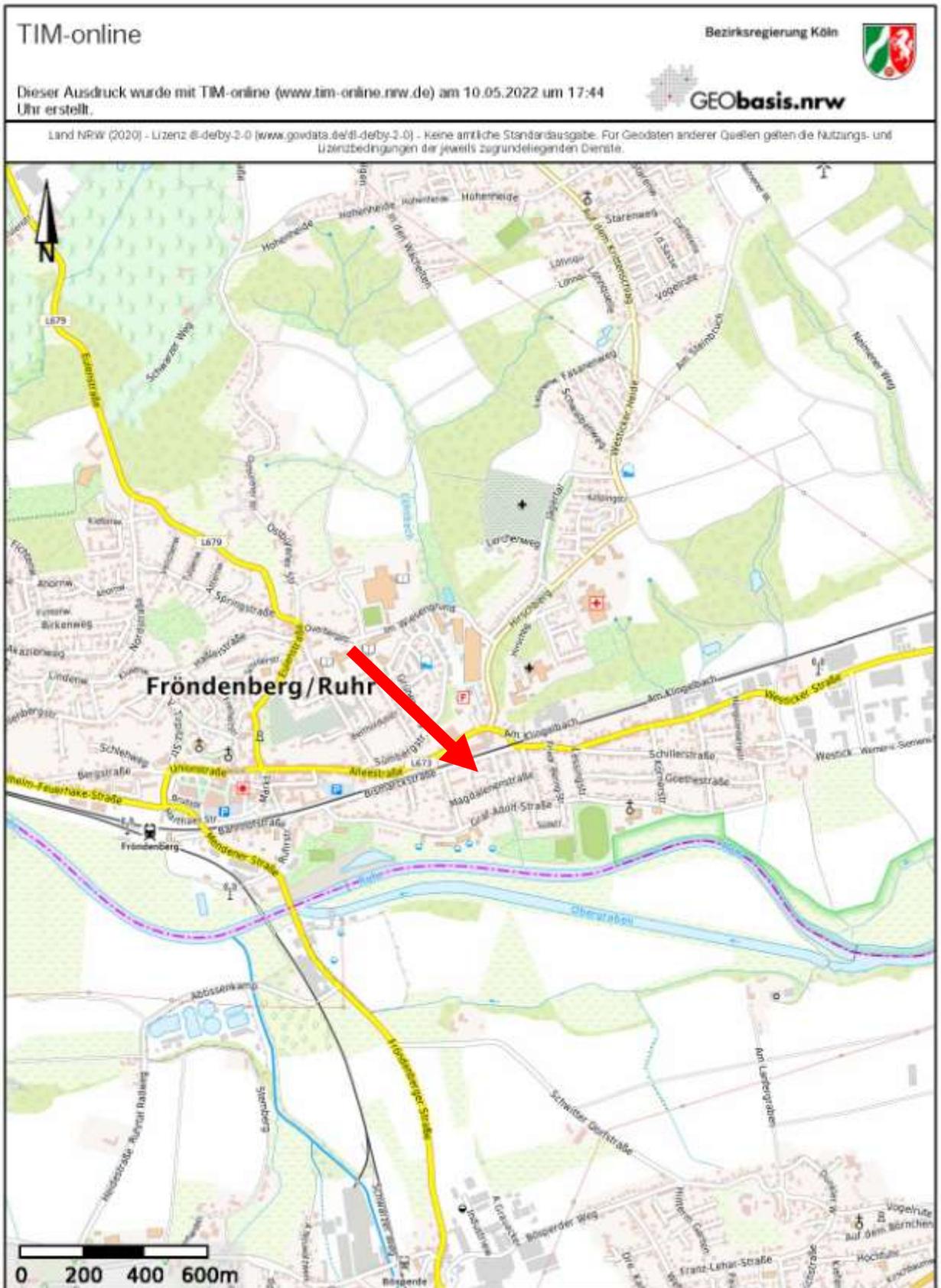
II. Berechnungsverordnung

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

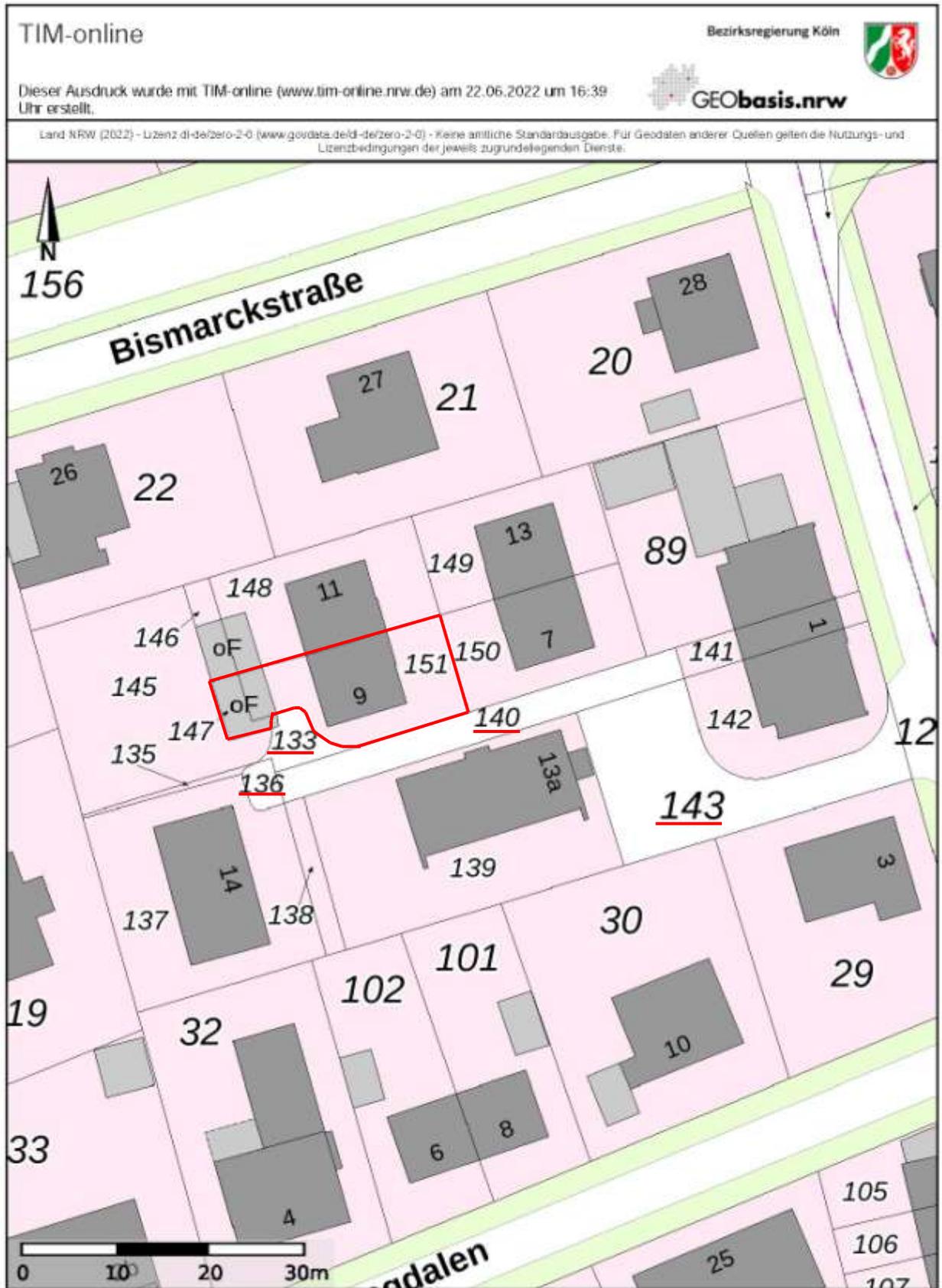
13 Anlagen

13.1 Lagepläne





13.2 Flurkarte



Bewertungsgrundstück (rot umrandet) und 1/12 Miteigentumsanteil (rot unterstrichen)

13.1 Auskünfte

13.1.1 Baulastauskunft

Auskunft: Baulast

Kreis Unna - Postfach 21 12 - 58411 Unna

Sachverständigenbüro
Afsin
Herrn Fatih Afsin
Lange Straße 36
44532 Lünen

EINGEGANGEN
09. Mai 2022
6.11.22



DER LANDRAT

Bauen und Planen
Bauordnungsangelegenheiten

Auskunft
Frau vom Lehn
Fon 02303 27-2463
Fax 02303 27-2163
isabel.vomLehn@kreis-unna.de

Mein Zeichen
60.1/520-22-04
05.05.2022

Bauvorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Fröndenberg/Ruhr, Löhnbachstraße 9

Gemarkung Fröndenberg
Flur - Flurstück 17 - 151, 147, 143 u. 140

hier: Ihr Antrag vom 05.05.2022

Sehr geehrter Herr Afsin,

zu Ihrem Antrag wird mitgeteilt, dass auf den angefragten Grundstücken Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstücke 140, 143, 147 u. 151 derzeit

- **nur zulasten / zugunsten** des Grundstücks eingetragene Baulasten i. S. des § 85 Bau NRW 2018

bestehen.

Auf den Grundstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstücke 133 und 136 sind derzeit

weder **zugunsten** noch **zulasten** eine Baulast
i. S. des § 85 BauO NRW 2018

eingetragen.

Für diese Auskunft ist eine Gebühr zu erheben, deren Höhe und Fälligkeit können Sie dem beiliegendem Gebührenbescheid und der Gebührenberechnung entnehmen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

vom Lehn

Öffnungszeiten
mo. - do. 8.00 - 16.30 Uhr
fr. 8.00 - 12.30 Uhr

und nach Vereinbarung

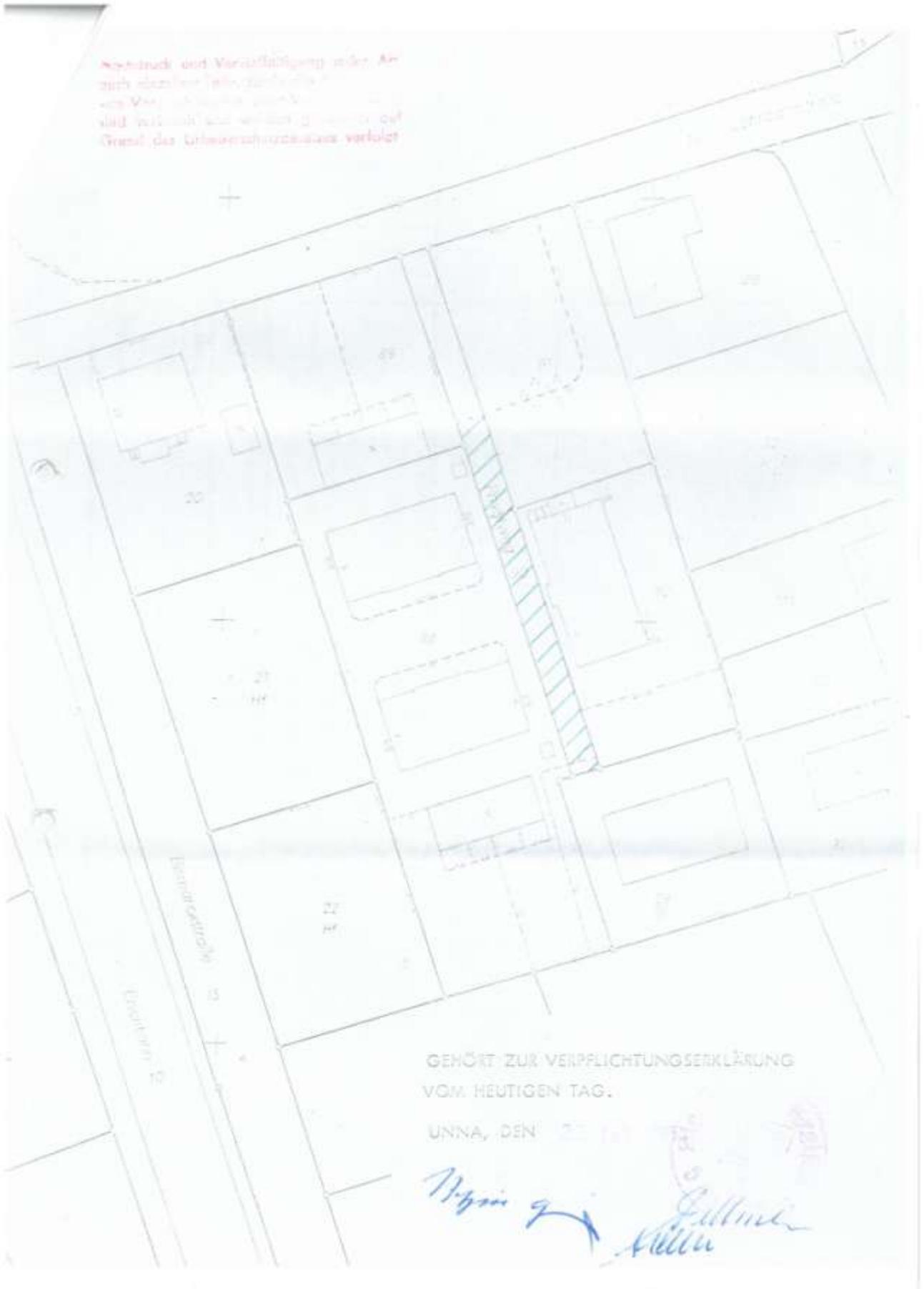
Dienstgebäude
Kreishaus
Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna
Raum B.704

Bus und Bahn
Servicezentrale fahrtwind
Fon 01806 504030
(20 Ct./Anruf im Festnetz,
max. 60 Ct./Anruf mobil)
www.fahrtwind-online.de

Zentrale Verbindungen
Fon 02303 27-0
Fax 02303 27-1399
post@kreis-unna.de
www.kreis-unna.de

Bankverbindung
Sparkasse UnnaKamen
IBAN:
DE69 4435 0060 0000 0075 00
BIC: WELADED1UNN

Baukostenverzeichnis von		Fröndenberg		Baukostenblatt Nr.	19	Seite	1
Grundstück		Fröndenberg		Flurstück	140		
Gemarkung		Fröndenberg		Flur	17		
Lfd. Nr.		Inhalt der Eintragung		Bemerkungen			
1							
1		<p>Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstücke Nr. 89, 79, 92 und 28/2 sind berechtigt, über den Teil des Grundstückes Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstück Nr. 90 zu gehen und zu fahren, der im beiliegenden Lageplan grün schraffiert ist. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung. eingetragen, am 22.2.1965</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i> Kreisoberinspektor</p>					
2		<p>Das belastete Grundstück ist infolge Teilung fortgeschrieben und führt nunmehr die Bezeichnung Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstück 140. eingetragen am 25.10.1982</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p>					



Baulastenverzeichnis von		Fröndenberg		Baulastenblatt Nr.	20	Seite	1
Grundstück	Gemarkung	Fröndenberg	Flur	17	Flurstück	143	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung						Bemerkungen
1							3
1.	<p>Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstücke Nr. 90, 91, 92 und 24/2 sind berechtigt, über den Teil des Grundstückes Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstück Nr. 91 zu gehen und zu fahren, der im beiliegenden Lageplan grün schraffiert ist. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung. eingetragen, am 22.2.1965</p> <p style="text-align: right;"><i>AFSIN</i> Kreisoberinspektor</p>						
2	<p>Das belastete Grundstück ist infolge Teilung fortgeschrieben und führt nunmehr die Bezeichnung Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstück 143. eingetragen am 25.10.1982</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p>						



Baulastenverzeichnis von	Fröndenberg	Baulastenblatt-Nr.	749
Grundstück	Löhnbachstraße	Seite	1
Aktenzeichen der Baulast	00220-98-04	Flurst.Datei:	3659
		erstellt am:	06.10.1998
Gemarkung	Fröndenberg	Flur	17
		Flurstück	151

Lfd. Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	<p>1. Aufgrund von katasteramtlichen Fortführungen ist aus dem ehemaligen Blatt Nr. 730 dieses Blatt entstanden.</p> <p>Inhalt der Baulast: Wegerecht.</p> <p>eingetragen am 06.10.1998</p>	<p>- Meibert -</p>

Baulastenverzeichnis von	Fröndenberg	Baulastenblatt-Nr.	730
Grundstück	Löhnbachstraße	Seite	1
Aktenzeichen der Baulast	00220-98-04	Flurst.Datfel:	3527
		erstellt am:	06.10.1998
Gemarkung	Fröndenberg	Flur	17
		Flurstück	150

Lfd. Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstück 132 verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW zu den nach erfolgter Teilung neu entstehenden Flurstücken zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.</p> <p>Die belastete Fläche ist in beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die belastete Fläche hat eine Breite von 3 m.</p>	
2.	<p>Nach erfolgter Übernahme der neu gebildeten Flurstücke im Kataster werden die Flurstückbezeichnungen im Baulastenverzeichnis aktualisiert.</p> <p>eingetragen am 11.02.1998 - Meibert -</p>	
3.	<p>Das belastete Flurstück ist infolge Teilung fortgeschrieben und führt nunmehr die Bezeichnung Gemarkung Fröndenberg, Flur 17, Flurstück 150.</p> <p>eingetragen am 06.10.1998 - Meibert -</p>	



13.1.2 Altlastenauskunft



DER LANDRAT

Kreis Unna - Postfach 21 12 - 59411 Unna

Herrn Dipl.-Ing.
Fatih Afsin
Lange Str. 36
44532 Lünen

Natur und Umwelt
Wasser und Boden

Auskunft
Tanja Helbig /
Fon 02303 27-2669 /
Fax 02303 27-1297
tanja.helbig@kreis-unna.de

Mein Zeichen
69.2/70 70 01-22-3-364

10.05.2022

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Fröndenberg, Löhnbachstraße 9; Gemarkung: Fröndenberg;
Flur 17, Flurstück 151, 143, 140, 133, 136, 147
002 K 009/22

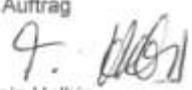
Sehr geehrter Herr Afsin,

- o das o. g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

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.

Für die Auskunft aus dem Altlastenkataster werden Gebühren erhoben. Der Bescheid wird als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Tanja Helbig

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

Dienstgebäude
Edisonstraße 1a
59199 Bönen
2. Etage, Raum 223
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 Unna/Kamen
IBAN: DE6944350060000007500
SWIFT: WELADED1UNN

13.1.3 Planungsrechtliche Auskunft

Dipl.-Ing. F. Afsin

4

Von: Heinisch, Benjamin - Stadt Fröndenberg/Ruhr - [B.Heinisch@froendenberg.de]
Gesendet: Donnerstag, 5. Mai 2022 15:21
An: Dipl.-Ing. F. Afsin
Betreff: AW: Anfrage Planung zum Gutachten 6111-22 ✓

Sehr geehrte Frau Berger,

bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 05.05.2022 (AZ: 002 K 009/22) kann ich Ihnen folgende Auskünfte geben:

- Ausweisung FNP: Wohnbaufläche
- Besteht ein Bebauungsplan? Nein
- Besteht eine Bebauung nach § 34? Ja
- Den dazugehörigen Satzungsunterlagen stehen Ihnen unter folgendem Link zum Download zur Verfügung:
<https://www.o-sp.de/froendenberg/plan/uebersicht.php?L1=35&pid=21674>
- Denkmalschutz besteht nicht

Die Angaben beziehen sich auf alle angefragten Flurstücke.

Die angefragten Unterlagen sendet Ihnen meine Kollegin in den nächsten Tagen zu.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Benjamin Heinisch

Stadt Fröndenberg/Ruhr

Die Bürgermeisterin
FB3/Planen, Bauen

Benjamin Heinisch
Ruhrstraße 9
58730 Fröndenberg/Ruhr

Tel. +49 (0)2373 976-343

Fax +49 (0)2373 976-319

Mail: B.Heinisch@Froendenberg.de

<http://www.Froendenberg.de>

13.1.4 Anliegerbescheinigung



Stadt Fröndenberg/Ruhr Postfach 15 61 58721 Fröndenberg/Ruhr

Fachbereich 3/Bauverw., Immob., ÖPNV

Dienstgebäude: Ruhrstraße 9
58730 Fröndenberg/Ruhr
Zentrale: 02373 976-0
Fax: 02373 976-119

EINGEGANGEN
17. Mai 2022

Ansprechpartner: Frau Matzen
Durchwahl: 02373 976-331
E-Mail: B.Matzen@froendenberg.de
Raum: 13
Mein Zeichen: Mat.
Datum: 16. Mai 2022

ANLIEGERBESCHEINIGUNG

Gemarkung: Fröndenberg, Flur 17,
Flurstücke 151,147, 143, 140, 133, 136

Eigentümer:

Lage des Grundstücks: Löhnbachstraße 9, 58730 Fröndenberg/Ruhr

Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Fröndenberg/Ruhr vom 08.06.1988 stehen nicht aus. Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG NRW) stehen ebenfalls nicht aus.

Ob und in welcher Höhe Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG NRW) künftig erhoben werden, kann derzeit nicht gesagt werden.
Entsprechende Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht geplant.

Im Auftrag

Matzen

Das Rathaus liegt ca. 4 Gehminuten vom Bahnhof und von der zentralen Bus – Bürgerbus – Haltestelle **Fröndenberg-Mitte** (an der Sparkasse):

Sprechzeiten:
Mo. bis Mi. 8.30 - 12.00 / 13.30 - 16.00 Uhr
Do. 8.30 - 12.00 / 13.30 - 17.00 Uhr
Fr. 8.30 - 12.00 Uhr

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Unna/Kamen IBAN: DE78 4435 0060 0430 0013 54 BIC: WELADED1UNN
Volksbank Unna IBAN: DE42 4416 0014 1602 9377 02 BIC: GENODEM1DOR

Gläubiger - ID DE97ZZZ00000309690

DE-Mail: stadt@froendenberg.de-mail.de
Internet: www.froendenberg.de

Anliegerbescheinigung Löhnbachstraße 9 2022

Seite 1 von 2

13.1.5 Wohnungsbindung

Ankunft: Wohnungsbindung

Dipl.-Ing. F. Afsin

Von: Warnke, Raffaella [Raffaella.Warnke@kreis-unna.de]
Gesendet: Donnerstag, 5. Mai 2022 11:06
An: Dipl.-Ing. F. Afsin
Betreff: AW: Anfrage Wohnungsbindung zum Gutachten 6111-22

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Berger,

das mit heutiger Email angefragte Objekt:

Löhnbachstr. 9
58730 Fröndenberg

ist nicht in meiner Bestandsdatenbank hinterlegt. Es ist somit davon auszugehen, dass eine Bindung durch öffentliche Mittel nicht gegeben ist und das Objekt freifinanziert wurde.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Raffaella Warnke

Kreis Unna - Der Landrat
Bauen und Planen
Planung und Wohnungswesen
Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna

Fon 0 23 03 / 27-20 60
Fax 0 23 03 / 27-12 96
raffaella.warnke@kreis-unna.de
www.kreis-unna.de
www.facebook.com/KreisUnna
www.twitter.com/kreis_UN
www.instagram.com/kreis_UN

13.1.6 Bergbauauskunft

Auskunft: Bergbau

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Sachverständigenbüro für Immobilien-
bewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Lange Str. 36
44532 Lünen

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Verkehrswertgutachten: Löhnbachstr. 9 in Fröndenberg
Gemarkung: Fröndenberg, Flur: 17, Flurstück 151, 147, 143, 140, 133,
136

Ihr Schreiben vom 05.05.2022
Ihr Aktenzeichen: 6111-22 und 002 K 009/22

Sehr geehrter Herr Afsin,

das oben angegebene Grundstück liegt außerhalb verliehener Berg-
werksfelder.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks
kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist dem-
nach 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.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 11. Mai 2022
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.74.2-2022-1365
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Guido Baumann
Guido.Baumann@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3589
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 58821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 2

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden 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.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

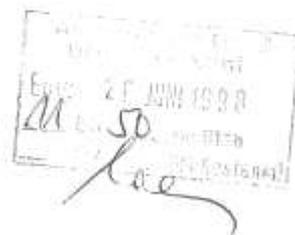
gez. Baumann

13.1.7 Eintragungsbewilligung - Abt. II

2



Eintragungsbewilligung



Ich,

bewillige und beantrage,

zu Lasten meines Grundstückes Löhnbachstraße 9, Flurstück 151, Grundbuch von Fröndenberg, Amtsgericht Unna, Blatt 7363

folgende Dienstbarkeit

zugunsten der jeweiligen Eigentümer der - z. Z. noch in meinem Eigentum stehenden - Grundstücke

- a) Löhnbachstraße 11, Flurstück 148, Blatt 7360, *Nr. 1*
- b) Löhnbachstraße 13, Flurstück 149, Blatt 7361 und *Nr. 1*
- c) Löhnbachstraße 7, Flurstück 150, Blatt 7362 *Nr. 1*

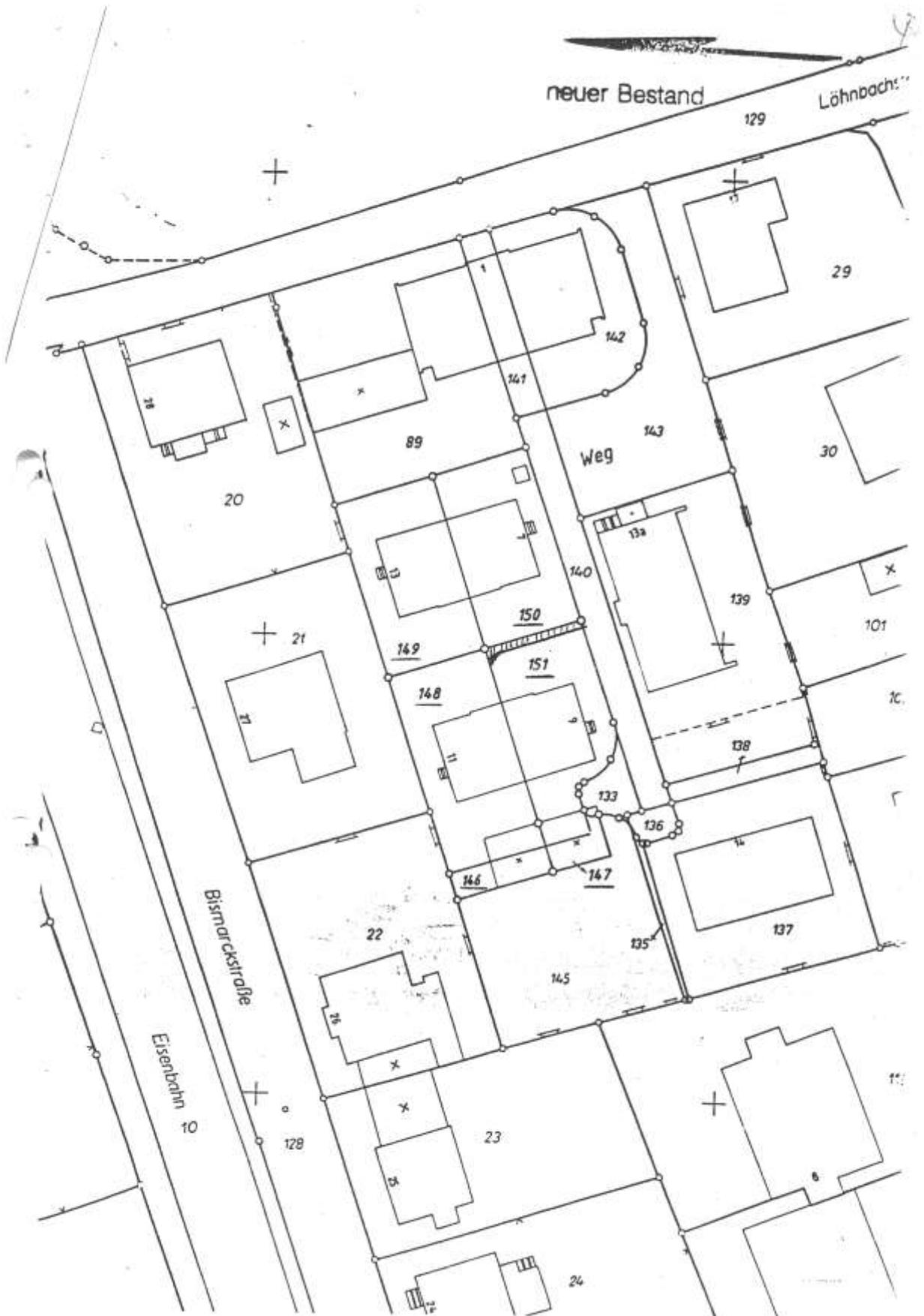
einzutragen:

Ein Wegerecht - Begehen und Befahren - auf dem 1,50 m breiten Grundstückstreifen, gelegen auf dem östlichen Grundstücksteil des Flurstückes 151 entlang des Nachbarflurstückes 150, verlaufend vom Flurstück 140 bis zum Flurstück 148, 1 Meter vor dem Flurstück 148 nach Westen in einem derartigen Winkel abknickend, daß die Zugangs- bzw. Zufahrtsbreite zum Flurstück 148 2,50 m (1,50 m + 1,00 m) beträgt - siehe anliegende 2 Sk

20, 24.6.98

(Ort, Datum)

(Reiner Dieckmann)



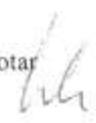
5

Urkundenrolle-Nr.: 188/1998

Umseitige, vor mir vollzogene Namensunterschrift des [] geb. am []
[] dem Notar von Person bekannt, []
[] wird hiermit beglaubigt.

44135 Dortmund, den 24. Juni 1998

Notar



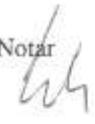
Kostenrechnung: Wert: 5.000,00 DM

5/20	Gebühr gem. §§ 32, 45 I 1	KostO	20,00 DM
	Gebühr gem. §§ 136 I 1, II 1, III, 152 I 1	KostO	4,00 DM
	16 % Mehrwertsteuer		<u>3,84 DM</u>
			27,84 DM

44135 Dortmund, den 24. Juni 1998



Notar



Eintragungsbewilligung



Ich,

[Redacted]

bewillige und beantrage,

zu Lasten meines Grundstückes Löhnbachstraße 9, Flurstück 151, Grundbuch von Fröndenberg, Amtsgericht Unna, Blatt 7363

folgende Dienstbarkeit

zugunsten des jeweiligen Eigentümers des - z. Z. noch in meinem Eigentum stehenden - Grundstückes Löhnbachstraße 11, Flurstück 148, Grundbuch von Fröndenberg, Amtsgericht Unna, Blatt 7360,

einzutragen:

Der jeweilige Eigentümer des Flurstückes 148, ^{Nr. 1} eingetragen im Grundbuch von Fröndenberg, Amtsgericht Unna, Blatt 7360, ist berechtigt, in dem belasteten Flurstück Wasserrohr-, Gasrohr- und Stromrohrleitungen, nachstehend Versorgungsanlagen genannt, nebst Anschlußleitungen mit Zubehör zu verlegen, zu errichten, dauernd zu haben, zu unterhalten, zu betreiben und ggfls. auszuwechseln, die hierzu erforderlichen Arbeiten jederzeit in und auf dem belasteten Flurstück vorzunehmen sowie das Flurstück jederzeit ungehindert zu betreten und zu befahren.

Der Verlauf der Wasserrohr-, Gasrohr- und Stromrohrleitungen auf dem belasteten Flurstück ist in beigefügter Skizze eingezeichnet.

9

-2-

Auf dem jeweiligen 1 m breiten Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Flurstücks dürfen für die Dauer des Bestehens der Versorgungsanlagen keine Gebäude errichtet, keine Materialien gelagert, keine Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand oder den Betrieb der Versorgungsanlagen gefährdenden Einwirkungen vorgenommen werden. Die Außengrenzen des 1 m breiten Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Versorgungsanlagen, deren Achse unter der Mittellinie des 1 m breiten Schutzstreifens liegt.

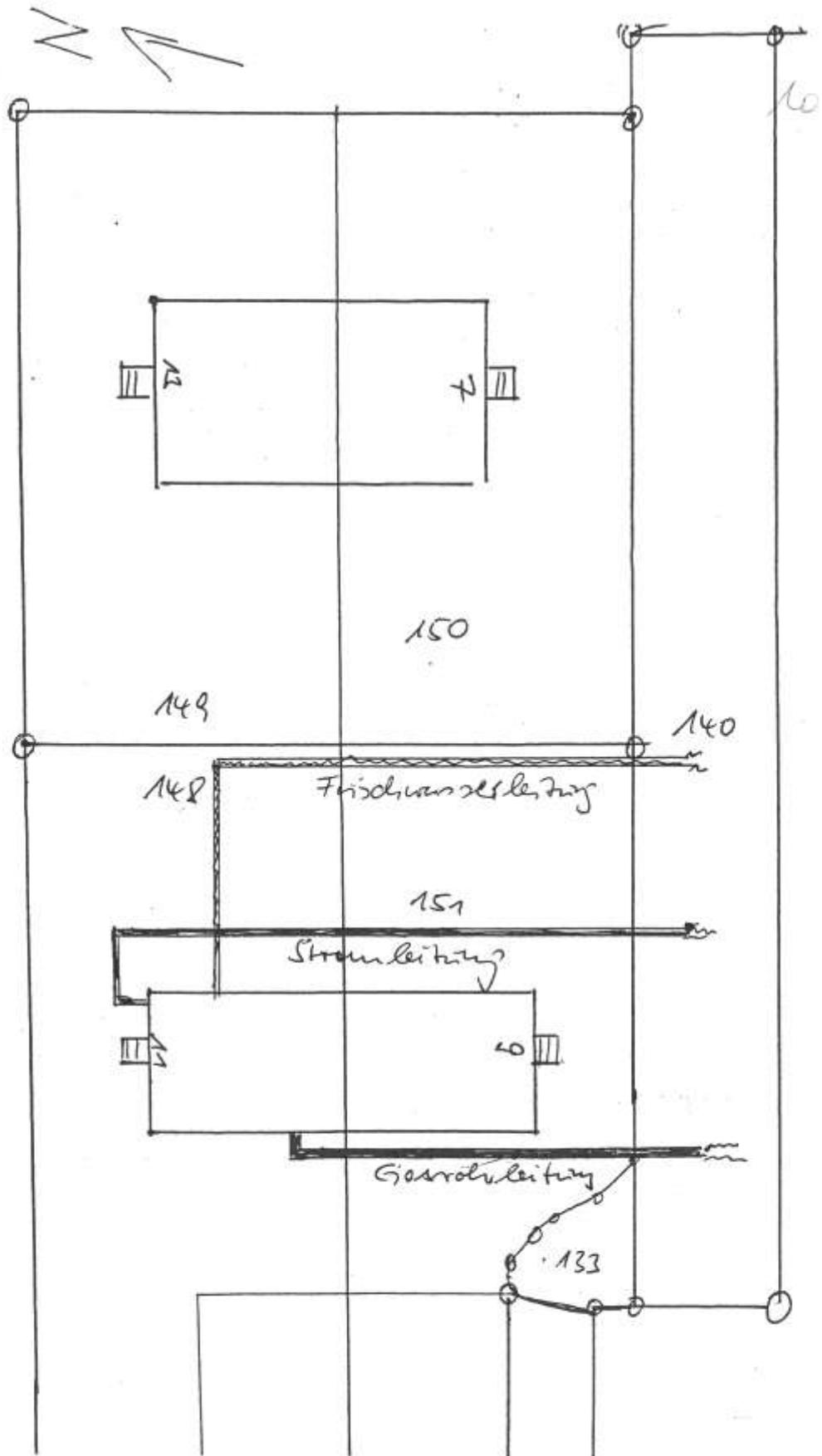
Die Ausübung dieser Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

Der Wert der Dienstbarkeit beträgt 500,00 DM.

20. 24.6. 98
(Ort, Datum)



Löhnbachstr. 7, 9, 11, 13



11

Urkundenrolle-Nr.: 189/1998

Umseitige, vor mir vollzogene Namensunterschrift des
 n, dem Notar von Person bekannt,
 hiermit beglaubigt.

44135 Dortmund, den 24. Juni 1998



Notar
h

Kostenrechnung: Wert: 5.000,00 DM

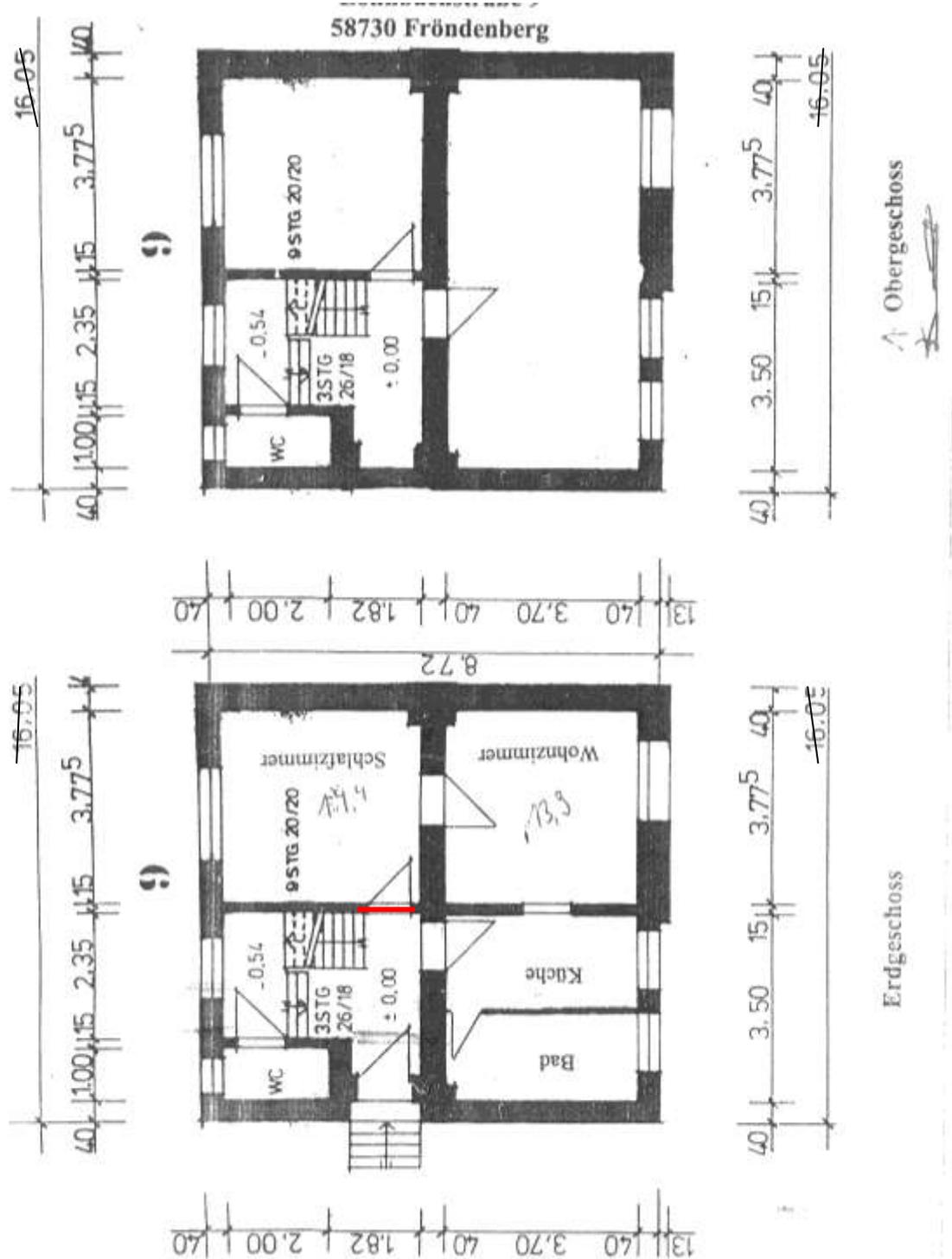
5/20	Gebühr gem. §§ 32, 45 I 1	KostO	20,00 DM
	Gebühr gem. §§ 136 I 1, II 1, III, 152 I 1	KostO	4,00 DM
	16 % Mehrwertsteuer		<u>3,84 DM</u>
			27,84 DM

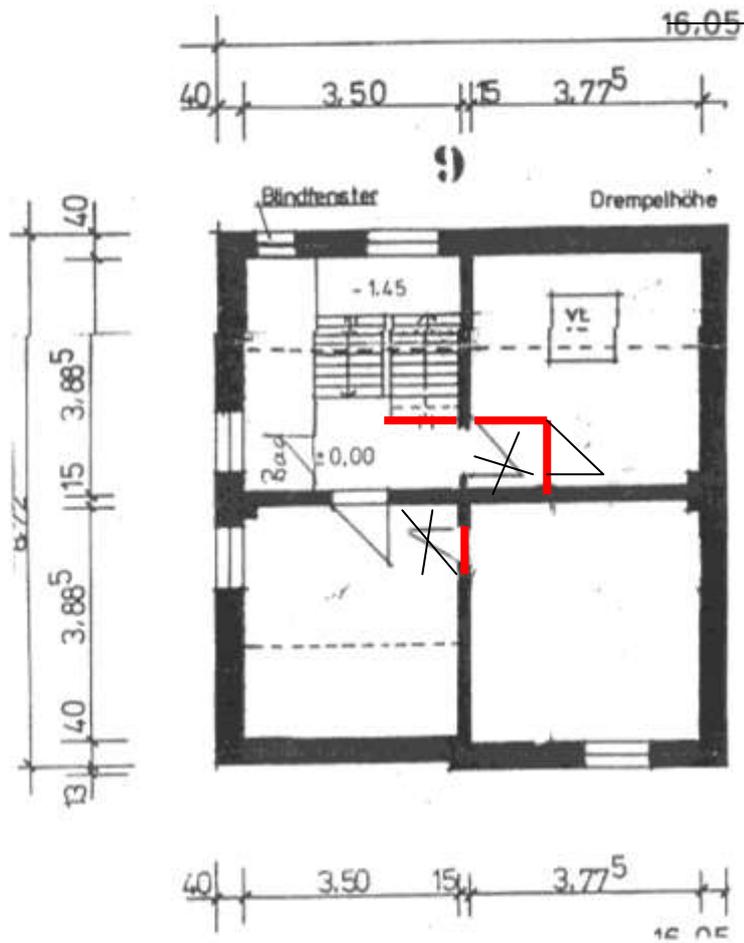
44135 Dortmund, den 24. Juni 1998



Notar
h

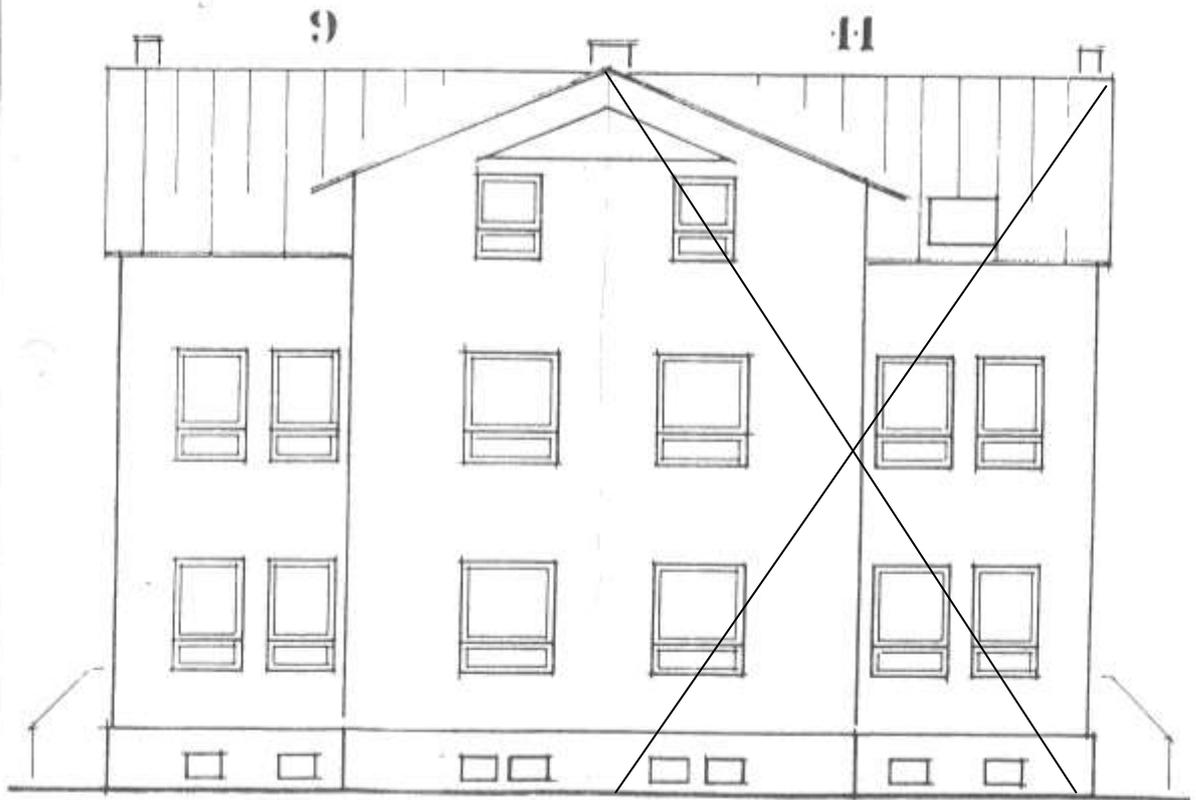
13.2 Grundrisse /Schnitt



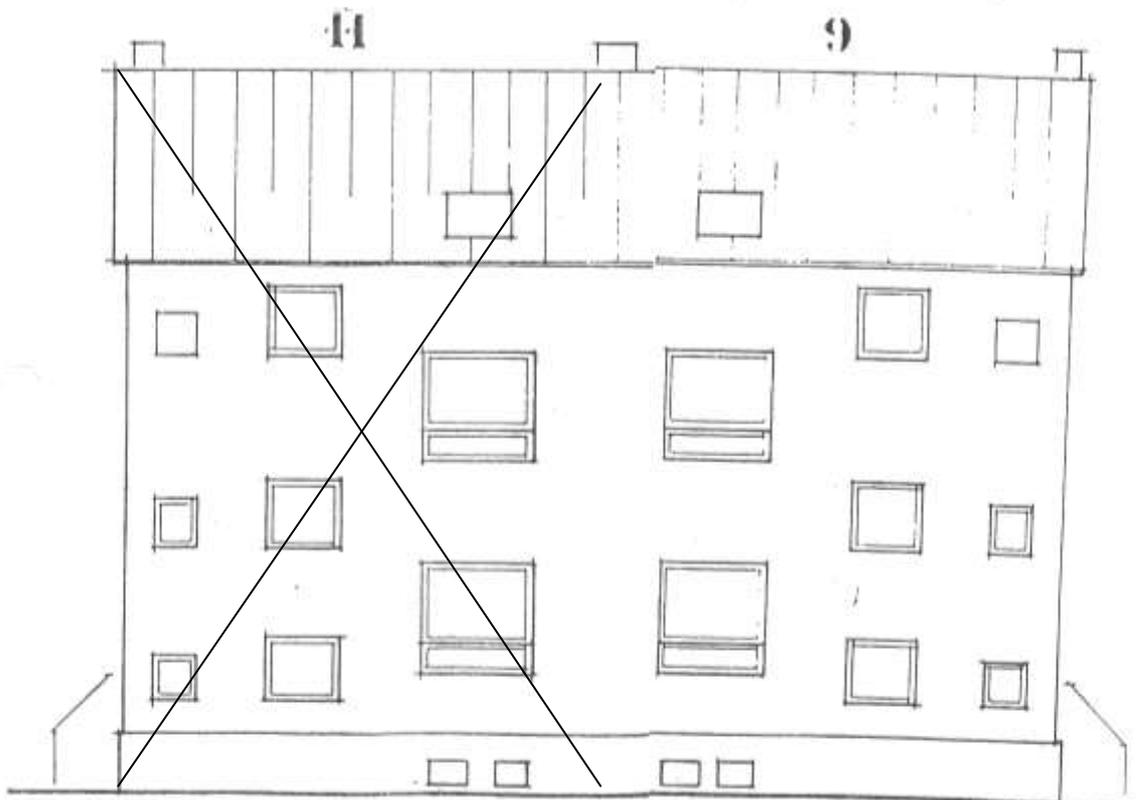


Dachgeschoss

Ansicht Innenhof



Ansicht Hinterhof



13.3 Fotos

13.3.1 Außenfotos



Südostansicht



Südwestansicht



Südansicht

13.3.2 Kellergeschoss





13.3.3 Treppenhaus



Erdgeschoss



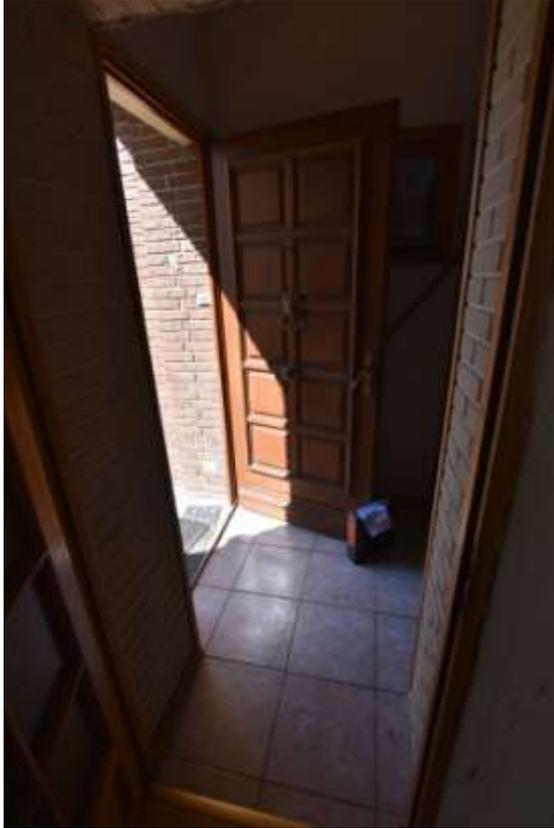
Obergeschoss



WC-Zwischenpodest



13.3.4 Erdgeschoss



13.3.5 Obergeschoss



13.3.6 Dachgeschoss



