

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
Stadtstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 - 97 99 395 Fax: 02306 - 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
Web: www.immobiliensbewertung-afsin.de

Datum: 13.12.2024

Gutachten-Nr.: 6312-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Zweifamilienhaus mit Stall (ehem. Bauernhaus) und Einfamilienhaus (ehem. Backhaus)
bebaute Grundstück in
59439 Holzwiede, Massener Straße 145 und 147



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

Grundbuch von: Holzwiede

Blatt: 3172

Gemarkung: Holzwiede

Flur: 11

Flurstück: 3006

Auftraggeber: Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 012/23

Wertermittlungsstichtag: 31.07.2024

Verkehrswert (unbelastet): 626.000,- €

in Worten: sechshundertsechsundzwanzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 111 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	10
3	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.1	Grundbuch	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	17
3.4	Denkmalschutz	17
3.5	Bauleitplanung	17
4	Gebäudebeschreibung	18
4.1	Gebäude	18
4.1.1	Vorbemerkung	18
4.1.2	Energetischer Qualität	18
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	19
4.2	Raumeinteilung	21
4.3	Rohbau des Gebäudes	23
4.4	Innenausbau/Ausstattung	25
4.5	Beschreibung des Bauteils 3	27
4.6	Außenanlagen	28
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
5.1	Baumängel und Bauschäden	30
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	30
5.3	Baulast	30
6	Grundstückszubehör	31
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	31
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	32
9	Verkehrswertermittlung	33
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	33
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	34
9.3	Bodenwertermittlung	36
9.4	Ertragswertermittlung	38
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39
9.4.3	Ertragswertberechnung	42
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	44
9.5	Sachwertermittlung	47
9.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	47
9.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	48
9.5.3	Sachwertberechnung	51
9.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	53
9.6	Verkehrswert (unbelastet)	61
10	Lasten und Beschränkungen	62
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	65
12	Anlagen	66
12.1	Lagepläne	66
12.2	Flurkarte	68
12.1	Auskünfte	69
12.1.1	Baulastauskunft	69

12.1.2	Altlastenauskunft.....	78
12.1.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	81
12.1.4	Anliegerbescheinigung.....	83
12.1.5	Wohnungsbindung	84
12.1.6	Bergbauauskunft	85
12.2	Eintragungsbewilligung - Abt. II.....	90
12.3	Mietermittlung der Wohnungen.....	96
12.4	Grundrisskizzen.....	97
12.5	Fotos	102
12.5.1	Außenfotos.....	102
12.5.2	Bauteil 2- Haus Nr. 145.....	108

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 012/23

Auftrag vom: 04.07.2024

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Art des Objektes: Einfamilienhaus mit Pferdestall und Zweifamilienhaus (ehem. Backhaus und Bauernhaus)

Derzeitige Vermietungsverhältnis: Haus Nr. 147 wird durch einen der Eigentümer als Zweifamilienhaus eigengenutzt. Der Pferdestall wird wahrscheinlich als Lager genutzt.

Haus Nr. 145 ist als Wohnung vermietet.
Der Mieter hat gleichzeitig hier seine Taxifirma gewerblich angemeldet

Folgenutzung: Die derzeitige Wohnnutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.

Die Folgenutzung des Pferdestalls wird als Lagerfläche unterstellt.

Wertermittlungsstichtag: 31.07.2024
Qualitätsstichtag: 31.07.2024

Ortsbesichtigung: Datum: 31.07.2024

Teilnehmer:
Mieter der Haus Nr. 145: Frau N. St. und Herr R. St.,
Eigentümer: Herr B. H.,
Rechtsanwältin N.,
Zeuge R. L.;
Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger

Besichtigung: Eine Besichtigung des Hauptgebäudes (Bauteil 1; Haus Nr. 147) und des nicht von der Straße einzusehenden Bereiches hinter diesem Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.

Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen und Angaben des

Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.

Zeichnungen:

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

Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich die Zeichnungen skizzenhaft ergänzt.

Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

Bauakte:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den eingereichten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft werden, da beim zuständigen Bauordnungsamt keine Bauakte vorlag. Daher wird bei dieser Wertermittlung von der formalen und materiellen Legalität der bestehenden baulichen Anlagen ausgegangen.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.07.2024
- Eintragungsbewilligung vom 05.01.2012, 27.02.2018
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Gemeinde Holzwickede
- Planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Holzwickede
- Baulastenauskunft des Kreises Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Gemeinde Holzwickede zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen des Kreises Unna
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Holzwickede
- Auskunft der Gemeinde Holzwickede zum Denkmalschutz
- Unterlagen und Angaben der Eigentümer:
Skizzen der Grundrisse des Bauteils 1 und Bauteil 2
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung
(Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland: NRW
Kreis: Unna
Gemeinde: Holzwickede

Holzwickede gehört zum Kreis Unna, hat ca. 17.900 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und liegt etwa 15 km östlich von Dortmund.

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

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

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

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

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt östlich des Ortszentrums von Holzwickede in verkehrsgünstiger Lage, auf der Nordseite der Massener Straße. Auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite befinden sich großflächig landwirtschaftliche Flächen. Nordseitig grenzt das Grundstück an eine Wohnbausiedlung an.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernung zum Bewertungsobjekt (ca.):

Ortsmitte von Holzwickede: 1,4 km
Bushaltestelle: 1 km

Hauptbahnhof:	2,1 km
Autobahnauffahrt:	4,3 km
Flughafen Dortmund:	4 km
Kita:	500 m
Grundschule:	1,6 km
Gymnasium:	1,0 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 1,4 km entfernten Ortskern von Holzwickede vorhanden.

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

Wohnlage:

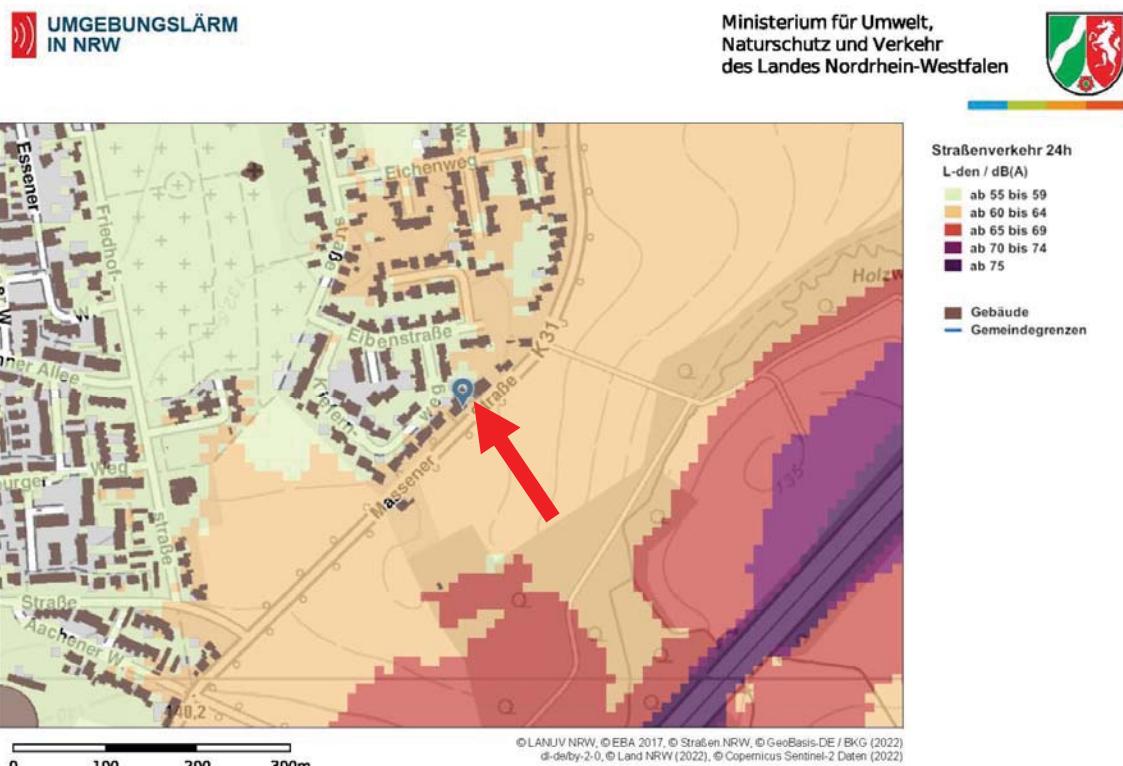
Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1–2-geschossiger Wohnbebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen sind von der südlich verlaufenden Autobahn A 1 vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. (Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Holzwickede 2015	Unna, LK 2015	Nordrhein-Westfalen 2015
Bevölkerung (Anzahl)	17.085	396.035	17.865.516
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,0	0,3	1,8
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-8,1	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	7,1	7,8	8,6
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,5	12,3	11,2
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-4,4	-4,5	-2,6
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	59,4	39,4	25,5
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	50,3	34,4	18,7
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	9,1	5,0	6,7
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	18,8	10,8	8,3
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-10,3	-5,9	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	-0,2	0,8	0,3
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	3,1	-0,1	-1,2
Durchschnittsalter (Jahre)	46,1	45,1	43,9
Medianalter (Jahre)	48,4	47,4	45,5
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-84)	31,5	31,0	31,2
Altengquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-84)	42,7	36,8	34,0
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,8	16,1	16,6
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,0	15,3	17,3
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	18,0	15,8	14,8
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,6	6,1	5,8

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Holzwickede 2015	Unna, LK 2015	Nordrhein-Westfalen 2015
Bevölkerung (Anzahl)	17.085	396.035	17.865.516
Einpersonen-Haushalte (%)	29,9	34,2	39,0
Haushalte mit Kindern (%)	31,1	29,9	28,8
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	44,4	43,3	43,2
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	49,9	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	53.981	45.987	46.093
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	40,5	49,1	48,0
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	36,3	32,7	33,7
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	23,2	18,2	18,3
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	8,6	11,8	10,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	24,4	27,2	24,9
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	6,6	8,7	9,3
Kinderarmut (%)	17,2	20,6	19,2
Jugendarmut (%)	13,2	15,8	14,6
Altersarmut (%)	k.A.	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	9,4	12,3	11,4
ALG II-Quote (%)	7,9	10,6	9,8

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detaillinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	51 m
mittlere Tiefe, ca. :	33,5 m
mittlere Breite, ca. :	67 m
Grundstücksgröße:	1.884 m ²
Form:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

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

Sollten zukünftig Herstellungs-, Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen an der Massener Straße 145 und 147 durchgeführt werden, sind für das genannte Grundstück anteilig Beiträge gem. § 8 Kommunalabgabengesetz an die Gemeinde Holzwickede zu zahlen.

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

topographische Lage: eben

Straßenart: Hauptschließungsstraße (Kreisstraße K 31)

Straßenausbau: Die Massener Straße ist zweispurig asphaltiert, ohne Bordstein, ohne Gehwege, mit einseitiger Pflastersteinrinne, sowie mit den Leitungen der öffentlichen Versorgung ausgebaut und dient dem Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes BT 1
tlw. Grenzbebauung des Nebengebäudes Bauteil 2
tlw. eingefriedet durch Zaun

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

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster als Teil der Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 14/86 erfasst. Es handelt sich um einen Altstandort. Die Altlastenverdachtsfläche wurde in das Altlastenkataster aufgenommen, da das Gelände gemäß Einträgen in der Gewerbeaktei in der Zeit zwischen 1973 und 1081 im Rahmen der Instandhaltung und Reparatur von Kraftanlagen genutzt wurde.“

(....) Nach Auskunft der Gemeinde Holzwickede war auf dem Flurstück eine reine Hofstelle. (....)

Einzig in der Scheune im westlichen Grundstücksbereich wurde ein kleiner abgemauerter Bereich für den Verkauf von Rasenmähern genutzt. (....)

Der Altlastenverdacht hat sich somit nicht bestätigt.

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.“

(Langtext: siehe Anlage)

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 o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Caroline sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.“

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Caroline ist die Alte Haase Bergwerk-Verwaltungs-GmbH, Dortmund.

(....) *Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. (...)*

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis zum Ende des 19. Jahrhunderts umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Auf Anfrage teilt die Alte Haase BVG, Dortmund mit:

„(...) Es handelt sich um einen Stillstandsbereich, die bergbaulichen Aktivitäten wurden bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen. (...) Ausweislich unserer Unterlagen stellen wir fest, dass im Bereich des o. g. Grundstücks kein von unserer Gesellschaft zu vertretender, heute noch als einwirkungsrelevant einzustufender Bergbau stattgefunden hat. Daher besteht in diesem Zusammenhang keine Einschränkung der Bebaubarkeit.“

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von geologischen Gegebenheiten ein nicht dokumentierter Bergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich stattgefunden haben könnte, für den unserer Gesellschaft nicht verantwortlich wäre. (...). (...) sind uns an der Besitzung keine Bergschäden bekannt. Schieflagenmessungen der Entschädigungszahlungen wurden nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht durchgeführt. (...).“

Aufgrund des Verdachts wurde der Dipl.-Geologe Gerd Hallermann beauftragt zu überprüfen, ob eventuell oberflächen- bzw. tagesnaher Bergbau im Bereich des Grundstücks betrieben wurde.

Ergebnis des Gutachtens:

Sachverständigengutachten zur Abschätzung der Gefahren des Bergbaus für das Grundstück und Ermittlung des Maßes der Wertminderung des Versteigerungsobjektes aufgrund eventueller Beeinträchtigungen des Bergbaus des Dipl.-Geologen Gerd Hallermann, Grundbaulabor Bochum GmbH:

„Nach Auswertung der eingesehenen bergbaulichen Unterlagen haben unterhalb des gegenständlichen Flurstücks 3006 (...) keine bergbaulichen Abbautätigkeiten stattgefunden, welche in den einwirkungsrelevanten Tiefenbereich (...) hinein reichen.“

Ein aus oberflächen- und tagesnahen bergbaulichen Abbautätigkeiten resultierende Gefährdung des Grundstücks und eine daraus abzuleitende Wertminderung des Versteigerungsobjektes sind nicht zu erkennen.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 04.07.2024 vorgelegen -

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Holzwickede

Blatt: 3172

Ifd. Nr. 9: Gemarkung: Holzwickede

Flur: 11

Flurstück: 3006

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche,
Massener Straße 145, 147

Größe: 1.884 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

1	2	3
5	5,6,7 8,9	Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Holzwickede Flur 11 Flurstück 2912 (Blatt 3172 BV Nr. 4). Bezug: Bewilligung vom 05.01.2012 (UR-Nr. 11/2012, Notar Heinz Schmitz, Holzwickede). Eingetragen am 18.01.2012. Buschhoff
6	5,6,7 8,9	
7	1,8	
8	9	Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Holzwickede Flur 11 Flurstück 3004 (Blatt 8680 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 27.02.2018 (UR-Nr. 25/2018, Notarin Christiane Berg-Beck, Unna). Eingetragen am 18.04.2018. Steinweger
9	9	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Holzwickede Flur 11 Flurstück 3004 (Blatt 8680 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 27.02.2018 (UR-Nr. 25/2018 und Eigenurkunde vom

1	2	3
		12.04.2018, Notarin Christiane Berg-Beck, Unna). Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 18.04.2018. Steinweger
10	9	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 2 K 12/23). Eingetragen am 01.08.2023. Engelhardt

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 Nr. 1440 – Flurstück 3004:

Baulastenverzeichnis von		Holzwickede		Baulastenblatt-Nr. 1440								
Grundstück	Massener Straße 147			Seite	1							
Gemarkung	Holzwickede			Flur	11							
Aktenzeichen 1683- 17- 04												
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast			Bemerkungen								
1	1. Der jeweilige Eigentümer des nach erfolgter Teilung des Grundstücks Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 2913 neu entstehenden Grundstücks (Teilfläche A) verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit den nach erfolgter Teilung des Grundstücks Gemarkung Holzwickede Flur 11, Flurstück 2913 neu entstehenden Grundstücken (Teilflächen B und C), eingetragen im Grundbuch von Holzwickede Blatt 3172, ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast / § 4 Abs. 2 BauO NRW).			3								
eingetragen am 10.07.2017 - Wegner												
2. Das belastete Flurstück ist infolge Teilung fortgeschrieben und führt nunmehr die Bezeichnung Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 3004.												
Die begünstigten Flurstücke wurden ebenfalls fortgeschrieben und führt die Bezeichnung Flurstück 3005 und 3006.												
eingetragen am 12.12.2017 - Wegner												

Baulastenblatt Nr. 1441 – Flurstück 3006:

Baulastenverzeichnis von		Holzwickede		Baulastenblatt-Nr. 1441								
Grundstück	Massener Straße 147, Massener Straße 145			Seite	1							
Gemarkung	Holzwickede			Flur	11							
Aktenzeichen 1684- 17- 04												
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast			Bemerkungen								
1	1. Der jeweilige Eigentümer des nach erfolgter Teilung des Grundstücks Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 2913 neu entstehenden Grundstücks (Teilfläche B) verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit den nach erfolgter Teilung des Grundstücks Gemarkung Holzwickede Flur 11, Flurstück 2913 neu entstehenden Grundstücken (Teilflächen A und C), eingetragen im Grundbuch von Holzwickede Blatt 3172, ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast / § 4 Abs. 2 BauO NRW).			3								
eingetragen am 10.07.2017 - Wegner												
2. Das belastete Flurstück ist infolge Teilung fortgeschrieben und führt nunmehr die Bezeichnung Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 3006.												
Die begünstigten Flurstücke wurden ebenfalls fortgeschrieben und führt die Bezeichnung Flurstück 3004 und 3005.												
eingetragen am 12.12.2017 - Wegner												

Baulastenblatt Nr. 1442 – Flurstück 3005:

Baulastenverzeichnis von		Holzwickede	Baulastenblatt-Nr. 1442	
Grundstück	Massener Straße 147, Massener Straße 145		Seite	1
Gemarkung	Holzwickede		Flur	11
Aktenzeichen 1685- 17- 04				
Lfd.-Nr.		Inhalt der Baulast		Bemerkungen
1		2		3
		1. Der jeweilige Eigentümer des nach erfolgter Teilung des Grundstücks Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 2913 neu entstehenden Grundstücks (Teilfläche C) verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit den nach erfolgter Teilung des Grundstücks Gemarkung Holzwickede Flur 11, Flurstück 2913 neu entstehenden Grundstücken (Teilflächen B und A), eingetragen im Grundbuch von Holzwickede Blatt 3172, ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast / § 4 Abs. 2 BauO NRW).		
		eingetragen am 10.07.2017	- Wegner	
		2. Das belastete Flurstück ist infolge Teilung fortgeschrieben und führt nunmehr die Bezeichnung Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 3005.		
		Die begünstigten Flurstücke wurden ebenfalls fortgeschrieben und führen die Bezeichnung Flurstück: 3004 und 3005		
		eingetragen am 12.12.2017	- Wegner	



Bewertung:

Bei der o.g. Baulast handelt es sich um eine sog. „Vereinigungsbaulast“, hierbei werden die Grundstücke bezüglich des öffentlichen Baurechts wie ein **einziges** Grundstück behandelt. Dadurch können die Vorschriften für Abstandsflächen, Brandschutz und Maß der baulichen Nutzung und Erschließung nicht oder nur teilweise eingehalten werden. In der Regel werden Vereinigungsbaulasten aber auch erforderlich bei Gebäuden, die sich auf unterschiedlichen Grundstücken befinden. Bei einer Vereinigungsbaulast heben sich im allg. so auch hier Wertvorteile und Wertnachteile in etwa auf.

Der Wertnachteil der Vereinigungsbaulast wird angesetzt mit

0 €

In Worten: Null Euro

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Gemeinde Holzwickede mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Massener- und Birkenstraße“ vom 15.11.1974 liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet
offene Bauweise
2-geschossig bebaubar
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8
Dachneigung: 30Grad, Satteldach

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetischer Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

- Bauteil 1: Zweifamilienhaus (ehem. Bauernhaus)
mit ausgebautem Dachgeschoss,
mit nicht ausgebautem Spitzboden
teilunterkellert, 2-geschossig,
teilweise im Erdgeschoss Pferdestall und im Obergeschoss Heuboden
- Bauteil 2: Einfamilienhaus (ehem. Backhaus)
mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
nicht unterkellert, 2-geschossig
- Bauteil 3: Carport
- Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt
- Modernisierung: Das Bauteil 1 soll im Jahre 2007-2010 saniert worden sein.
Zwischen 2006-2008 sollen folgende Maßnahmen durchgeführt worden sein:
 - Hauseingangstür
 - Fenster
 - Bäder
 - HeizkörperFerner wurde laut Angabe der Eigentümer im Jahre 2013 eine Pelletheizung (Haus Nr. 147) eingebaut. Die Heizungsanlage versorgt auch die Haus Nr. 145.
- Das Bauteil 2 soll im Jahre 2014 kernsaniert worden sein.

Bauteil:	1	2	3
			geschätzt
Baujahr:	ca. 1858	1858	2000
Alter:	ca. 166 Jahre	166 Jahre	24 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	80 Jahre	40 Jahre
wirtschaftlich			
Restnutzungsdauer:	ca. 30 Jahre	50 Jahre	15 Jahre
gemeinsame gewichtete			
wirtschaftliche Restnutzungsdauer		33 Jahre	
sonstige bauliche Änderungen:	In beiden Gebäuden wurden offensichtlich Umbaumaßnahmen durchgeführt, die allerdings nicht dokumentiert worden sind. Da keine Bauakten vorliegen, ist es nicht möglich, diese Maßnahmen konkret aufzulisten.		
	Der Umbau der ehem. Backstube (Bauteil 2) zu einem Wohnhaus ist ebenfalls in den Bauakten nicht dokumentiert. Es liegen der Bauaufsichtsbehörde keinerlei Bauakten vor.		
	Auch zum Carport liegen keine Bauakten vor. Das Baujahr liegt gem. historischen Luftbildern zwischen 1998-2003. Daher wurde für die Wertermittlung das Baujahr 2000 angesetzt.		
	Aus sachverständiger Sicht können die Umbaumaßnahmen und der Carport nachträglich genehmigt werden, da hier tlw. der Bestandschutz greift und der Carport innerhalb des Baufensters des Bebauungsplanes liegt. Ob aber tatsächlich eine nachträgliche Baugenehmigung erteilt wird, kann nur durch einen Bauantrag geklärt werden.		
Konstruktionsart:	konventionell massiv		
Ausstattung:	überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung		
Bauweise:	freistehend		
Besondere technische Einbauten:	BT 1: Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (6 Paneele) BT 1: Pumpensumpf mit Pumpe		

4.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

Vorbemerkung: Eine Innenbesichtigung des Bauteils 1 war nicht möglich. Die Beschreibung der Raumeinteilung erfolgt entsprechend den Skizzen, die mir von den Eigentümern übergeben wurde. Insofern kann keine Gewähr übernommen, ob die Angaben richtig sind.

Bauteil 1:

Nördliche Haushälfte:

Keller:

- Kellerräume (Raumaufteilung nicht bekannt)

Erdgeschoss:

- Treppenhausflur

Wohnung 1:

- Diele
- Zwischenflur
- WC
- Schlafen
- Küche
- Wohnen/Essen
- Terrasse

1. Obergeschoss:

Wohnung 2:

- Treppenhausflur
- WC
- Bad
- Schlafen
- Küche
- Wohnen/Essen
- Kind

Dachgeschoss:

- Raum 1
- Raum 2

Spitzboden:

- Raum

Grundrissgestaltung:

Wohnung 1-EG: zweckmäßig

Wohnung 2-OG-DG: Die Wohnung ist in sich nicht abgeschlossen. Die Räume werden überwiegend vom Treppenhausflur erschlossen.

Besonnung/Belüftung:

gut

Südliche Haushälfte:

Erdgeschoss:

Pferdestall

- Deele / Heizungsraum (Pelletheizung)
- Sattelkammer
- Bad
- Stall-WC
- Stall mit 5 Pferdeboxen

Obergeschoss

- Heuboden
- Heuboden
- Deele

Dachgeschoss

- Heuboden

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

Bauteil 2:

Erdgeschoss:

- Diele/Arbeiten
- offene Küche
- Bad
- Terrasse (umschlossen und eingedeckt)

1. Obergeschoss:

- Wohnen (Durchgangsraum)
- Schlafen
- Kind
- WC

Dachgeschoss: nicht ausgebaut (keine Innenbesichtigung möglich gewesen)

Grundrissgestaltung: Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Bauteil 1 + 2:

Fundamente:	Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk	
Außenwände:	Kellergeschoß: Bruchsteinmauerwerk	
	Erd- und Obergeschosse: Bruchsteinmauerwerk	
Innenwände	tragend: Massivmauerwerk	
	nicht tragend: Massivmauerwerk, Leichtbauwände	
	BT 2: eine Grenzwand mit einer Vorsatzschale	
Decken:	über Kellergeschoß: Kappendecke	
	über Erdgeschoß: Holzbalkendecke	
	über Obergeschosse: Holzbalkendecke	
	über Dachgeschoß: Holzbalkendecke	
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Bruchsteinmauerwerk	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	BT 1: Natursteinplatten (3 Stufen)
Innentreppen:	BT 1:	Holztreppe

BT 2:
Holztreppe mit Trittstufen, mit einseitiger Auflagerung an die Wand, mit Holzhandlauf

Hauseingangstür:

BT 1:
1-flg. Aluminiumkonstruktion, teilweise verglast,
einseitig feststehendes Element, teilweise verglast,
mit Oberlicht, mit Zylinder-Einsteckschloss

Scheune: 2-flg. Holztor

BT 2:
1-flg. Aluminiumkonstruktion, teilweise verglast,
mit Zylinder-Einsteckschloss

Besondere Bauteile:

keine

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Bauteil 1:

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können keine Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung gemacht werden. Es wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.

Bauteil 2:

Erdgeschoss:

Diele, Arbeiten, Küche

Bodenbelag:	durchgehend rechteckformatige Fliesen
Wandbelag:	durchgehend Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Küche: Fliesenspiegel vorhanden abgehängt mit Gipskarton, mit Anstrich

Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber Strukturtapete
Deckenbelag:	abgehängt mit Gipskarton, mit Anstrich
Ausstattung:	Einbaubadewanne mit seitlichen Ablagen, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Waschbecken, Waschmaschinen- und Trockneranschluss Handtuchheizkörper groß, Eckdusche mit einer Rinne, ebenerdig, nur eine Trittstufe ca. 10 cm höher als der Fußboden, seitlich abgemauert mit Duschvorhang und Regendusche

Obergeschoss:

Wohnen, Schlafen, Kind

Bodenbelag:	durchgehend unterschiedliche Sorten Laminat
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich

WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,80 m hoch Fliesen, darüber verputzt angestrichen
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich
Ausstattung:	Wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Waschbecken, innenliegendes WC motorische Zwangsentlüftung

Dachgeschoss:

Eine Innenbesichtigung des Dachgeschoss war nicht möglich. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Im Elternschlafzimmer befindet sich die Luke zum Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist laut Angabe des Vermieters gedämmt und mit einer Folie abgeklebt.

Fenster:

KG: nicht bekannt

EG-OG:

Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung

BT 1: mit Rollläden aus Kunststoff

BT 2: ohne Rollläden

ehem. Scheune: Metallkonstruktion mit Einfachverglasung

Innentüren:

BT 1: nicht bekannt

BT 2: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Terrassentür:

BT 2: 1-flg. Dreh-/Kipptür, abschließbar

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation:

Anschluss an Versorgungsnetz

durchschnittliche Ausstattung

Satellitenanschluss

Warmwasserbereitung:

zentral über Heizung

Art der Beheizung:

Pelletheizung

Die Pelletheizung befindet sich im Kellergeschoss des Bauteils 1: Haus Nr. 147. und der Warmwasserspeicher im Pferdestall.

Die Versorgung des Bauteil 2 erfolgt über das Hauptgebäude Bauteil 1: Haus Nr. 147.

Hausanschlüsse sollen sich im Bauteil 1- Erdgeschoss, auf der Nordseite befinden.

Heizkörper:

BT 2:

Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Bad: Fußbodenheizung als RTL ausgeführt

BT 1:

Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Bauzustand:	Das Gebäude BT 1 macht insgesamt einen guten Gesamteindruck. Lediglich die Außenanlagen sind in einem mangelhaften Zustand. Der Innenausbau kann nicht beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.
	Das Gebäude BT 2 macht insgesamt einen guten Gesamteindruck. Der Innenausbau ist ebenfalls in einem guten Zustand
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 3

Der Innenhof ist etwa zur Hälfte mit einer Holzkonstruktion und Trapezblecheindeckung überdacht und dient als Carport für zwei Fahrzeuge und tlw. als Mülltonnenüberdachung. Die Südwand des Carports besteht aus einer Natursteinmauer. Die Mauer geht von Haus Nr. 143 bis zum Haus Nr. 147.

Gleichzeitig stellt der Carport eine Durchfahrt zum Innenhof bzw. zum Bauteil 2 dar. Die Durchfahrt hat ein hängendes Rolltor in Holzkonstruktion.

Carportbereiche: Bodenbelag überwiegend mit Betonverbundpflastersteine, tlw. Schotter.

Zufahrt vor dem Tor bis zur Straße in Schotter.

4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	für ca. 4 PKW, befestigt mit Betonverbundpflaster
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: BT 1: Betonpflastersteine Innenhof: Betonpflastersteine mit Rinne Wohnwege: Kopfsteinpflaster in Granit
Gärtnerische Anlagen:	Vorgarten: nur Splitt und Schotter, tlw. Grünpflanzen überwuchert Garten hinter dem Bauteil 2: überwiegend Rasen, 1 großer Baum, tlw. unbefestigte Fläche Gartenflächen des Bauteils 1: überwiegend Grünpflanzen überwuchert
Weitere Außenanlagen:	Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion (Eigenbau), von unten OSB-Platten, Wände in Holzständerwerk ausgeführt, Belichtung: eine Wand mit Doppelstegplatten Holzunterstellfläche 8-eckiger Schwimmpool – Mietereigentum Pavillon in Metallkonstruktion mit Stoffüberdachung - Mietereigentum
Gartenhaus 1: Das niedrigere Gartenhaus besteht eigentlich aus 2 Teilen auch in Holzbretterbauweise, einfache Ausführung.	
Deckenbelag:	Holzkonstruktion, einfachste Ausführung
Bodenbelag:	Beton
Wandbelag:	mit OSB-Platten verkleidet, angebaut an das Nachbargebäude
Ausstattung:	In dem rechten Raum ein WC ausge- führt in einfacher Ausführung mit Me- tallwaschbecken, die Gartenpumpe be- findet sich hier.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, eingebaut von dem Mieter
Nutzung:	als Partyraum

Gartenhaus 2:

An das alte Haus BT 2 angebaut, in Holzkonstruktion, mit flach-geneigtem Satteldach;

Eindeckung: Betonschweißbahnen
Deckenbelag: Holzfachwerkkonstruktion
Bodenbelag: Betonplatten
Wandbelag: innen und außen mit OSB-Platten verkleidet
Tür: einfache Brettertür
Belichtung: von oben durchsichtige Wellplatten
Sonstiges: kleiner Wassertank, ehemaliger Öltank, wird zur Nutzung der Toilettenspülung genutzt.
Das Dachflächenwasser füllt den Tank.
Heizung: nicht beheizt

Einfriedungen: Natursteinmauer, ca. 3,5 – 4 m hoch
Tor in Holzkonstruktion, aufgehängt auf einer Schiene
Metallstabzaun verzinkt, mit Sichtschutzelementen
tlw. Holzzaun
tlw. ohne Einfriedung

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als tlw. als durchschnittlich, tlw. als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Bauteil 1:

- Fassade: Giebelseite komplett mit Efeu überwuchert, tlw. auf das Dach gewachsen
- Dachentwässerung direkt am Gebäude frei auslaufend, wahrscheinlich Feuchtigkeitsschäden am Kellermauerwerk
- 2 Dachpfannen fehlen
- verwilderter Garten, eingestürztes Holzgartenhaus auf der Nordseite des Gebäudes
- Metallfenster des Pferdestalls erneuerungsbedürftig, tlw. fehlen dort die Fenster

Bauteil 2:

- Carportbereiche: Betonverbundpflastersteine tlw. stark abgesackt
- Fenster im OG: Absturzsicherung fehlt, bei den Fenstern mit einer geringen Brüstungshöhe

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

BT1: Wohnung Nr. 2 -OG

Die Wohnung ist in sich nicht abgeschlossen. Die Räume werden überwiegend vom Treppenhausflur erschlossen. Die Kosten für das Umschließen der Treppe wird wertmindernd berücksichtigt.

Planungs- und Baugenehmigungskosten für die derzeitigen Nutzungen des Bauteils 2 und Carports.

5.3 Baulast

Kein Werteinfluss

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)

Die Maße wurden aus Tim-online.nrw.de abgegriffen, daher handelt es sich um ca. Maße. Für die Zwecke dieser Verkehrswertermittlung sind die Angaben hinreichend genau.

Bauteil		m	m	Faktor	m^2
Bauteil 1	KG	11,65	13,3	1	154,95
Wohnhausabschnitt	EG	23,30	13,30	0,5	154,95
	OG	23,30	13,30	0,5	154,95
	DG	23,30	13,30	0,5	154,95
				BGF	Summe
					619,78
Bauteil 1					
Stallabschnitt					
	EG	23,30	13,30	0,5	154,95
	OG	23,30	13,30	0,5	154,95
	DG	23,30	13,30	0,5	154,95
				BGF	Summe
					464,84
Bauteil 2	EG	7,18	9,35	1	67,13
	OG	7,18	9,35	1	67,13
	DG	kein Ansatz			
				BGF	Summe
					134,27
Bauteil 3	Carport/Überdachung	11,71	6,2	1	72,60

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

Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf Basis von Umrechnungskoeffizienten berechnet, wobei die überdurchschnittliche Stärke der Außenwände berücksichtigt wurde. Um die üblichen Umrechnungskoeffizienten anwenden zu können, wurde die Außenwandstärke in der Berechnung um 30 cm reduziert. Etwa die Hälfte des Bauteils 1 wird als Wohnraum genutzt, während die andere Hälfte als Lager dient, wie den Skizzen der Eigentümer zu entnehmen ist. Der Bereich im Spitzboden und Dachgeschoss wird nicht als Wohnraum eingestuft, da die Anforderungen für Aufenthaltsräume (z. B. Fluchtfenster) offensichtlich nicht erfüllt sind.

Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Bauteil		m	m	50%	Umrechnungskoeffizienten	m ² ca
Bauteil 1						
WE Nr. 1-EG	22,70	12,70	0,50		0,71	102,34
Wohnhausabschnitt	Bad in Stallbereich				geschätzt	4,50
					Summe	106,84
WE Nr. 2 - OG	22,70	12,70	0,50		0,71	102,34
DG	kein Ansatz					
	Wohnfläche				insgesamt	209,19
Bauteil 1						
Stallabschnitt						
	EG	22,70	12,70	0,50	0,71	102,34
		Bad zu WE Nr. 1				-4,50
					Summe	97,84
	OG	22,70	12,70	0,50	0,71	102,34
	DG	kein Ansatz				
	Nutzfläche				insgesamt	200,19
Bauteil 2	EG	6,58	8,75		0,71	40,88
	OG	6,58	8,75		0,71	40,88
	Terrasse ca.	5,00	3,00		0,5	7,50
		Wohnfläche			Summe	89,26

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 Grundstücks teilmkt 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 ImmoWertV21) 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 Ergebnissicherung 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 01.01.2024 = **290 €/m²**.

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
ausschusses 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	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 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):	1884 m ²
davon:	
Bauland bis 35 m Grundstückstiefe	1000 m ²
Gartenland ab 35 m Grundstückstiefe	884 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	290 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassung für Lage:	-5%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	-5%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt:	-10%	-29 €/m ²
-------------------------	------	----------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	261 €/m ²
----------------------------------	----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	261 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	1000	261,00 €	261.000,00 €
Gartenland:	884	43,50 €	38.454,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	299.454,00 €

Gartenland: Bodenwert wird mit 15% des Bodenrichtwertes für Bauland angesetzt.

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 nicht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes.

Die übliche Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone liegt bei ca. 500 m². Das Baufenster des Bewertungsgrundstück entspricht in etwa der doppelten Größe der üblichen Grundstücke. Aus diesem Grunde wird eine Grundstücksgröße von 2 x 500 m² = 1.000 m² mit dem vollen Bodenwert und der darüberhinausgehende Grundstücksteil als Gartenland mit 15% des Bau-landwertes bewertet. Das Bauteil 2 befindet sich außerhalb des Baufenster und es könnte im Falle des Abrisses kein Gebäude an gleicher Stelle errichtet werden.

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 am südlichen Rand, unmittelbar an der Kreisstraße mit entsprechender Lärmbelästigung. Es wird dafür 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 Grundstück hat auf der Westseite eine ungünstige Grundstücksform und weicht daher im Wesentlichen von den üblichen Grundstücken in der Zone ab. Es wird dafür ein Abschlag von 5% angesetzt.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

Sonstiges:

Ein kleiner Bereich des Grundstücks ist an der Nordwestgrenze im Bebauungsplan als ein Teil des Kinderspielplatzes ausgewiesen. Der Kinderspielplatz ist jedoch defacto nicht ausgeführt worden. Aus sachverständiger ist dieser Umstand daher vernachlässigbar, da die Nutzung des Gartens dadurch nicht eingeschränkt wird.

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bauteil 1: Teilbereich- Zweifamilienhaus und	6	Carport BT 3		2,00	-	0,00	0,00
	5	Lager OG BT 1	102,34		-	0,00	0,00
	4	Lager EG BT 1	97,84		-	0,00	0,00
	3	Wohnung EG- OG BT 2	89,26		8,40	750,00	9.000,00
	2	Wohnung OG BT 1	102,34		-	0,00	0,00
	1	Wohnung EG BT 1	106,84		-	0,00	0,00
Bauteil 1: Teilbereich-Stall			-		-	0,00	0,00
Bauteil 2: Einfamilienhaus							
Bauteil 3: Carport							
Summe			498,62	2,00		750,00	9.000,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bauteil 1: Teilbereich- Zweifamilienhaus und	6	Carport BT 3		2,00	35,00	70,00	840,00
	5	Lager OG BT 1	102,34		1,50	153,51	1.842,12
	4	Lager EG BT 1	97,84		3,00	293,52	3.522,24
	3	Wohnung EG- OG BT 2	89,26		7,80	696,23	8.354,76
	2	Wohnung OG BT 1	102,34		5,90	603,81	7.245,72
	1	Wohnung EG BT 1	106,84		5,90	630,36	7.564,32
Bauteil 1: Teilbereich-Stall			-		-	0,00	0,00
Bauteil 2: Einfamilienhaus							
Bauteil 3: Carport							
Summe			498,62	2,00		2.447,43	29.369,16

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21). In der tatsächlich gezahlten Miete ist der Carport und die Gartenhäuser enthalten.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltnieten)	29.369,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 7.294,89 €
jährlicher Rein ertrag	= 22.074,27 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,00 % von 261.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 5.220,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.854,27 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,989
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 404.317,08 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 261.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 665.317,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 11.454,00 €
Ertragswert	= 676.771,08 €
	rd. 677.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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.

Die Ermittlung der Mieten für die Wohnungen siehe in der Anlage.

Die Nettokaltmiete für das Stallgebäude wird vom Sachverständigen auf Grundlage seiner Erfahrungswerte wie folgt geschätzt:

EG-Lager: 3,0 €/m²

OG-Lager: 1,0 €/m²

Carport: 70 €

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Carport BT 3:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	92,00
Instandhaltungskosten	----	208,00	416,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,80
Betriebskosten	----	----	----
Summe			524,80 (ca. 62 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager OG BT 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	4,14	423,69
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	73,68
Betriebskosten	----	----	----

Summe			543,37 (ca. 30 % des Rohertrags)
-------	--	--	-------------------------------------

- für die Mieteinheit Lager EG BT 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	4,14	405,06
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	140,89
Betriebskosten	----	----	----
Summe			591,95 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG-OG BT 2:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.231,79
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	167,10
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.749,89 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG BT 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.412,29
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	144,91
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.908,20 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG BT 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.474,39
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	151,29
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.976,68 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,0 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 1,12 %. Kennzahlen der ausgewerteten Fälle: Restnutzungsdauer 29 Jahre, Miethöhe 5,90 €/qm.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für freistehende Einfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,7 % ermittelt worden. Die Standardabweichung wurde mit +/- 1,14 % ermittelt. Kennzahlen der ausgewerteten Fälle: Restnutzungsdauer 38 Jahre, Miethöhe 6,50 €/qm.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Dreifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,50 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 2,80 %. Kennzahlen der ausgewerteten Fälle: Restnutzungsdauer 25 Jahre, Miethöhe 5,95 €/qm.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes insbesondere der Lage, Restnutzungsdauer und der unterschiedlichen Gebäudearten (EFH, ZFH, Lager) wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,00 % 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 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.

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	11.454,00 €
• Bodenwert des Gartenlandes	38.454,00 €
• Bauschäden und Baumängel BT 1, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-15.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel BT 2, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-2.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung	-10.000,00 €
Summe	11.454,00 €

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 ImmoWertV21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäudevolumeninhalts (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 „ $\text{€}/m^3$ Bruttorauminhalt“ bzw. „ $\text{€}/m^2$ Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

Werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV21)

Bei der Ermittlung des Gebäudevolumeninhalts 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. Kelleraußenstufen, Eingangstreppen 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** \times **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 ImmoWertV21)

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.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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 als- baldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

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 ImmoWertV21)

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 Sachwerten“ (= 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	Bauteil 1: Teilbereich-Zweifamilienhaus	Bauteil 1: Teilbereich-Stall	Bauteil 2: Einfamilienhaus
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	619,78 m ²	464,84 m ²	134,27 m ²
Baupreisindex (BPI) 31.07.2024 (2010 = 100)	177,9	177,9	177,9
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	768,00 €/m ² BGF	633,00 €/m ² BGF	1.051,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.366,27 €/m ² BGF	1.126,11 €/m ² BGF	1.869,73 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	846.786,82 €	523.460,97 €	251.048,65 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	846.786,82 €	523.460,97 €	251.048,65 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	15 Jahre	50 Jahre
• prozentual	62,50 %	75,00 %	37,50 %
• Betrag	529.241,76 €	392.595,73 €	94.143,24 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	317.545,06 €	130.865,24 €	156.905,41 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	317.545,06 €	130.865,24 €	156.905,41 €

Gebäudebezeichnung	Bauteil 3: Carport		
Berechnungsbasis	pauschale Wert-schätzung		
• Brutto-Grundfläche (BGF)			
Baupreisindex (BPI) 31.07.2024 (2010 = 100)			
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)			
• NHK am Wertermittlungsstichtag			
Herstellungskosten			
• Normgebäude			
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)			
Alterswertminderung			
• Modell			

• Gesamtnutzungsdauer (GND)			
• Restnutzungsdauer (RND)			
• prozentual			
• Betrag			
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	2.000,00 €		

Gebäudesachwerte insgesamt	607.315,71 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 11.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 618.315,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 261.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 879.315,71 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 659.486,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 11.454,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 670.940,78 €
	<u>rd. 671.000,00 €</u>

9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

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 Gebäude Teile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

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 ausgebauts 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 Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bauteil 1: Teilbereich-Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				0,5	0,5
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	

Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	28,5 %	44,0 %	16,0 %	11,5 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Bauteil 1: Teilbereich-Zweifamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, n. 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	570,00	0,0	0,00
2	635,00	28,5	180,98
3	730,00	44,0	321,20
4	880,00	16,0	140,80
5	1.100,00	11,5	126,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			769,48
gewogener Standard = 3,3			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 769,48 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus x 1,05
- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG x 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 767,55 €/m² BGF
rd. 768,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bauteil 1: Teilbereich-Stall – entspricht der NHK-Gruppe von massiv gemauerten Garagen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Bauteil 1: Teilbereich-Stall**

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	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			632,50
gewogener Standard = 4,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 632,50 €/m² BGF
 rd. 633,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bauteil 2: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				0,5	0,5
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	28,5 %	45,5 %	14,5 %	11,5 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Bauteil 2: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, n. unterkellert, FD o. flach geneigtes Dach

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	785,00	0,0	0,00
2	870,00	28,5	247,95
3	1.000,00	45,5	455,00
4	1.205,00	14,5	174,73

5	1.510,00	11,5	173,65
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.051,33			
gewogener Standard = 3,2			

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

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 1.051,33 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 1.051,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 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 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. Kelleraußenstufen, Eingangstreppen 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.

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 mit 1,0 angesetzt, da der Gutachterausschuss diesbezüglich bisher keine Angaben gemacht hat.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	6.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung	3.000,00 €
Gartenhäuser/Terrassenüberdachung	2.000,00 €

Summe	11.000,00 €
-------	-------------

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: Bauteil 1: Teilbereich-Zweifamilienhaus

Das ca. 1858 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) durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	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 ($2024 - 1858 = 166$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 166 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 50$ Jahren =) 1974.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 1: Teilbereich-Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1974

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 1: Teilbereich-Stall

Das ca. 1858 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	
Summe	3,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1858 = 166$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 166 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 15 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 45$ Jahren =) 1979.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 1: Teilbereich-Stall“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1979

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 2: Einfamilienhaus

Das ca. 1858 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2014 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2014,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %

• keine eigene Heizungsanlage im Gebäude	5 %
Summe	25 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 25 \% = 20 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2014 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 20 Jahre = 1994.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2024 - 1994 = 30$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 30$ Jahren =) 1994.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 2: Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1994

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 objektspezifische Sachwertfaktor wird in Anlehnung die verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt. Für statistisch gesicherte Sachwert liegt bei einem vorläufigem Sachwert von 500.000 € bei 0,96.

Unter Berücksichtigung der Lage, Gebäudetypen und insbesondere der besondere massiven Bauweise wird der Sachwertfaktor mit 0,75 geschätzt.

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 erforderlichen (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	11.454,00 €
• Bodenwert des Gartenlandes	38.454,00 €
• Bauschäden und Baumängel BT 1, alterswertge- mindert und nicht wertsteigernd	-15.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel BT 2, alterswertge- mindert und nicht wertsteigernd	-2.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung	-10.000,00 €
Summe	11.454,00 €

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. **671.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **677.000,00 €**.

Da eine Innenbesichtigung des Zweifamilienhauses Bauteil nicht möglich war, wird ein Risikoabschlag von 10% des vorläufigen Gebäudesachwertes angesetzt, dies entspricht einem Risikoabschlag von rd. 45.000 €.

**Der für den Verkehrswert maßgebende Sachwert beträgt somit:
671.000 € - 45.000 € = 626.000 €**

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Stall (ehem. Bauernhaus) und Einfamilienhaus (ehem. Backhaus) bebaute Grundstück in **59439 Holzwickede, Massener Straße 145**

Grundbuch von:	Holzwickede
Blatt:	3172
Gemarkung:	Holzwickede
Flur:	11
Flurstück:	3006

zum Wertermittlungsstichtag **31.07.2024 in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

626.000,- €

in Worten: sechshundertsechsundzwanzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	523,44 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	22,97 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.255,47 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,31
Verkehrswert/Reinertrag:	28,36

10 Lasten und Beschränkungen

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

1	2	3
5	5,6,7 8,9	Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Holzwickede Flur 11 Flurstück 2912 (Blatt 3172 BV Nr. 4). Bezug: Bewilligung vom 05.01.2012 (UR-Nr. 11/2012, Notar Heinz Schmitz, Holzwickede). Eingetragen am 18.01.2012. Buschhoff
8	9	Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Holzwickede Flur 11 Flurstück 3004 (Blatt 8680 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 27.02.2018 (UR-Nr. 25/2018, Notarin Christiane Berg-Beck, Unna). Eingetragen am 18.04.2018. Steinweger
9	9	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Holzwickede Flur 11 Flurstück 3004 (Blatt 8680 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 27.02.2018 (UR-Nr. 25/2018 und Eigenurkunde vom
10	9	12.04.2018, Notarin Christiane Berg-Beck, Unna). Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 18.04.2018. Steinweger Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 2 K 12/23). Eingetragen am 01.08.2023. Engelhardt

Bewertung der Ifd. Nr. 5: Kanalleitungsrecht

Gem. Eintragungsbewilligung hat der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 2912 das Recht auf dem belasteten Flurstück 3006 (ehem. 2913) an den Kanalanschluss anzuschließen und somit einen gemeinsamen Hausanschluss zu bilden.

Die Lage des Kanals ist in dem Lageplan liniert dargestellt. Sofern ein gemeinsamer Kanal nicht möglich ist, hat er das Recht, auf eigene Kosten einen separaten Kanal zu verlegen. Dieser ist im Lageplan gestrichelt dargestellt. (Langtext siehe Anlage)

Auch hier besteht dadurch eine vertretbare Nutzungseinschränkung, da die Lage der Leitung entlang der nördlichen Grenze verläuft und insofern keine gravierenden Einschränkung des belasteten Grundstücks zu Folge hat. Die Lage der Leitungen siehe Lageplan in der Anlage. Die Leitungslänge beträgt ca. 68 m.

Der Wertnachteil wird mit 10% des Baulandwertes der belasteten Fläche angesetzt: $0,10 \times 69 \text{ m} \times 1,0 \text{ m} \times 290 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.000 \text{ €}$

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

2.000 €
In Worten: zweitausend Euro

Bewertung der Ifd. Nr. 8: Grenzbebauung

Gem. Eintragungsbewilligung wird die vorhandene Grenzbebauung auf dem Flurstück 3004 durch den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks Flurstück 3006 geduldet.(Langtext siehe Anlage)

Es besteht dadurch eine vertretbare Nutzungseinschränkung, da eine abstandsflächenauslösende Bebauung sowieso in diesem Bereich nicht zulässig ist. Der Wertnachteil wird mit 25% des Bau-landwertes der fiktiven Abstandsfläche bewertet:

$$(10,37 \text{ m} \times 3,0 \text{ m}) \times 0,25 \times 290 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.300 \text{ €}$$

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

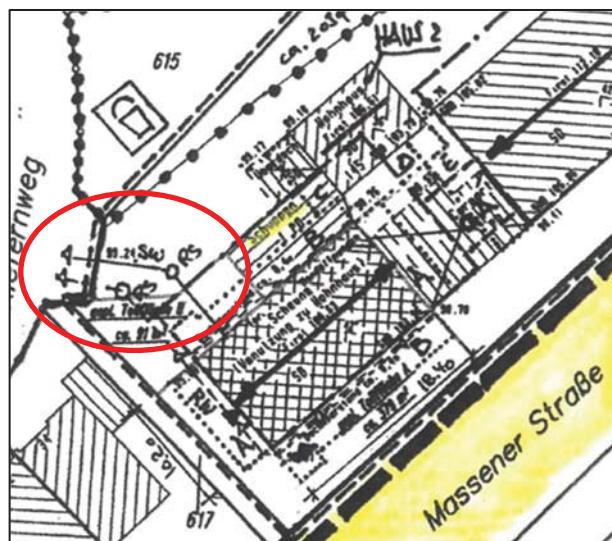
2.300 €

In Worten: zweitausenddreihundert Euro

Bewertung der Ifd. Nr. 9: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

Gem. Eintragungsbewilligung ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 3004 berechtigt auf dem belasteten Flurstück 3006 sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen samt Zubehör zu verlegen, zu unterhalten und ggf. zu erneuern, sowie Revisionsschächte anzulegen, zu unterhalten und ggf. zu erneuern. (Langtext siehe Anlage)

Auch hier besteht dadurch eine vertretbare Nutzungseinschränkung, da die Lage der Leitungen im westlichen Eckbereich sich befindet und insofern keine gravierenden Einschränkung des belasteten Grundstücks zu Folge hat. Die Lage der Leitungen siehe Lageplan.



Bewertung der Ifd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk

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

0 €
In Worten: null Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Ge- wissen erstellt habe.

Lünen, den 13.12.2024

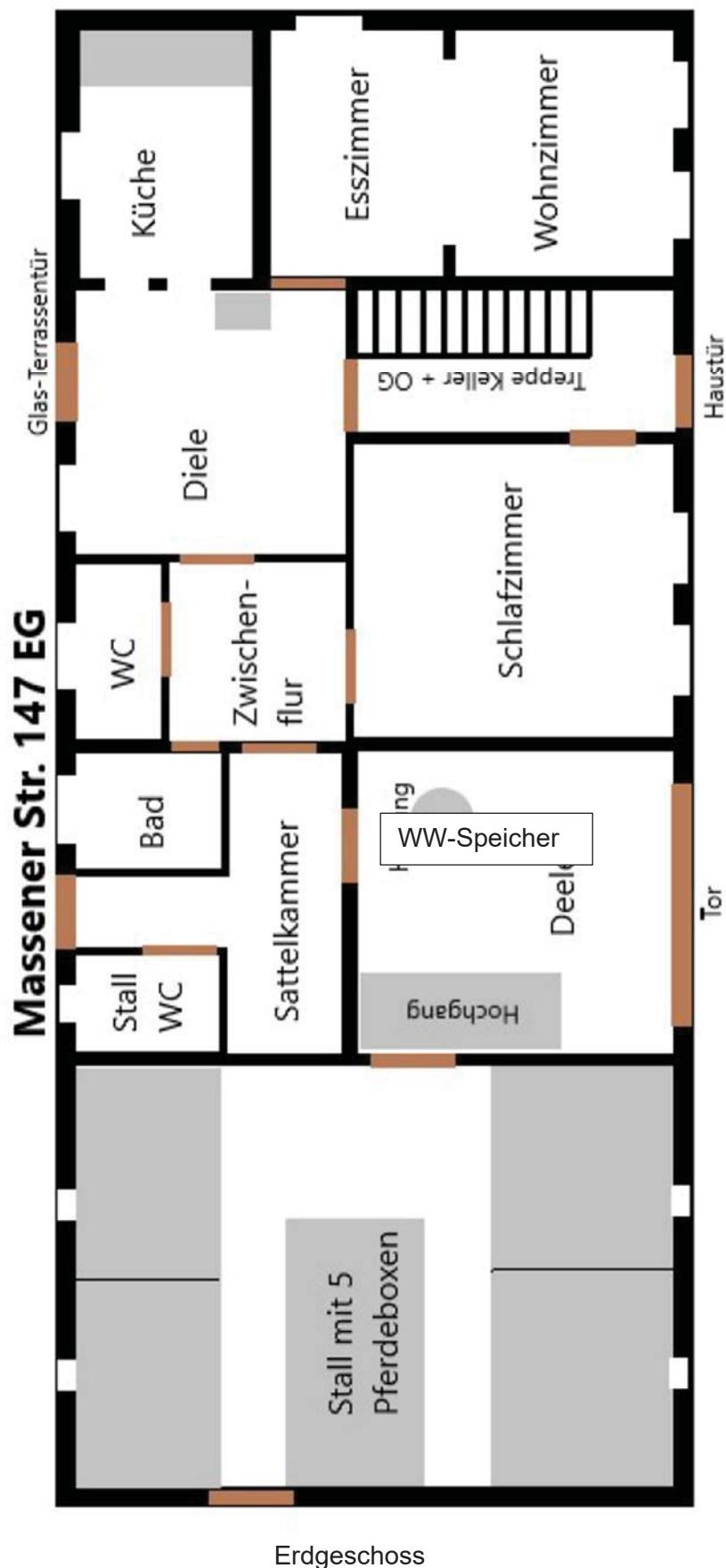
Dipl.-Ing. F. Afsin

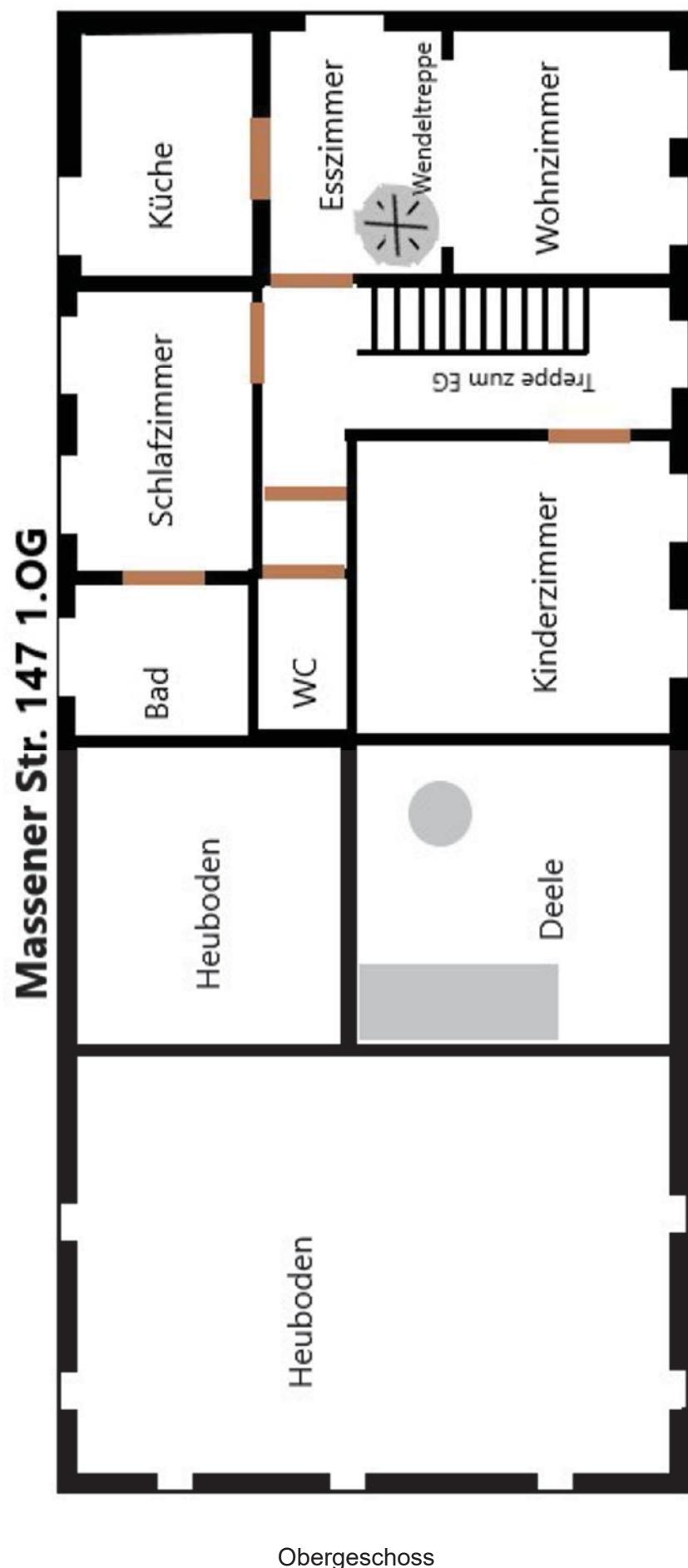
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12.4 Grundrissskizzen

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

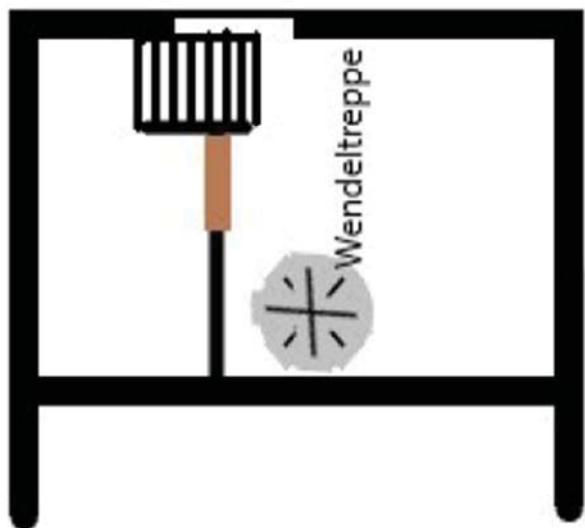
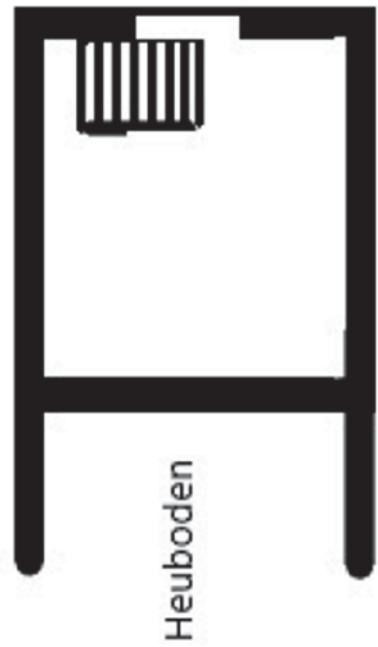
Bauteil 1: Nr.147



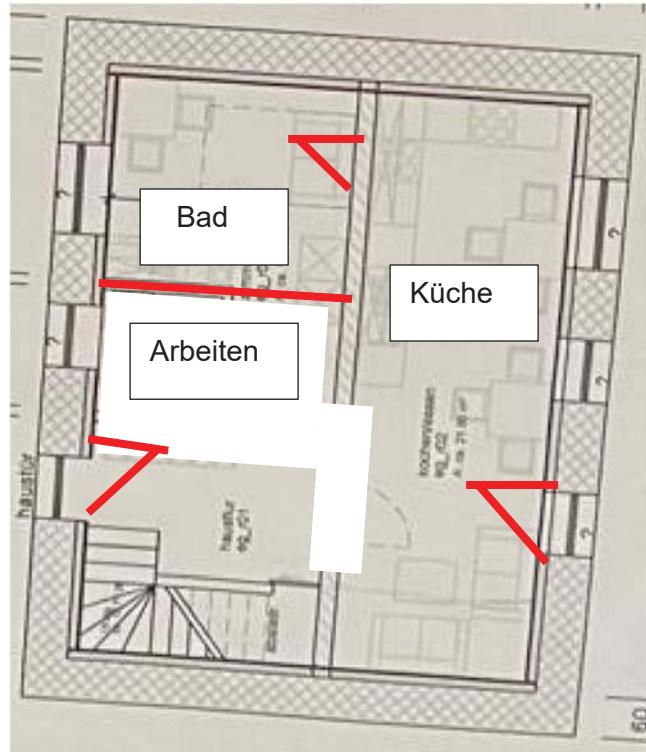


Massener Str. 147
2. OG

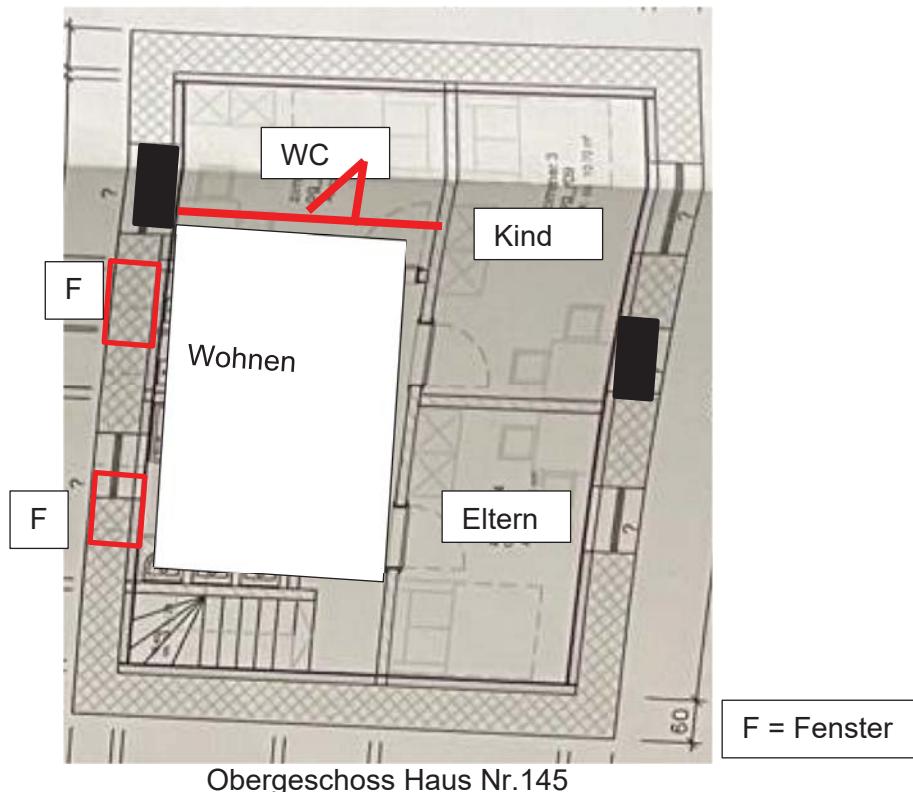
Spitzboden



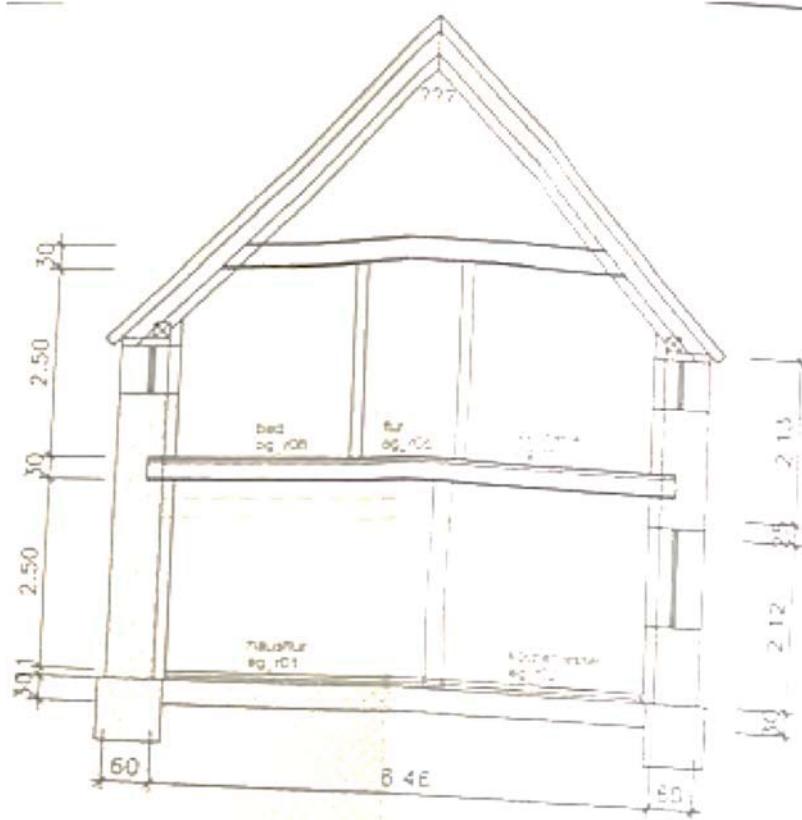
Bauteil 2 : Nr.145



Erdgeschoss Haus Nr.145



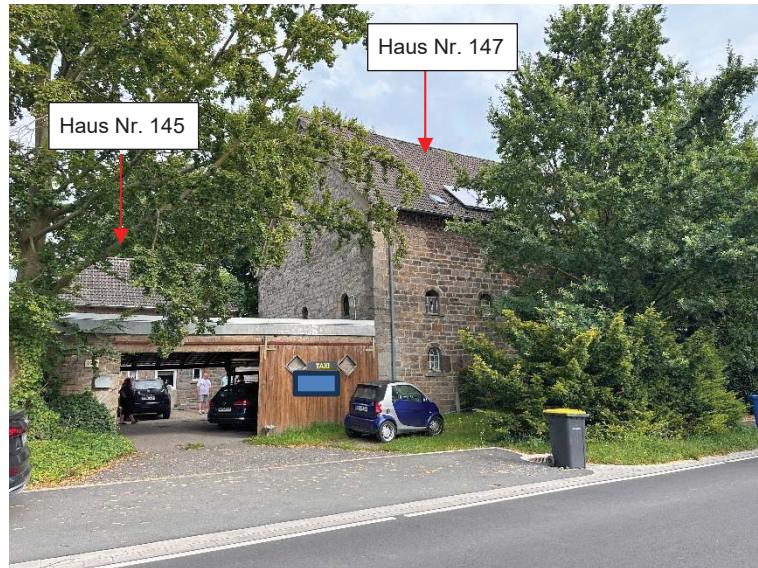
Diese Pläne sind nur skizzenhaft. Tlw. stimmen die Fenstergrößen und Lage nicht mit den örtlichen Gegebenheiten überein, ebenso die Türen.



Schnitt Nr.145

12.5 Fotos

12.5.1 Außenfotos



Südostansicht



Blick Richtung Nordosten



Durchfahrt zu Haus Nr. 145



Südostansicht- Eingang Nr.145



Carport



Nordwestansicht-Nr. 145



Garten-Nr. 145



Verbindung vom Garten zum Kiefernweg (Westseite)