

ARCHITEKTIN DIPL. ING. ANDREA KÖNIG  
VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN - WESTFALEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

---

Krähbrink 11  
58708 Menden  
Tel. 0 23 73 - 97 44 23

2 K 12/24

# 1849 24/24

---

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert der  
**Eigentumswohnung WE Nr. 17**  
im 3. Obergeschoss des  
Mehrfamilienhauses  
auf dem Grundstück  
**Hellweg 30**  
**59423 Unna**

zum Stichtag 03.09.2024

## **1. Gesamtübersicht**

|                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt</b>                                                                                                                                                 | Eigentumswohnung WE Nr. 17 des Aufteilungsplanes<br>im 3. Obergeschoss des 8-geschossigen Mehrfamilien-<br>wohnhauses mit 53 Wohnungen sowie 21 PKW-Garagen<br>und 32 PKW-Stellplätzen. |
| - Baujahr                                                                                                                                                     | 1962                                                                                                                                                                                    |
| - Wohnfläche WE Nr. 17                                                                                                                                        | ca. 36 m <sup>2</sup> (Quelle: Bauakte)                                                                                                                                                 |
| - Gesamt-Wohnfläche                                                                                                                                           | ca. 3.508 m <sup>2</sup> (Quelle: Bauakte)                                                                                                                                              |
| <b>Grundbuch</b>                                                                                                                                              | von Unna Blatt 16860<br>Gemarkung Unna, Flur 18                                                                                                                                         |
| - Flurstück 335                                                                                                                                               | Gebäude- und Freifläche, Hellweg 30<br>Größe: 4.079 m <sup>2</sup>                                                                                                                      |
| <b>Erschließungskosten</b>                                                                                                                                    | Erschließungsbeiträge BauGB abgegolten                                                                                                                                                  |
| <b>Rechte und Belastungen</b>                                                                                                                                 | Zwangsversteigerungsvermerk                                                                                                                                                             |
| <b>Baulastverzeichnis</b>                                                                                                                                     | Eintrag im Baulastverzeichnis                                                                                                                                                           |
| <b>Altlastverzeichnis</b>                                                                                                                                     | Eintrag im Altlastkataster Nr. 19 / 851                                                                                                                                                 |
| <b>Bergbau</b>                                                                                                                                                | Stillstandsbereich BS Ruhr, Schacht Hellweg bergbauliche<br>Tagesöffnung                                                                                                                |
| <b>Wohnungsbindung</b>                                                                                                                                        | Für die Wohnung liegt keine Förderakte vor                                                                                                                                              |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                                                | vermietet                                                                                                                                                                               |
| <b>Aus den nachfolgenden Daten und Berechnungen<br/>schätze ich zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024<br/>den unbelasteten Verkehrswert<sup>1</sup> auf:</b> |                                                                                                                                                                                         |
| <b>€ 23.000,--</b>                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                         |

---

<sup>1</sup> §194 BauGB „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

| Inhaltsverzeichnis                             | Seite     |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Gesamtübersicht .....</b>                | <b>2</b>  |
| <b>2. Grundlagen .....</b>                     | <b>4</b>  |
| 2.1 Auftrag .....                              | 4         |
| 2.1.1 Wertermittlungsstichtag .....            | 4         |
| 2.2 Grundbuch .....                            | 4         |
| 2.3 Arbeitsunterlagen .....                    | 5         |
| <b>3. Beschreibung des Grundstücks .....</b>   | <b>5</b>  |
| 3.1 Geographische Lage .....                   | 5         |
| 3.2 Lagekategorie .....                        | 5         |
| 3.3 Verkehrsanbindung .....                    | 5         |
| 3.4 Zuschnitt .....                            | 5         |
| 3.5 Beiträge BauGB, KAG .....                  | 6         |
| 3.6 Planungsrecht .....                        | 6         |
| 3.7 Baulast .....                              | 6         |
| 3.8 Altlast .....                              | 7         |
| 3.9 Wohnungsbindung .....                      | 8         |
| 3.10 Bergbau .....                             | 8         |
| <b>4. Objektbeschreibung .....</b>             | <b>10</b> |
| 4.1 Baubeschreibung .....                      | 11        |
| 4.2 Zubehörteile .....                         | 12        |
| 4.3 Besondere objektspezifische Merkmale ..... | 12        |
| 4.4 Bauschädlinge .....                        | 14        |
| <b>5. Verkehrswertermittlung .....</b>         | <b>15</b> |
| 5.1 Bodenwertermittlung .....                  | 15        |
| 5.2 Ertragswertermittlung .....                | 16        |
| 5.3 Verkehrswert .....                         | 16        |
| 6. Auszug Liegenschaftskataster .....          | 19        |
| 7. Aufstellung Gesamtwohnfläche .....          | 20        |
| 8. Grundriss Kellergeschoss .....              | 21        |
| 9. Grundriss 3. Obergeschoss .....             | 22        |
| 10. Fotos .....                                | 23        |
| 11. Abkürzungsverzeichnis .....                | 31        |

## **2. Grundlagen**

### **2.1 Auftrag**

Gemäß Beschluß des Amtsgerichtes Unna ist im Zwangsversteigerungsverfahren 2 K 12/24 ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch von Unna Blatt 16860 lfd. Nr. 1 BV verzeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

#### **2.1.1 Stichtag**

03.09.2024

Die Wohnung wurde mit der Mieterin besichtigt. Der Kellerraum und die Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss konnten nicht besichtigt werden.

#### **2.2 Grundbuch Abschrift:**

Amtsgericht Unna

Grundbuch von Unna, Blatt 16860

### **Bestandsverzeichnis**

- lfd. Nr. 1

9.686 / 1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Unna, Flur 18, Flurstück 335

Gebäude- und Freifläche, Hellweg 30

Größe: 4.079 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3.Obergeschoß Nr. 17 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 17 de Aufteilungsplanes. ...

Eintragungsbewilligung vom 13. Juli 1994. Eingetragen am 27. September 1994.

### **Erste Abteilung**

Eigentümer:

- lfd. Nr. 1

Personenbezogene Daten sind im ZV-Verfahren nicht öffentlich.

### **Zweite Abteilung**

- lfd. Nr. 8

Zwangsversteigerungsvermerk AG Unna 2 K 12/24.

Eingetragen am 14.06.2024.

- lfd. Nr. 9

Zwangsverwaltungsvermerk AG Unna 2 L 01/24.

Eingetragen am 14.06.2024.

## **2.3 Arbeitsunterlagen**

Amtsgericht Unna: Grundbuch Unna Blatt 16860,  
Auskunft Stadt Unna zu Beiträgen nach § 127 BauGB,  
§ 8 KAG, Baulastverzeichnis, Auszug aus der Bauakte Stadt  
Unna Bauschein 345/62/1962 „Neubau Wohn-Bürogebäude“,  
Bauschein 027/76 „Nutzungsänderung, Abgeschlossen-  
heitsbescheinigung 041/94 vom 01.07.1994,  
Auskünfte Kreis Unna zu Einträgen im Altlastenkataster,  
Wohnungsbindung.  
Auskunft Kreis Unna aus dem Altlastverzeichnis, Auskunft  
Bez.Reg. Arnsberg und RAG AG Essen zu bergbaulichen  
Verhältnissen im Bereich des Grundstücks.

## **3. Beschreibung des Grundstücks**

### **3.1 Geographische Lage**

Das Grundstück liegt im Kreis Unna (ca. 393.000 Einwohner)  
in der Stadt Unna (ca. 60.000 Einwohner). Der Kreis Unna im  
Zentrum des Landes Nordrhein-Westfalen gehört zum  
Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen.

### **3.2 Lagekategorie**

Wohnen

Die Umgebung ist durch Geschößwohnungsbau, Gewerbe-  
und Dienstleistungsbetriebe und den östlich gelegenen  
Bahnhof geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen,  
Kindergarten, Krankenhaus, Fachärzte sind fußläufig in der  
Stadt Unna erreichbar.

Die Wohnlage ist als „normale“ Wohnlage einzustufen.

### **3.3 Verkehrsanbindung**

Bundesstraßen: Bundesstraße 1 Entfernung: ca. 500 m

Autobahnen: A 1, A44 Entfernung: ca. 4 km

Flughafen: Flughafen Dortmund Entfernung ca. 15 km

Flughafen Düsseldorf Entfernung ca. 100 km

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist  
gut. Der Bahnhof in der Stadt Unna befindet sich ca. 300 m LL  
westlich entfernt und ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar.

### **3.4 Zuschnitt**

Der Zuschnitt des zu ca. 7 % bebauten Grundstücks ist  
unregelmäßig. Die Grundstücksoberfläche ist von Norden  
nach Süden um ca. 1,9 m i.M. abfallend.

Nördlich grenzt das Grundstück an die Bahnschienen.

- Zufahrt

Die Zufahrt ist öffentlich-rechtlich über eine Zufahrtbaulast über das an die Straße „Hellweg“ grenzende Flurstück 334 gesichert (siehe Punkt 3.7 Baulast).

**3.5 Beiträge BauGB, KAG**

Das o.a. Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die rechtliche Erschließung ist durch das Angrenzen an den „Hellweg“ gegeben. Die tatsächliche verkehrliche Erschließung erfolgt über das benachbarte, nicht im Eigentum stehende Flurstück 334.  
Die Straße ist erstmalig endgültig fertiggestellt.  
Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 BauGB werden nicht erhoben. Nach KAG § 8 beitragsfähige Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

**3.6 Planungsrecht**

Das Grundstück liegt nicht in einem Bebauungsplangebiet und ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

**3.7 Baulast**

- Baulastenblatt N 101

Es besteht zugunsten des Grundstücks eine Zufahrtbaulast. Die uneingeschränkte Zuwegung über das Flurstück 334 ist öffentlich-rechtlich gesichert.  
Eine privatrechtliche Sicherung über Grunddienstbarkeiten besteht nicht.

- Lageskizze

Quelle: Stadt Unna

Auszug Baulast

- Baulastfläche



- Werteeinfluss

Durch die öffentlich-rechtliche Sicherung wurde durch Übernahme der Zufahrtbaulast auf einer 5 m breiten, insgesamt ca. 85 m<sup>2</sup> große Fläche der Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung gesichert.

Dem Bewertungsgrundstück fehlt die privatrechtliche Rechtsposition, nach der die tatsächliche Benutzung der Zufahrt über das belastete Flurstück 334 gesichert ist.

Es ist nicht bekannt, ob Regelungen zu Wartung- und Instandhaltung der belasteten Fläche getroffen wurden.

Die belastete Fläche dient ebenfalls als Zufahrt zum dienenden Flurstück 334.

- Werteeinfluss

Der Werteeinfluss wird für den 9.686/1.000.000 Miteigentumsanteil auf 500 € geschätzt.

**3.8 Altlast**

Nach Auskunft des Kreis Unna, Umweltamt ist das Grundstück im Altlastenverzeichnis unter der Nr. 19/851 kartiert.

- Lageskizze

Quelle: Kreis Unna

Auszug Altlast



Eine Teilfläche des Grundstücks wurde mit Materialien unbekannter Art, Güte und Mächtigkeit aufgefüllt, was einen Altlastenverdacht begründet.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind Bodenuntersuchungen durch altlastensachverständige Personen in Projektbegleitung mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt durchzuführen.

- Werteeinfluss                      Der Werteeinfluss wird gegenüber einem unbelasteten Grundstück für den 9.686/1.000.000 Miteigentumsanteil auf 150 € geschätzt.

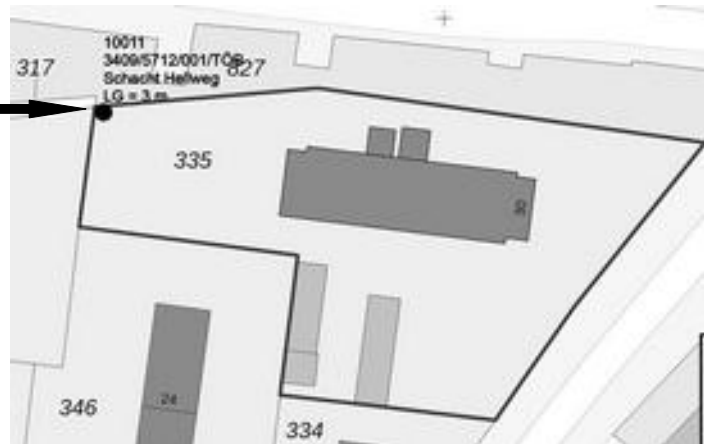
**3.9 Wohnungsbindung**                      Die Stadt Unna teilt mit, dass keine Förderakte vorliegt.

### **3.10 Bergbau**

Bez. Reg. Arnsberg                      Die Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW teilt mit, dass Eigentümerin der Bergbau-berechtigung (Bergwerksfeld „Neuer Hellweg“) die RAG AG Essen ist. Im Bereich des Grundstücks ist keine Gewinnungs-tätigkeit dokumentiert. In der nordöstlichen Ecke des Grundstücks wurde 1858 der Schacht Hellweg abgeteuft.

- Lageskizze

stillgelegte  
Tagesöffnung



Der Schacht hat nie Flöz führende Karbonschichten erreicht. 1905 wurde der Schacht mit Abfüllmaterial unbekannter Art und Güte verfüllt. Angaben zum Ausbau und der Überdeckung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Standsicherheit der Tagesöffnung nicht gegeben ist und eine latente Gefahr darstellt.

Beim Nachsacken bzw. Einstürzen muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und / oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Arbeiten im Bereich des Schachtkopfes sind zwingend begleitend mit der Bergwerkseigentümerin und einem Sachverständigen für Bergschadenskunde durchzuführen.

- RAG AG                      Nach Auskunft der RAG AG Essen befindet sich das Grundstück in der Berechtsname „Alter Hellweg“, verliehen aus Steinkohle sowie der Berechtsnahme „Neuer Hellweg“, verliehen auf Eisenstein der RAG Aktiengesellschaft. Das



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <p>Grundstück liegt in einem Bereich, welche dem Stillstands-<br/>bereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen ist.</p> <p>Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer<br/>Abbautätigkeit werden für nicht erforderlich gehalten. Es fand<br/>kein bei der RAG AG dokumentierte Abbau statt, der auf den<br/>o.g. Bereich eingewirkt haben könnte.</p> <p>Die RAG teilt mit Verweis auf allgemein gültige Schutzklauseln<br/>auf die sich im Bereich des Grundstücks befindende Tages-<br/>öffnung der RAG AG hin (siehe Auskunft Bez. Regierung<br/>Arnsberg).</p> |
| - Werteinfluss | <p>Allein die Befürchtung weiterer Einwirkungen, Gruben-<br/>wasseranstiegen sowie Gasaustritten begründen, gegenüber<br/>einem unbelasteten Grundstück, einen Wertabschlag.</p> <p>Da nicht zu 100% wertbeeinflussende Einwirkungen<br/>auszuschliessen sind wird für den Miteigentumsanteil ein<br/>pauschaler Abschlag von - 500 € angesetzt.</p>                                                                                                                                                                                                                          |

#### **4. Objektbeschreibung**

*Die Objekt- und Baubeschreibung erfolgt nach wesentlichen Merkmalen ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Aufgeführte Materialien wurden bei der Besichtigung festgestellt oder sind der Baubeschreibung der Bauakte entnommen. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die im Gutachten angegebenen Berechnungen, verwendeten Maße und Massen wurden soweit möglich der Bauakte entnommen. Hilfsweise werden überschlägige Maße entsprechend der Bauzeichnungen herangezogen. Die Vorlage einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der zum Zeitpunkt des Ortstermins vorgefundenen Bauausführung mit den Bauzeichnungen der Bauakte, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung werden im Gutachten nicht überprüft. Insofern wird ein baurechtlich gesicherter Zustand des Objektes vorausgesetzt.*

#### **Bauhistorie / Konstruktion**

1962 wurde die Baugenehmigung für ein unterkellertes, 10-geschossiges Wohn- Bürohaus in Massivbauweise mit Flachdach erteilt. Die im Erdgeschoss geplanten Büros wurden 1976 in Wohnungen umgebaut. 1977 wurde die Klinkerfassade gegen eine Faserzementplattenfassade ausgetauscht.

#### **Nutzung**

Am Stichtag ist das Wohnhaus wie folgt aufgeteilt:

---

|                       |                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erd- Eingangsgeschoss | Zentraler Hauseingang, Personenaufzug, Treppenhaus, Kellerräume, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, Heizungsraum, Waschküche |
| 1- 10. Obergeschoss   | Treppenhaus, Personenaufzug und Laubengänge erschliessen 53 Wohnungen                                                       |

#### **Wohnung WE Nr. 17**

Die zu bewertende Wohnung Nr. 17 befindet sich im 3. Obergeschoß. Die insgesamt 6 Wohnungen des 3. Obergeschosses werden über einen zur Nordseite ausgerichteten Laubengang erschlossen. Die zur Südseite ausgerichtete Wohnung teilt sich auf in einen Flur, Küche, innenliegendes Badezimmer und einen Wohn- Schlafrum (siehe Grundriss Seite 22).

#### **Hausgeld**

Das monatliche Hausgeld beträgt 190,63 € / Monat für Bewirtschaftungskosten, zuzüglich 54,37 € für die Instandhaltungsrücklage. Gesamt monatlich 245 €. Die Mieteinnahme für die Funkantennen beträgt 28.770 €/Jahr.

#### **Modernisierungen**

Modernisierungen wurden im erforderlichem Maße durchgeführt.

Hauseingangstür und Fenster wurden ausgetauscht.

Am Tag der Besichtigung ist das Gebäude eingerüstet um die Dachflächen zu sanieren.

#### **4.1 Baubeschreibung**

*Die Aufstellung erfolgt anhand vorliegender Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung und Angaben des Eigentümers. Die Bauteilbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie bezieht sich jeweils auf die typische bzw. überwiegende Bauteil- und Ausstattungsqualität. Dabei können einzelne Bauteile in Material und Ausstattungsqualität von der Baubeschreibung abweichen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (insbesondere Asbest) untersucht. Eine Belastung ist aufgrund des Baujahres nicht auszuschliessen. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.*

##### **Gemeinschaftseigentum**

|                                 |                                                                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundamente / Bodenplatte</b> | Beton                                                                      |
| <b>Dach</b>                     | Flachdach mit unbekanntem Aufbau und Abdichtung, ortsfeste Mobilfunkmasten |
| <b>Außenwände</b>               | Stahlbeton, Massivmauerwerk, HLZ, o.ä.,                                    |
| <b>Fassade</b>                  | vorgehängte Faserzementplatten                                             |
| <b>Innenwände</b>               | Massivmauerwerk, o.ä.                                                      |
| <b>Treppen</b>                  | Ortbeton                                                                   |
| <b>Decken</b>                   | Stahlbetondecken, Unterseite mit Putz und Anstrich                         |
| <b>Haustür, Nebentür</b>        | Alu- Kunststoffkonstruktion mit Seitenteil und Gegensprechanlage, FH-Türen |
| <b>Fenster</b>                  | Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau 1982), Glasbauteile        |
| <b>Innentreppen</b>             | Stahlbeton mit Kunststeinbelag (Terrazzo)                                  |
| <b>Bodenbeläge</b>              | Estrich, Kunststeinbelag (Terrazzo)                                        |
| <b>Laubengänge</b>              | Estrich mit Klinkerbelag                                                   |
| <b>Besondere Bauteile</b>       | Personenaufzug                                                             |

##### **Sondereigentum**

|                               |                                                                                                                      |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wohnungstür</b>            | Alukonstruktion mit Drahtglas                                                                                        |
| <b>Innentüren</b>             | Holzzargen mit Holztürblatt                                                                                          |
| <b>Fußbodenbelag</b>          | Fliesen, PVC-Belag, Linoleum                                                                                         |
| <b>Wandbehandlung</b>         | Tapeten, Fliesen                                                                                                     |
| <b>Sanitäre Einrichtungen</b> | einfache Ausstattung:<br>innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschtisch                                     |
| <b>Elektrische Anlagen</b>    | einfache Ausstattung mit einfacher Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, einfache Unterverteilung und Absicherung |
| <b>Heizung</b>                | Gaszentralheizung, Stahlrippenheizkörper                                                                             |

#### **4.2 Zubehörteile**

Das Mobiliar und die Leuchten in der Wohnung sind nicht bewertet und nicht Bestandteil des Verkehrswertes.

Die Flachdachflächen sind mit ortsfesten Mobilfunkmasten bestückt. Die Mieteinnahme beträgt 28.770 € / Jahr. Der 9.686/1.000.000 Miteigentumsanteil beträgt 278 €/Jahr und wird im Ertragswert berücksichtigt.

#### **4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Gemäß § 8 ImmoWertV Absatz 1 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

##### **4.3.1 Baumängel und Schäden**

*Baumängel und Bauschäden, welche für den fiktiven Käufer im Falle einer Veräußerung negativ vom normalen Zustand abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden. Für die Verkehrswertermittlung ist neben dem Alter des Gebäudes auch der bauliche Zustand der einzelnen Gewerke von besonderer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf spricht man von Bauschäden. Unter Bauschäden versteht man alle Einflüsse am Gebäude, die den Gebrauchswert mindern und dem Eigentümer, Mieter oder berechtigten Dritten abweichend von den normalen Instandhaltungskosten zusätzliche Kosten verursachen. Unabhängig ob diese durch Schäden, durch Fehler bei der Ausführung des Gewerks, durch Witterung oder sonstige äußere Einflüsse eingetreten sind. Ein Baumangel ist z.B. das Fehlen der Dämmung gegen Schall, Wärme, Feuchtigkeit, unzureichende Baustoffe.*

Die Beschreibung beschränkt sich auf die allgemeine visuelle Inaugenscheinnahme zum Ortstermin ohne Öffnungen und Freilegungen. Unsichtbare Mängel bleiben unberücksichtigt.

Nachfolgend sind die Baumängel und Bauschäden aufgeführt, welche für den fiktiven Käufer im Falle einer Veräußerung negativ vom normalen Zustand abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden.

Das Wohnhaus mit Garage ist in einem dem Alter entsprechenden überwiegend guten Gesamteindruck. Es waren kaum alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen erkennbar. Am Bewertungsstichtag weisen die Türzargen und Türblätter Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf. Rahmen und Flügel des Dachflächenfensters weisen Feuchtigkeitsschäden auf.

##### **Gemeinschaftseigentum**

|                          |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dach                     | Nach Auskunft der Hausverwaltung sind die Dachflächen sanierungsbedürftig.                                                                                                                               |
| Fassade                  | Die Fassadenplatten sind mittelfristig erneuerungsbedürftig.                                                                                                                                             |
| Treppenhaus, Laubengänge | Die Stahlbetonstützen weisen Carbonatisierungsschäden mit Betonabplatzungen auf. Zur Beurteilung der Standfestigkeit der Stahlbetonstützen ist die Begutachtung und Expertise eines Statikers angeraten. |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge weisen Verschmutzungen, Graffiti und Fehlstellen auf.                                                                                                                                              |
| Neben- Etagentüren           | Die Etagentüren weisen Korrosionen und Beschädigungen auf.                                                                                                                                                                            |
| Briefkasten                  | Die Briefkastenanlage weist Beschädigungen auf.                                                                                                                                                                                       |
| Grundleitungen               | Der Zustand der Grundleitungen ist nicht bekannt. Bei den verdeckt liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist von einem erhöhten Instandhaltungsaufwand auszugehen.                                                                  |
| Aussenanlagen                | Eine kontrollierte Abführung des Oberflächenwassers der Zufahrt- und Hoffläche fehlt. Das Oberflächenwasser staut sich vor der Fassade und führt zu entsprechenden Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich. Die Hoffläche ist uneben.   |
| <b><u>Sondereigentum</u></b> |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wohnungstür                  | Die Wohnungseingangstür mit einfachem Türblatt und einfacher Zarge erfüllt nicht die Anforderungen an den Schall-, Wärme-, Brand-, und Einbruchschutz. Die Scheibe ist defekt. Die Klingel und Gegensprechanlage funktionieren nicht. |
| Wand                         | Die Innenwandflächen weisen Beschädigungen und Unebenheiten auf. Im Badezimmer weisen Schimmelbeläge im Decke- Wandbereich auf Wärmebrücken und Kondensationsbelastungen hin. Die Fliesen haben Risse und Kantenabbrüche.             |
| Deckenbeläge                 | Die Verschmutzungen der Decken wurden überstrichen. Der Anstrich hat einen mangelhaften Haftverbund. An mehreren Stellen blättert der Anstrich ab.                                                                                    |
| Bodenbeläge                  | Die Bodenbeläge weisen über das tolerierbare Maß hinausgehende Gebrauchsspuren, Beschädigungen und Fehlstellen auf. Die Fliesen sind defekt.                                                                                          |
| Innentüren                   | Die Türblätter und Zargen weisen nicht tolerierbare Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf.                                                                                                                                           |
| Fenster                      | Die Fenster haben ihre technische Lebensdauer erreicht. Die Fensterflügel im Wohn- Schlafraum liegen nicht dicht an und es kommt zu unkontrollierter Raumauskühlung. Die Fensterbeschläge sind defekt.                                |
| Haustechnik                  |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Abdeckungen                  | Die Abdeckungen des Sanitär- und Lüftungsschachtes fehlen.                                                                                                                                                                            |
| Elektro                      | Die Elektroanlage zeigt verschiedene Stufen der Nachrüstung. Die Anzahl der Stromkreise und Absicherungen entspricht                                                                                                                  |

|                |                                                                                                                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | nicht der Mindestausstattung nach DIN 18015-2.<br>Es besteht durch die Unterschreitung der Mindestanforderungen das Risiko einer Überlast mit Brandgefahr. |
| Heizung        | Einzelne Heizkörper weisen Beschädigungen und Korrosion auf.                                                                                               |
| Sanitär        | Die Sanitärgegenstände weisen Gebrauchsspuren und teilweise Beschädigungen auf.                                                                            |
| Risikoabschlag | Für die fehlende Innenbesichtigung der nicht zugänglichen Kellerräume und dem Kellerraum der Wohnung wird ein Risikoabschlag von - 2.000 € angesetzt.      |

#### **4.3.2 Schadstoffe**

|                          |                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - versteckte Materialien | Bei dem Wohnhaus ist zerstörungsfrei nicht erkennbar, ob schadstoffbelastete Baumaterialien (z.B. Fassadenplatten, Farben, Isolierungen, Mörtel- und Spachtelmassen, Beläge, Kanäle, Kleber, usw.) verbaut wurden. |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **4.3.3 Energetische Einschätzung**

Zum Stichtag liegt kein Energieausweis vor. Der Wärmeschutz ist bauzeitalterstypisch ausgeführt. Es besteht gemäß Gebäude-Energie-Gesetz eine Nachrüstpflicht im Verkaufsfall. Der Endenergiebedarf entspricht bei dem unsanierten Gebäude in etwa der Energieklasse G mit 200 - 250 kWh/(m<sup>2</sup>a)<sup>2</sup>.

#### **4.3.4 Kostenaufwand der besonderen objektspezifischen Merkmale**

Die o.g. besonderen objektspezifischen Merkmale des Gebäudes werden gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV2021 durch einen marktgerechten Abschlag, über den Ansatz der Alterswertminderung, erfasst.

Gemeinschaftseigentum = - 6.500 €

Sondereigentum = - 15.000 €

Risikoabschlag fehlende Besichtigung Kellergeschoss = - 2.000 €

#### **4.4 Bauschädlinge**

Ein Befall durch Bauschädlinge, Hausschwamm konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zerstörungsfrei festgestellt werden.

---

<sup>2</sup> Gemäß GEG - auf einer Skala von A+ (grün) bis H (rot) in verschiedene Effizienzklassen (Endenergiebedarf pro Quadratmeter und Jahr).

## 5. Verkehrswertermittlung <sup>3</sup>

Zur Ableitung des Verkehrswertes stehen das Vergleichs-, das Ertrags-, und das Sachwertverfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 1 - 3 ImmoWertV) zur Verfügung. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

### 5.1 Bodenwertermittlung

Für das vorliegende Grundstück liegen keine direkten Vergleichspreise vor und es wird nach § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV der Bodenrichtwert herangezogen.

Der Gutachterausschuss Stadt Unna hat für diesen Bereich einen Richtwert von 270 € / m<sup>2</sup> ausgewiesen.

|  | Lage und Wert                 |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
|                                                                                    | Gemeinde                      | Unna                       |
|                                                                                    | Postleitzahl                  | 59423                      |
|                                                                                    | Gemarkungsname                | Unna                       |
|                                                                                    | Gemarkungsnummer              | 1396                       |
|                                                                                    | Ortsteil                      | Mitte                      |
|                                                                                    | Bodenrichtwertnummer          | 1024083                    |
|                                                                                    | <b>Bodenrichtwert</b>         | <b>270 €/m<sup>2</sup></b> |
|                                                                                    | Stichtag des Bodenrichtwertes | 2024-01-01                 |
|                                                                                    | Beschreibende Merkmale        |                            |
|                                                                                    | Entwicklungszustand           | Baureifes Land             |
|                                                                                    | Beitragszustand               | beitragsfrei               |
|                                                                                    | Nutzungsart                   | Mischgebiet                |
|                                                                                    | Geschosszahl                  | II-IX                      |

Quelle: Boris.nrw.de (Gutachterausschuss Stadt Unna)

Der Bodenwertanteil (erschließungsbeitragsfrei) beträgt:

| Flurstück | Fläche m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | Bodenwert   | <b>MEA We Nr. 17</b> |
|-----------|-----------------------|------------------|-------------|----------------------|
| 335       | 4.079                 | 270              | 1.101.330 € | <b>10.667 €</b>      |

<sup>3</sup> Die Verkehrswertermittlung wurde unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wert R 2006) vom 01. März 2006, in Ergänzung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken WertR vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2009) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), Bewertungsgesetz (BewG) "Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2592) geändert worden ist", neugefasst durch Bek. v. 1.2.1991 I 230; zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 7.12.2011 I 2592, erstellt.

## **5.2 Ertragswertermittlung**

Der Ertragswert für die Eigentumswohnung Nr. 17 wird aus dem „allgemeinen Ertragswertverfahren“ basierend auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge und dem Bodenwert ermittelt. Im Rohertrag sind alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen (Miete) aus dem Grundstück erfasst. Mietsteigerungen sind nicht zu berücksichtigen. Die für die Ertragswertberechnung wirtschaftlich anzusetzende Restnutzungsdauer wird mit 25 Jahren angesetzt.

### **5.2.1 Aufstellung Wohnfläche<sup>5</sup>**

| <b>Wohnung Nr. 17 3.OG</b> | <b>Summe</b>         |
|----------------------------|----------------------|
| Flur                       | 5,98 m <sup>2</sup>  |
| Küche                      | 6,41 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer                 | 4,60 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen – Schlafen          | 19,48 m <sup>2</sup> |
| Summe                      | 36,47 m <sup>2</sup> |

### **5.2.2 Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine spezifische Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens. Über den Liegenschaftszinssatz werden die besonderen Einflüsse wie Baujahr, Restnutzungsdauer, Objektgröße, Ausstattungsqualität und Mietzins berücksichtigt und sind Indikatoren für den Objektwert. Höhere Ertragswerte bedingen eine geringere Nachfrage. Die sinkende Nachfrage bewirkt wiederum einen höheren Liegenschaftszinssatz. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag ist der so ermittelte Reinertrag auf Grund und Boden sowie Gebäude aufzuteilen. Der Jahresreinertrag wird als Zeitrente auf die wirtschaftlich anzusetzende Restnutzungsdauer bemessen.

Der Gutachterausschuss Stadt Unna Kreis hat Liegenschaftszinssätze ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohneigentum ist mit 2,2 % (Standardabweichung 1,1) ausgewiesen. Mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatz von 2,5 % werden das finanzielle Risiko und die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **5.2.3 Gezahlte Miete**

Am Stichtag wird eine Miete von 340 € / Monat (netto/kalt) gezahlt.

---

<sup>4</sup> § 17 - 20 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV

<sup>5</sup> Quelle: Bauakte Stadt Unna Bauschein 345/62, Abgeschlossenheitsbescheinigung 041/94



### 5.2.3 Marktübliche Erträge

Abgeleitet aus dem Mietspiegel Stadt Unna und dem Ausstattungs- Modernisierungsstand, ergibt sich für die Wohnung im 3. OG ein Mietzins von 6,25 €/m².

Der Mietzins wird unter Berücksichtigung der in Abzug gebrachten Sanierungskosten im Sondereigentum mit 6,50 €/m² angesetzt.

### 5.2.4 Ermittlung des Ertragswertes

|                                   | Fläche<br>m² | Miete<br>€/m² | Rohertrag<br>€ / Monat | € /Jahr         |
|-----------------------------------|--------------|---------------|------------------------|-----------------|
| Wohnen OG                         | 36,47        | 6,50          | 237 €                  | 2.845 €         |
| Mietertrag Mobilfunkmast          |              |               |                        | 278 €           |
| Rohertrag                         | 36,47        |               | 237 €                  | 3.123 €         |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten  |              |               |                        |                 |
| Instandhaltungskosten Wohnen      |              |               | =                      | -474 €          |
| Verwaltungskosten Wohnen          |              |               | =                      | -300 €          |
| Mietausfallwagnis 2% Wohnen       |              |               | =                      | -57 €           |
| Bewirtschaftungskosten gerundet   | 27 %         |               |                        | -831 €          |
| Rohertrag abzgl. BewK             |              |               |                        | 2.292 €         |
| abzgl. Bodenwertverzinsung        |              |               |                        |                 |
| 10.667 €                          | x            | 2,50%         | =                      | -267 €          |
| Jahresreinertrag                  |              |               |                        | 2.025 €         |
| kapitalisiert mit Vervielfältiger |              | 18,42         |                        |                 |
| Liegenschaftszins                 |              | 2,50%         |                        |                 |
| und Restlaufzeit (Jahre):         |              | 25            |                        |                 |
| 2.025 €                           | x            | 18,42         | =                      | 37.309 €        |
| Abzug b.o.G Gemeinschaftseigentum |              |               | =                      | -6.500 €        |
| Abzug b.o.G Sondereigentum        |              |               | =                      | -15.000 €       |
| Bodenwertanteil                   |              |               | =                      | 10.667 €        |
| <b>Ertragswert</b>                |              |               | =                      | <b>26.476 €</b> |

### Schlußbemerkung

Alle technischen Angaben wurden aus vorhandenen Unterlagen entnommen.

Für die Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Baumängel, Bauschäden und Nachteile der Oberflächenbeschaffenheit konnten nur berücksichtigt werden, soweit sie bei der Ortsbesichtigung sichtbar waren. Konstruktive Holzteile wurden nicht auf pflanzliche oder tierische Schädlinge untersucht. Verdachtsmomente dieser Art liegen jedoch nicht vor.

### 5.3 Verkehrswert

Für die Eigentumswohnung Nr. 17 im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienwohnhauses stehen in erster Linie Renditebetrachtungen und nicht die Herstellungskosten im Vordergrund. Auswertbare Vergleichswerte zur Ableitung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren stehen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Zum Stichtag ist aufgrund gestiegener Bauzinsen und der zu erwartenden Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten dem Renovierungs- und Modernisierungsstau eine verhaltene Markt- und Nutzungsakzeptanz für die Eigentumswohnung zu erwarten. Die Einbauten, das Mobiliar und Leuchten sind nicht Bewertungsgegenstand.

| <b>GB Unna Blatt 16860</b> | <b>ETW Nr. 17</b> |
|----------------------------|-------------------|
| Ertragswert                | 26.476 €          |
| - Grundbuch Abt. II        | 0 €               |
| - Altlast                  | -150 €            |
| - Baulast                  | -500 €            |
| - Bergbau                  | -500 €            |
| - Risikoabschlag           | -2.000 €          |
| <i>Zw. Summe</i>           | 23.326 €          |
| Rundung                    | -326 €            |

Nach Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale, Grundstückslage, Art und der Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den unbelasteten Verkehrswert gemäß BauGB gerundet auf:

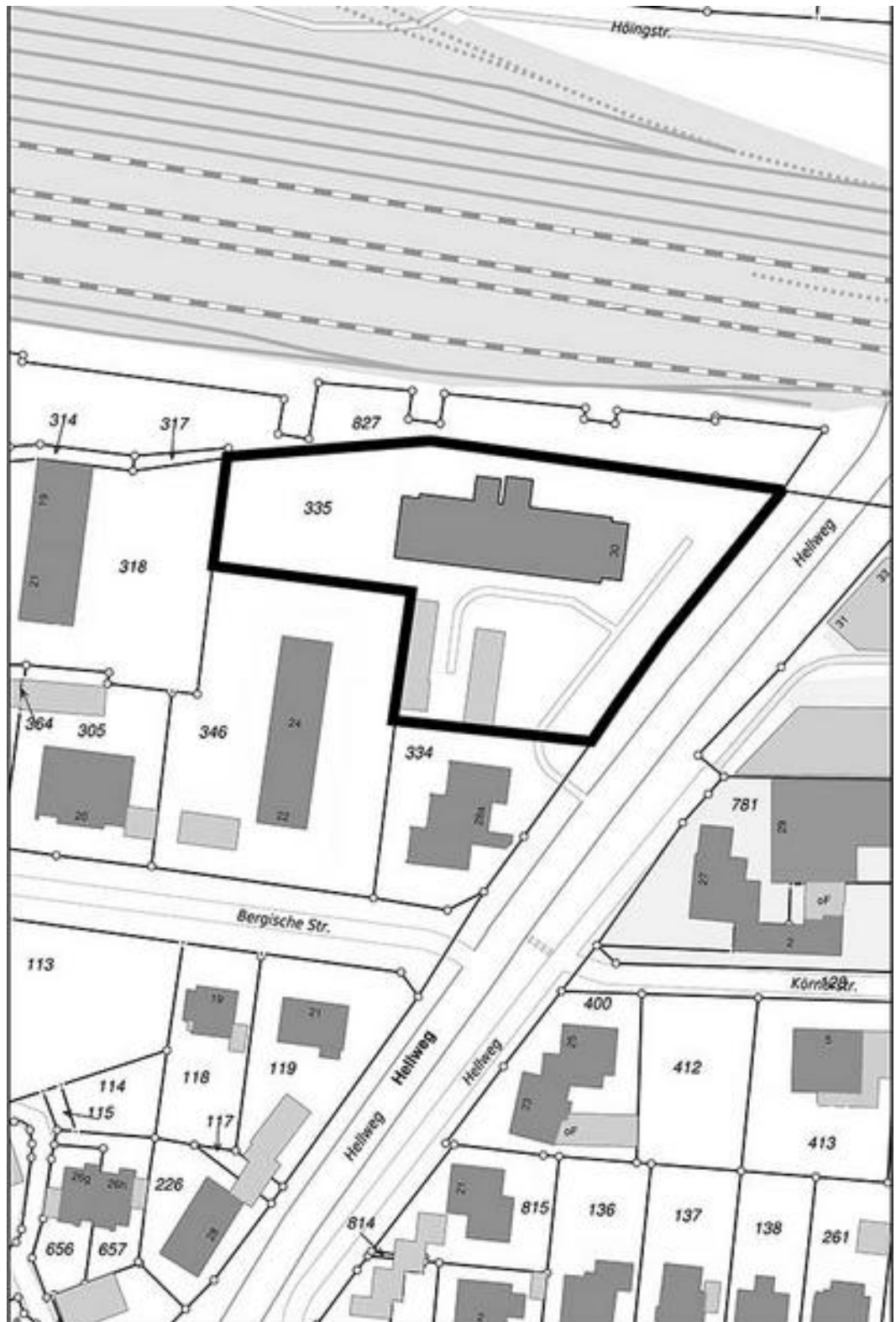
**23.000 €** (i.W. dreiundzwanzigtausend Euro)

Ich erkläre gemäß meinem geleisteten Eid, daß ich das Gutachten unparteiisch erstattet habe.

Menden, den 28.10.2024

*Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte oder Teile des Gutachtens ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt, in jeglicher Hinsicht, auf alleiniges Risiko des Verwenders!*

**6. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ohne Maßstab)<sup>6</sup>**



<sup>6</sup> Quelle: Geodatenserver Kreis Unna

## 7. Aufstellung Gesamtwohnfläche<sup>7</sup>

Wohnflächenberechnung Hellwegstr. 30, 4750 Unna.

Zusammenstellung der Wohnflächen:

Wohnung Nr. (1)

|                     |             |     |             |
|---------------------|-------------|-----|-------------|
| 1. - 6. Obergeschoß | a. 75,63 qm | x 6 | = 453,78 qm |
| 7.8.9. Obergeschoß  | a. 58,17 qm | x 3 | = 174,51 qm |
| Attikageschoß:      | a. 83,64 qm | x 1 | = 83,64 qm  |

Wohnung Nr. (2)

|                     |             |     |             |
|---------------------|-------------|-----|-------------|
| 1. - 6. Obergeschoß | a. 68,41 qm | x 6 | = 410,46 qm |
| 7.8.9. Obergeschoß  | a. 88,81 qm | x 3 | = 266,43 qm |
| Attikageschoß:      | a. 42,19 qm | x 1 | = 42,19 qm  |

Wohnung Nr. (3)

|                      |             |     |             |
|----------------------|-------------|-----|-------------|
| 1. - 6. Obergeschoß  | a. 54,00 qm | x 6 | = 324,-- qm |
| 7. u. 8. Obergeschoß | a. 57,20 qm | x 2 | = 114,40 qm |
| 9. Obergeschoß       | a. 56,97 qm | x 1 | = 56,97 qm  |

Wohnung Nr. (4)

|                      |             |     |             |
|----------------------|-------------|-----|-------------|
| 1. - 6. Obergeschoß  | a. 67,88 qm | x 6 | = 407,28 qm |
| 7. u. 8. Obergeschoß | a. 69,32 qm | x 2 | = 138,64 qm |

Wohnung Nr. (5)

|                     |              |     |             |
|---------------------|--------------|-----|-------------|
| 1. - 6. Obergeschoß | a. 36,47 qm  | x 6 | = 218,82 qm |
| 7.8.9. Obergeschoß  | a. 112,15 qm | x 3 | = 336,45 qm |

Wohnung Nr. (6)

|                     |             |     |             |
|---------------------|-------------|-----|-------------|
| 1. - 6. Obergeschoß | a. 71,61 qm | x 6 | = 429,66 qm |
|---------------------|-------------|-----|-------------|

Gesamtwohnfläche bei 53 Einheiten = 3 508,09 qm

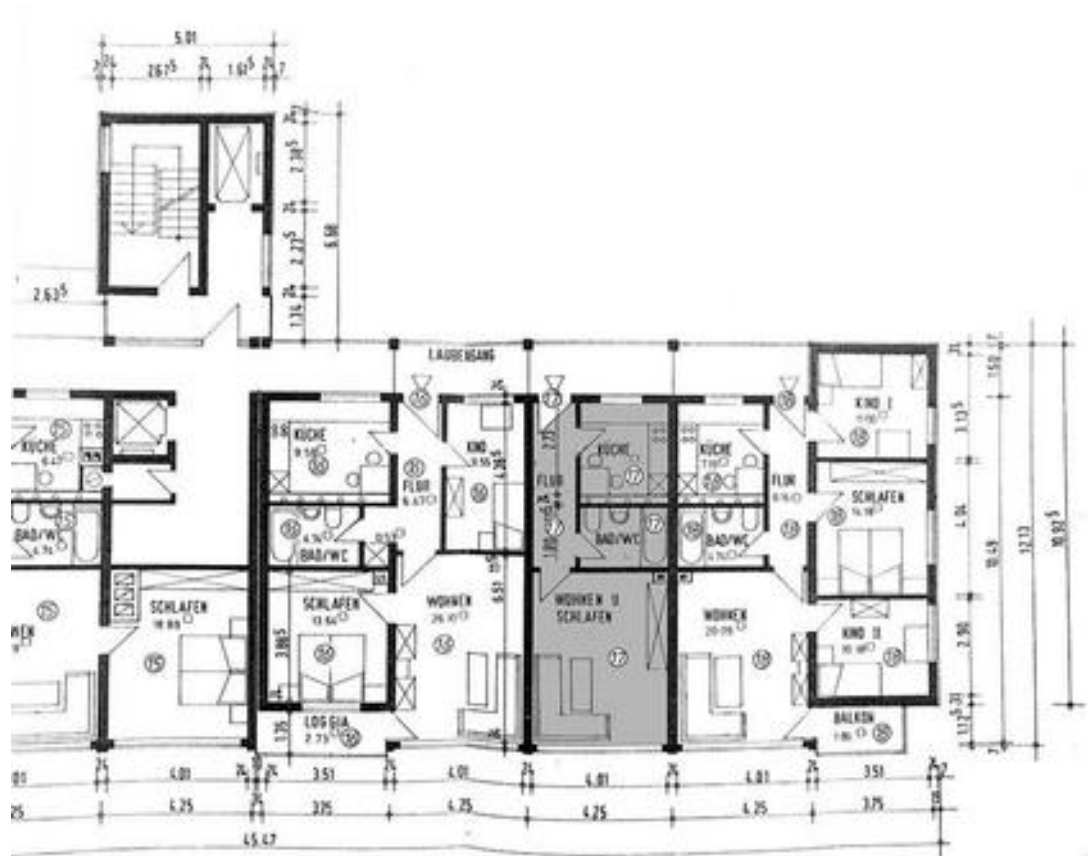
Aufgestellt:

Oelde im August 1992

<sup>7</sup> Quelle: Bauakte Stadt Unna, Abgeschlossenheitsbescheinigung



**9. Grundriß 3. Obergeschoss<sup>8</sup>** (ohne Maßstab)



<sup>8</sup> Quelle: Bauakte Stadt Unna, Abgeschlossenheitsbescheinigung

**Fotos**



Foto Nr. 1      Ansicht von Süden auf das Wohnhaus



Foto Nr. 2      Hauseingang





Foto Nr. 3 Eingangsgeschoss mit Aussenzugang



Foto Nr. 4 Eingangsgeschoss mit Zugang zum Aufzug und Treppenhaus





Foto Nr. 5 Treppenhaus



Foto Nr. 6 3.OG: Laubengang



Foto Nr. 7     3.OG: Wohnungseingangstür WE Nr. 17



Foto Nr. 8     3.OG: Detail Betonstütze mit Carbonatisierungsschäden



Foto Nr. 9 3.OG We Nr. 17: Flur



Foto Nr. 10 3.OG We Nr. 17: Küche



Foto Nr. 11 3.OG We Nr. 17: Wohn- Schlafrum



Foto Nr. 12 3.OG We Nr. 17: Detail Türschwelle mit defektem Bodenbelag





Foto Nr. 13 3.OG We Nr. 17: Detail ausgebrochenem Oberbelag



Foto Nr. 14 3.OG We Nr. 17: innenliegendes Badezimmer



Foto Nr. 15 3.OG We Nr. 17: Bad Detail unverschlossene Wandöffnung



Foto Nr. 16 3.OG We Nr. 17: Bad Detail Lüftungsöffnung und Wandoberfläche

### **Abkürzungsverzeichnis**

|            |   |                                       |         |   |                             |
|------------|---|---------------------------------------|---------|---|-----------------------------|
| AF         | = | Abstandfläche                         | NHK     | = | Normalherstellungskosten    |
| AG         | = | Amtsgericht                           | OG      | = | Obergeschoß                 |
| AKNW       | = | Architektenkammer Nordrhein-Westfalen | OLG     | = | Oberlandesgericht           |
| BauGB      | = | Baugesetzbuch                         | OVG     | = | Oberverwaltungsgericht      |
| BauNVO     | = | Bau-Nutzungsverordnung                | O.s.M   | = | objektspezifische Merkmale  |
| BauONW     | = | Bauordnung Nordrhein – Westfalen      | PZ      | = | Pavillonzwischenraum        |
| BauR       | = | Baurecht                              | TG      | = | Terrassengeschoß            |
| BBauG      | = | Bundesbaugesetz                       | VG      | = | Vollgeschoß                 |
| BBE        | = | Besondere Betriebseinrichtungen       | VV      | = | Vorsorgeversicherung        |
| BBT        | = | Besondere Bauteile                    | VwGO    | = | Verwaltungsgerichtsordnung  |
| BetrKostUV | = | Betriebskosten-Umlageverordnung       | VwVfG   | = | Verwaltungsverfahrensgesetz |
| BFH        | = | Bundesfinanzhof                       | WEG     | = | Wohnungseigentumsgesetz     |
| BGB        | = | Bürgerliches Gesetzbuch               | WertR   | = | Wertermittlungs-Richtlinien |
| BGF        | = | Bruttogrundfläche                     | WertV   | = | Wertermittlungs-Verordnung  |
| BGH        | = | Bundesgerichtshof                     | WF      | = | Wohnfläche                  |
| II. BV     | = | Zweite Berechnungsverordnung          | WoBindG | = | Wohnungsbindungsgesetz      |
| BVerfG     | = | Bundesverfassungsgericht              | WW      | = | Warmwasser                  |
| BVwG       | = | Bundesverwaltungsgericht              | ZFH     | = | Zweifamilienhaus            |
| DG         | = | Dachgeschoß                           | ZGB     | = | Zivilgesetzbuch             |
| DH         | = | Doppelhaus                            | ZPO     | = | Zivilprozeßordnung          |
| DHH        | = | Doppelhaushälfte                      | ZVG     | = | Zwangsversteigerungsgesetz  |
| ebf        | = | erschließungsbeitragsfrei             |         |   |                             |
| ebp        | = | erschließungsbeitragspflichtig        |         |   |                             |
| EFH        | = | Einfamilienhaus                       |         |   |                             |
| EG         | = | Erdgeschoß                            |         |   |                             |
| ErbbauVo   | = | Erbbaurechtsverordnung                |         |   |                             |
| ETW        | = | Eigentumswohnung                      |         |   |                             |
| FF         | = | Freifläche                            |         |   |                             |
| GAV        | = | Garagenverordnung                     |         |   |                             |
| GBO        | = | Grundbuchordnung                      |         |   |                             |
| GBVfG      | = | Grundbuchverfügung                    |         |   |                             |
| GF         | = | Geschoßfläche                         |         |   |                             |
| GFZ        | = | Geschoßflächenzahl                    |         |   |                             |
| GrStG      | = | Grundsteuergesetz                     |         |   |                             |
| GRZ        | = | Grundflächenzahl                      |         |   |                             |
| ImmoWertV  | = | Immobilienwertverordnung              |         |   |                             |
| KAG        | = | Kommunalabgabengesetz                 |         |   |                             |
| KG         | = | Kellergeschoß                         |         |   |                             |
| LG         | = | Landgericht                           |         |   |                             |
| MEA        | = | Miteigentumsanteil                    |         |   |                             |
| NF         | = | Nutzfläche                            |         |   |                             |