

# DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund  
**öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl.-Ing. F. Afsin  
Lange Straße 36 - 44532 Lünen  
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497  
E-Mail: svafsin@t-online.de  
www.immobilienbewertung-afsin.de



Datum: 10.08.2022

Gutachten-Nr.: 6078-21

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für  
den 870 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

### **Massener Heide 16, 59427 Unna**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Gaststätte nebst Fremdenzimmer im Erd-, Ober- und Dachgeschoß, Empore, Keller und Garage, Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 1-9, 12-18, 20-28 des Lageplans.



Teileigentumsgrundbuch von: Unna  
Blatt: 19012  
Gemarkung: Massen  
Flur: 8  
Flurstück: 323  
Auftraggeber: Amtsgericht Unna  
Aktenzeichen: 02 K 021/21  
Wertermittlungsstichtag: 26.07.2022

**Verkehrswert (unbelastet): 1.140.000,- €**

**in Worten: eine Million einhundertvierzigtausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 105 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung und Baugrund.....	10
3	Rechtliche Gegebenheiten .....	14
3.1	Grundbuch .....	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	15
3.4	Denkmalschutz.....	15
3.5	Bauleitplanung .....	15
4	Gebäudebeschreibung.....	17
4.1	Gebäude .....	17
4.2	Raumeinteilung des Teileigentums Nr. 1 .....	20
4.3	Rohbau des Gebäudes .....	22
4.4	Innenausbau/Ausstattung - Sondereigentum Nr. 1 .....	25
4.5	Beschreibung der Garage Nr. 1 .....	28
4.6	Außenanlagen.....	29
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	30
5.1	Baumängel und Bauschäden .....	30
6	Grundstückszubehör .....	31
7	Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283) .....	32
8	Verkehrswertermittlung .....	33
8.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	33
8.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	34
8.3	Bodenwertermittlung .....	36
8.4	Ertragswertermittlung .....	38
8.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	38
8.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	39
8.4.3	Ertragswertberechnung.....	42
8.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	43
8.5	Verkehrswert (unbelastet) .....	46
9	Lasten und Beschränkungen .....	47
10	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen .....	48
11	Anlagen .....	49
11.1	Lagepläne .....	49
11.2	Flurkarte .....	51
11.3	Luftbild.....	52
11.1	Auskünfte .....	53
11.1.1	Baulastauskunft.....	53
11.1.2	Altlastenauskunft.....	54
11.1.3	Anliegerbescheinigung.....	55
11.1.4	Wohnungsbindung .....	57
11.1.5	Bergbauauskunft .....	58
11.2	Eintragungsbewilligung-Auszug zu Nr. 264/1974 vom 14.10.1974.....	62
11.3	Teilungserklärung- Auszug .....	63
11.4	Sondernutzungsrechte an Stellplätzen .....	73

11.5	Nutzflächenberechnung: Sondereigentum Nr. 1 .....	74
11.6	Grundrisse gem. Teilungserklärung .....	80
11.7	Schnitte .....	86
11.8	Ansichten .....	88
11.9	Fotos .....	93
11.9.1	Außenfotos.....	93
11.9.2	Innenfotos des Sondereigentums Nr. 1.....	96

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna Aktenzeichen: 02 K 021/21
Auftrag vom:	09.12.2021
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Teileigentum Nr. 1: Gaststätte und Hotel mit 18 Betten (6 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer), sowie Sondernutzungsrecht an Stellplätzen
Derzeitige Nutzung:	Gaststätte und Hotel (6 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer), derzeit geschlossen und nicht in Betrieb
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	26.07.2022
Qualitätsstichtag:	26.07.2022
Ortsbesichtigung:	Datum: 1. 24.02.2022 2. 28.02.2022 3. 26.07.2022  Teilnehmer: Zu Termin 2: Eigentümer: XXXX Zu Termin 1-2: Frau Konik (Mitarbeiterin des Sachverständigen) Zu Termin 1-3: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.  Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und sei-

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

Datenschutz:

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

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

Hausverwalter:

Die Hausverwaltung wurde bisher durch den Eigentümer durchgeführt. Ein Hausverwalter ist daher nicht bestellt. Informationen über Instandhaltungsrücklagen, Eigentümerbeschlüsse wie, Sonderumlagen, Hausgeld usw. wurden mir nicht mitgeteilt. Insofern wird folgendes unterstellt:

- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es sind keine Sonderumlagen beschlossen worden.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es sind zurzeit sollen keine relevanten Instandhaltungsarbeiten geplant.

## 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 09.12.2021
- Eintragungsbewilligung vom 14.10.1974
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus tim-online.nrw.de
- Bauaktenarchiv der Stadt Unna
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Unna-Online
- Baulastenauskunft der Stadt Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Unna zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Unna zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2022) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Unna
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage: Makrolage: (Quelle: Wikipedia)

Die Stadt Unna bietet als Kreisstadt eine vollständige Infrastruktur und deckt sowohl im kommerziellen als auch im schulischen Bereich alle Ansprüche, welche man heute an eine Stadt dieser Größenordnung stellen kann, ab.

Unna hat ca. 58.857 Einwohner, liegt östlich von Dortmund am Nordwestrand des Haarstrang-Höhenzuges im Schnittpunkt der Bundesstraßen 1 und 233 mit Anschluss an die Autobahn Köln-Osnabrück- Bremen und Ruhrgebiet- Kassel, ist S-Bahn-Station und D- Zug- Station. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Flughafen Dortmund- Holzwickede.

Unna ist Sitz eines Amtsgerichtes, der Kreisverwaltung, des Durchgangwohnheimes Unna- Massen und Standort der Bundeswehr. Die Stadt hat alle weiterführenden Schulen, Industriepark mit Berufsbildungswerk. Die Industrie umfasst Drahtnagel- und Maschinenfabriken, Stahlwerke, Messing- und Leichtmetall, Industriewerk für chemischen Bauschutz.

Sowohl durch verschiedene Grünanlagen als auch durch Freibäder, Hallenbad, Tennishallen, Eissporthalle usw. sind mannigfache Möglichkeiten zur Naherholung gegeben. Berge, Täler, Wiesen, Wälder und Seen des Sauerlandes sind kurzfristig erreichbar. Ebenfalls ist über die Autobahn A 1 das Münsterland zur Erholung kurzfristig erreichbar.

Die westlichen und nördlichen Ortsteile Massen und Königsborn sind ähnlich dem Ballungsraum Ruhrgebiet strukturiert und weisen zum Teil typische Zechensiedlungen auf. Afferde sowie die östlichen und südlichen Stadtteile Alte Heide, Uelzen, Mühlhausen, Lünern, Stockum, Westhemmerde, Hemmerde, Siddinghausen, Kessebüren und Billmerich haben hingegen eher ländlichen Charakter. Dies gilt auch für die Verkehrs- und Wohnsituation.

Nach den statistischen Daten des Demographie-, des Integrations- sowie des Sozialberichts, welche von *Wegweiser-Kommune* veröffentlicht wurden, ergeben sich für Unna folgende Werte:

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 16,5 % (Stand: 2020)
- Bevölkerungsanteil der mindestens 65-Jährigen: 24,0 % (Stand: 2020)
- Ausländeranteil: 9,4 % (Stand: 2020)
- Arbeitslosenanteil (im Verhältnis zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten): 8,2 % (Stand: 2020)

#### Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im südlichen Randbereich des Stadtteils Massen, ca. 500m südlich des Autobahnkreuzes Dortmund/Unna. Es handelt sich hier um ein Außenbereich. Die Autobahn A 1 verläuft östlich des Grundstücks in ca. 150 m. Die Erschließung erfolgt über die Massener Heide. Das Grundstück befindet sich auf der Ostseite der Massener Heide. Nördlich des Grundstücks befinden sich Ackerflächen. Es handelt sich hier um ein Außenbereichsgrundstück innerhalb einer kleinen Splittersiedlung. Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der Nähe zum Autobahnkreuz A44 bzw. B1/A1 als gut einzustufen.

Massen ist ein westlicher Stadtteil der Kreisstadt Unna und liegt östlich von Dortmund an der Schnittstelle der westfälischen Regionen Ruhrgebiet, Sauerland und Münsterland. Er ist mit 12.500 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil Unnas.

Unna-Massen liegt in der Einflugschneise des Flughafen Dortmund und wird vom Fluglärm beeinträchtigt. Die Lärmüberwachungsanlage Karlstraße weist oftmals Lärmpegelstände von über 80 dB(A) auf.

Unna-Massen ist durch die Linie 4 Dortmund–Lütgendortmund–Unna der S-Bahn Rhein-Ruhr mit den Innenstädten von Dortmund und Unna verbunden. Östlich von Massen liegt die A1. Außerdem verläuft auch die B1 durch Massen. Innerhalb Massens gibt es zwei große Hauptstraßen. Der Hellweg bildet eine Ost-West Verbindung und die Kleistraße eine Nord-Süd Verbindung. Die Verkehrsgesellschaft Kreis Unna (VKU) betreibt zudem Buslinien durch Massen. Es ist auch ein Park-and-Ride-System vorhanden.

#### Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

#### Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Unna:	5,0 km
Bushaltestelle:	70 m
Hauptbahnhof: Unna	5,80 km
Bahnhof: Holzwickede	2,60 km
Autobahnauffahrt:	3,80 km
Bundesstraße B1:	3,5 km
Flughafen Dortmund:	4,20 km
Kindergarten:	2,40 m
Grundschule:	3,60 m
Gesamtschule:	4,80 km
Gymnasium:	2,90 km

#### Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 5,0 km entfernten Stadtkern von Unna bzw. 2,70 km entfernten Gemeinde Holzwickede vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna abgedeckt.



Demographischer Wandel /  
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

## 2. Soziale Lage

Indikatoren	2020		
	Unna (UN)	Unna, LK	Nordrhein-Westfalen
Einpersonen-Haushalte (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit Kindern (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	46,7	44,6	44,3
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	47,1	47,6	43,1
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Arbeitslose an den SvB (%)	8,2	9,8	9,7
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	21,0	24,3	23,2
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	6,9	7,4	8,8
Kinderarmut (%)	12,7	17,2	17,8
Jugendarmut (%)	9,5	13,1	14,1
Altersarmut (%)	4,0	3,1	4,0
SGB II-Quote (%)	9,0	11,0	11,1
ALG II-Quote (%)	7,9	9,3	9,3
Breitbandversorgung - Private Haushalte (%)	k.A.	k.A.	k.A.

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

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

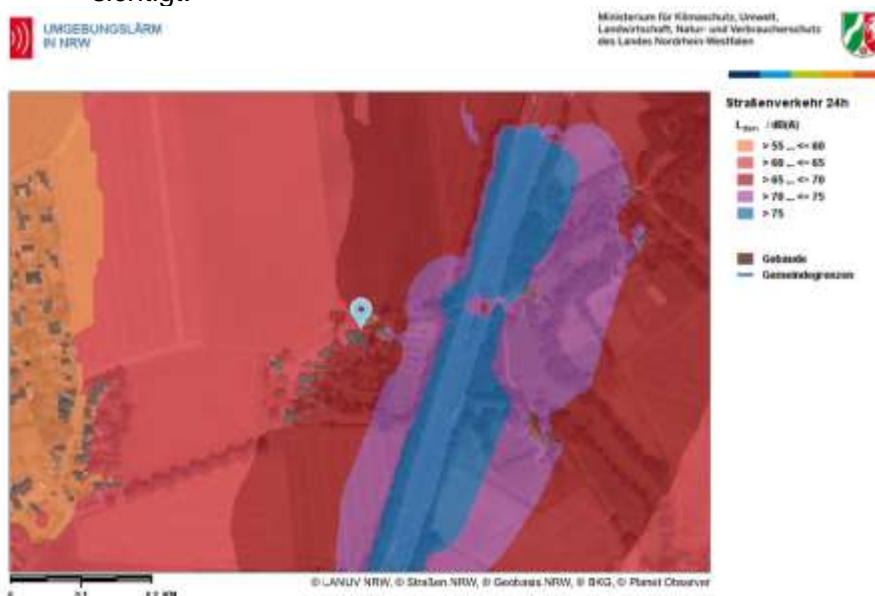
## 3. Beschäftigung / Arbeitsmarkt

Indikatoren	2020		
	Unna (UN)	Unna, LK	Nordrhein-Westfalen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)	0,2	0,3	0,5
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)	17,0	26,9	26,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)	82,8	72,8	73,1
Arbeitsplatzentalität	1,2	0,9	1,0
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	10,7	10,2	8,8
Beschäftigungsquote (%)	63,5	69,5	68,7
Frauenbeschäftigungsquote (%)	59,3	54,6	54,0
Verhältnis der Beschäftigungsquote von Frauen und Männern (%)	67,5	84,8	80,3
Beschäftigungsquote 55- bis 64-Jährige (%)	54,2	40,9	52,1
Beschäftigungsanteil im Dienstleistungssektor (%)	12,9	14,0	16,2
Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor (%)	24,5	27,7	10,7
Geringfügig Beschäftigte (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	89,2	89,2	95,0
Geringfügig Beschäftigte - Frauen (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	104,6	103,3	109,2
Geringfügig Beschäftigte - Männer (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	72,7	74,4	80,3
Geringfügig Beschäftigte - 15- bis 64-Jährige (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	121,3	120,3	126,1
Geringfügig Beschäftigte - ab 65 Jahre (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	56,5	56,7	61,9
Erwerbstätige Aufstocker:innen - Gesamt (%)	23,0	22,0	22,4
Erwerbstätige Aufstocker:innen - Frauen (%)	24,4	22,2	21,5
Erwerbstätige Aufstocker:innen - Männer (%)	21,6	21,7	23,2
Existenzgründungen (Neueröffnungen) je 1.000 Einwohner:innen	6,3	5,6	6,5

Wohnlage: Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1-2-geschossiger Wohnhausbebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Beeinträchtigungen durch Lärm, durch die Nähe zur östlich verlaufenden Autobahn waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festzustellen. (siehe auch Lärmkarte)  
Der Werteinfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt.



## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. : 66 m  
mittlere Tiefe, ca. : 54 m  
mittlere Breite, ca. : 60 m/33m/32 m  
Grundstücksgröße: 2.229 m<sup>2</sup>  
Form: unregelmäßige Grundstücksform (siehe Lageplan)

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:  
Stromanschluss  
Wasseranschluss  
Telefonanschluss

Erschließungszustand:	voll erschlossen
Erschließungsbeiträge:	<p>Auskunft der Stadt Unna lautet wie folgt:</p> <p>„Lage des Grundstücks in Unna: Gemarkung: Massen Flur: 8 Flurstück: 323</p> <p>Das Grundstück liegt außerhalb einer geschlossenen Ortschaft an einer klassifizierten Straße (Kreisstraße K31)</p> <p>Die öffentliche Straße ist nicht erstmalig endgültig fertiggestellt.</p> <p>Mit einer Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 ff BauGB wurden durch die Stadt Unna nicht erhoben. Erkenntnisse, ob und wann mit einer Erhebung von Erschließungsbeiträgen in welcher Höhe zu rechnen ist, liegen derzeit nicht vor.</p> <p>Bemerkungen: Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.</p> <p>Die eventuell anfallenden Erschließungskosten im Falle des Ausbaues des Wirtschaftsweges kann nicht beziffert werden. Da es sich um einen Außenbereich handelt, wird hier der Bodenwert als erschließungskostenbeitragsfrei angesetzt. Zumal auch nicht bekannt ob und wann die Straße ausgebaut wird.</p>
Kanalanschlussbeiträge:	<p>Auf Anfrage teilen die Stadtbetriebe Unna mit: „für das Grundstück Massener Heide zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich eine sanierungsbedürftige Sammelgrube für das häusliche Abwasser. Eine öffentliche Abwasseranlage ist nicht vorhanden und ist auch längerfristig nicht in Planung.“</p> <p>Die Entwässerung erfolgt über eine Drei-Kammer-Klärgrube.</p>
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Kreisstraße K 31
Straßenausbau:	Die Straße ist einseitig mit Bürgersteige, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Versorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes  
eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes  
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

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

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

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

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

Gefahr von Schäden aus Bergbau:

Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„....das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Caroline“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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 in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Auf Anfrage teilt die Bergwerksgesellschaft folgendes mit:

„aufgrund Ihrer Anfrage vom 13.01.2022, bei uns eingegangen am 19.01.2022, haben wir die bergbaulichen Gegebenheiten geprüft und erteilen Ihnen hierüber nachfolgend Auskunft.

Das oben genannte Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldeigentum der Alte Haase BVG mbH. Es handelt sich um einen Stillstandsbereich, bergbau-

liche Aktivitäten wurden bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen. Im Bereich des oben genannten Grundstücks hat ausweislich des Grubenbildes sogenannter „Tiefenbergbau“ stattgefunden. Unter Zugrundelegung der bestehenden technischen und tatsächlichen Rahmenbedingungen sind Einwirkungen aus den von unserer Gesellschaft zu vertretenden ehemaligen Bergbautätigkeiten auf die Tagesoberfläche nicht zu erwarten, so lange keine neuen Einflüsse auf das Grubengebäude einwirken.

Ausweislich unserer Unterlagen sind uns an der Besetzung keine Bergschäden bekannt.

Für etwaige Bergschadensersatzansprüche gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden sind uns nicht bekannt.

Die vorliegende Stellungnahme beinhaltet keine bergtechnische Prüfung. Im Falle einer zukünftigen Baumaßnahme ist eine separate Stellungnahme unserer Gesellschaft einzuholen.“

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Unna

Blatt: 19012

Bestandsverzeichnis:

**870 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Massener Heide 16, 59427 Unna  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gaststätte  
nebst Fremdenzimmer im Erd-, Ober- und Dachgeschoß,  
Empore, Keller und Garage, Nr. 1 des Aufteilungsplanes.  
Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an  
den Stellplätzen Nr. 1-9, 12-18, 20-28 des Lageplans.**

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Massen  
Flur: 8  
Flurstück: 323  
Wirtschaftsart  
und Lage: Gebäude- und Freifläche,  
Massener Heide 16  
Größe: 2.229 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Folgendes Recht:

Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungs- bzw. Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Massen Flur8 Flurstück 179 (Unna Blatt 7374, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Oktober 1974 eingetragen am 09. Dezember 1974, ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Unna Blatt 13353 hierher übertragen am 24. März 1998.

lfd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 2 K 021/21). Eingetragen am 22.09.2021.

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in

der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

### 3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

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

### 3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

### 3.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

L = Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 35 (2) BauGB als „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

„(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.“

Grundstücksqualität/  
Entwicklungszustand:

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



## 4 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Gebäude

Vorbemerkung:

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

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

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

- Dämmung des Daches, oder:
- Wärmedämmung oberster *nicht begehbarer* Geschossdecken: Verschärfung der Qualität der Wärmedämmung (statt bisher 0,30 Watt/(m<sup>2</sup>·K) künftig mindestens 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>·K))
- Wärmedämmung oberster *begehbarer* Geschossdecken (Pflicht bis spätestens Ende 2011).

## Art der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück:

Bauteil 1: Gaststätte mit Hotel mit 18 Betten (6 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer) und einer Wohnung mit ausgebautem Dachgeschoss, mit tlw. ausgebautem Spitzboden, teilunterkellert, 1-2 geschossig

Bauteil 2: Garage mit Satteldach

Umwandlung in Sondereigentum: 1997

Anzahl der Sondereigentümer: Teileigentum Nr. 1 und Wohnungseigentum Nr. 2 sind im Eigentum eines Eigentümers.

Nutzungsart: überwiegend gewerblich genutzt

Bauteil:	1	2
	nicht bekannt geschätzt	nicht bekannt geschätzt
Baujahr:	ca. 1992	1992
Alter:	ca. 30 Jahre	40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 60 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 30 Jahre	30 Jahre

Modernisierung: 1985:  
Sanierung nach Brandschaden

ca. 2010:  
Dacheindeckung, Rinnen- und Fallrohre, Gaubenverkleidung  
Küche: Boden- und Wandbelag, Kücheneinrichtung  
Be- und Entlüftungsanlage  
Fettabscheider  
Bäder überwiegend saniert  
Sicherungskasten im KG erneuert  
durchgreifend Renoviert

Energiepass/Dichtheitsprüfung: Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor. Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen wurde bisher nicht durchgeführt. Eine Wertminderung aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht vorgenommen.

Baujahr:	<p>Die ursprüngliche Bauakte des Objektes lag dem Bauamt nicht vor. Die mir übergebenen Unterlagen beginnen im Jahr 1985. Das Ursprungsbaujahr des Hauptgebäudes (Nordseitig, 2-geschossig) wird mit ca. 1920 geschätzt. Aufgrund des guten Ausbau- und Modernisierungszustands wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gesamtanlage von 30 Jahre geschätzt. Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, ergibt dies ein fiktives Baujahr 2022 + 30 Jahre - 60 Jahre = 1992.</p>
sonstige bauliche Änderungen:	<p>1985: Brandschaden in 1983, Instandsetzung nach Brandschaden, sowie Anbau eines Treppenhauses und Wc-Anlagen 1985: Baugenehmigung 258/85 Anbaumaßnahme und Veränderung der Fassade, 1992: Baugenehmigung 332/92 3 Dachgauben, Balkon, Grundrissänderung im OG 1993: Baugenehmigung 302/93 bzw. 64/94 Ausbau DG zu 3 Fremdenzimmer, Aufstockung Treppenhaus (Westseite), Balkonanbau 1997: Baugenehmigung 110/1997 Umbau und Erweiterung der Gaststätte, Errichtung einer Wohnung, Keller um ca. 1 m verbreitert 2011: Baugenehmigung 368/11 Errichtung von 10 Stellplätzen 2015: Baugenehmigung 121/15 Nutzungsänderung Wohnen (Sondereigentum Nr. 2) in zwei Gästezimmer mit zusammen 7 Betten</p>
Nutzungsänderung:	<p>Gem. Baugenehmigung Nr. 0121/15 das Wohnungseigentum Nr. 2 ist zu Hotelzimmern genehmigt und tatsächlich auch entsprechend aus- und umgebaut worden.</p> <p>Allerdings ist die Teilungserklärung nicht entsprechend geändert worden, sodass rechtlich betrachtet, weiterhin die Teilungserklärung gültig ist. Das Sondereigentum wird daher als Wohnung bewertet. Die Rückbaukosten von Hotelräumen zu Wohnung wird wertmindernd berücksichtigt.</p>
Konstruktionsart:	tlw. konventionell massiv, tlw. Fachwerkbau
Ausstattung:	überwiegend mittlere, tlw. gehobene Ausstattung
Bauweise:	freistehend
Besondere technische Einbauten:	Teileigentum Nr. 1: Lüftungsanlage in der Gaststätte

## 4.2 Raumeinteilung des Teileigentums Nr. 1

(siehe Anlage)

Keller:

- Vorratskeller (von Außen zugänglich)
- Treppenhausflur
- Flur
- Lager
- Kühlraum
- Vorratskeller

Erdgeschoss:

Gaststätte

- Treppenhaus zu Hotelräumen
- Windfang
- Gast- und Schankraum
- Teeküche
- Gastraum 1
- Gastraum 2
- Gastraum 3
- Flur
- WC-H
- WC-D
- Garderobe
- Saal
- Buffet (Wintergarten)
- Thekennische
- WC
- Stuhllager
- Heizung/Waschküche
- Bügeln
- Treppenhaus
- Küche
- Flur
- Kühlung
- Flur
- Umkleide
- WC-Personal/Treppenhaus
- Biergarten

1. Obergeschoss/Dachgeschoss:

- Treppenhaus
- Flur
- Zimmer 1 mit Dusche/WC-Doppelzimmer
- Zimmer 2 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 3 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 4 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 5 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 6 mit Dusche/WC-Doppelzimmer
- Zimmer 7 mit Dusche/WC-Doppelzimmer
- Zimmer 11 mit Dusche/WC-Doppelzimmer
- Zimmer 12 mit Dusche/WC-Doppelzimmer
- zwei Abstellräume
- Flur

Dachgeschoss:

- Treppenhaus
- Flur
- Zimmer 8 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 9 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 10 mit Dusche/WC-Doppelzimmer

Sondernutzungsrecht: Stellplätze Nr. 1-9, 12-18, 20-28

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, jedoch nicht mehr zeitgemäß

Besonnung/Belüftung: gut

### 4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte, tlw. Pflastersteine
Außenwände:	Kellergeschoss: Massivmauerwerk Erd- und Obergeschosse: Massivmauerwerk Fachwerk mit Ausmauerung
Innenwände	tragend: Massivmauerwerk Fachwerk mit Ausmauerung nicht tragend: Massivmauerwerk, Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss: Stahlbetondecke, Kappendecke über Erdgeschoss: Stahlbetondecke, Holzbalkendecke Spannbetonhohlplatten (über Saal) über Obergeschosse: Stahlbetondecke, Holzbalkendecke über Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach, Walmdach, Zeltdach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachaufbauten:	Dachgauben; auf dem Dach teilweise Rettungswege, Fluchtwege mit Gitterrostkonstruktionen
Dacheindeckung:	Tondachpfannen, tlw. Bitumenschweißbahn
Schornstein:	Mauerwerk
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer
Fassade:	Putz mit Anstrich, Kratzputz

	Fachwerkkonstruktion mit Klinkerausfachung, Sockelbereich mit Naturstein; Fachwerkkonstruktion mit Mauerwerk, verputzt und angestrichen
Außentreppen:	Eingangstreppe: Stahlbeton mit Granitbelag, tlw. schadhaft Pflastersteine mit Betonpollern, Betontreppe zum Biergarten
	Kellertreppe: Stahlbeton, schmiedeeiserne Brüstungsgeländer
Innentreppen:	KG: Stahlbetontreppe mit Abdeckung aus Kunststein
	EG + OG + DG: Treppenhaus 1: Hotel Stahlbetontreppe mit Agglomarmorbelag, Holzhandlauf
	EG + SB: Treppenhaus 2: <b>Zu Sondereigentum Nr. 2</b> Metallrahmenkonstruktion mit Kunststeintrittstufen, schmiedeeiserne Brüstungsgeländer und Handlauf
	Treppe zum Spitzboden: Metallrahmenkonstruktion mit Kunststeintrittstufen, schmiedeeiserne Brüstungsgeländer und Handlauf
	EG + DG: Treppenhaus 3: Metallrahmenkonstruktion mit Holztrittstufen, Edelstahlhandlauf
Hauseingangstür:	Hoteleingang: 1-flügelige Metallkonstruktion mit Isolierverglasung seitlich feststehende Glaselemente, Sicherheitsschloss elektronisches Schloss mit Zahleneingabe an der Wand
	Gaststätte: 1-flügelig, massive Holzkonstruktion, seitlich Festverglasung mit Einfachverglasung, Sicherheitsschloss
	Gaststätte: Nebeneingangstür 1-flügelig, massive Holzkonstruktion, seitlich Festverglasung mit Einfachverglasung, Sicherheitsschloss
	Wohnung: 1-flügelig, massive Holzkonstruktion, seitlich Festverglasung Sicherheitsschloss

**Besondere Bauteile:**

Eingangsüberdachung der Gaststätte:  
Hochwertige bzw. aufwendige Ausführung in Metallkonstruktion,  
gewölbtes Dach von unten mit Kupferblechverkleidung mit inte-  
grierten Leuchten  
Balkon (zu Sondereigentum Nr. 2)  
Kelleraußentreppe  
Dachgauben



#### 4.4 Innenausbau/Ausstattung - Sondereigentum Nr. 1

##### Kellergeschoss:

###### Kellerräume/Flur

Bodenbelag:	Fliesen, tlw. Pflastersteine
Wandbelag:	Putz, tlw. Stahlbeton im Sockelbereich, tlw. Fliesen
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung, Anstrich

###### Von Außen zugänglicher Kellerraum:

Dieser Kellerbereich konnte nicht besichtigt werden!  
Es wird unterstellt, dass es in der gleichen Ausführung ist, wie die o.g.  
Kellerräume.

##### Erdgeschoss:

###### Gaststätte

Bodenbeläge:	Fliesenbelag, unterschiedliche Art und Qualität Keramikfliesen, rustikal im Thekenbereich Keramikfliesen im hinteren Gästebereich Holzdielen
Wandbelag:	Holzfachwerkoptik mit Riemchen, Putz mit Anstrich 1,20 m hoch mit Holzverkleidung teilweise 2 m hoch mit Holzverkleidung
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich Decke abgehängen, mit integrierten Lüftungsanlagen abgehängen mit diversen Elementen Scheinbalken, grober Putz, in der Mitte Kupferblechabdeckung

###### große Saal

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,20 m hoch mit Kiefernholzverkleidung, tlw. etwas höher
Deckenbelag:	sehr hochwertige Kassettenelemente mit integrierten LED Leuchten

###### Wintergarten

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Tapete
Dachschräge:	Tapete
Fenster/Tür:	Holzfenster mit Isolierverglasung, faltbare Elemente

#### Toilette mit Vorraum

Ausstattung: wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten  
rechts und links Damen und Herren  
in der Mitte ein Waschbecken mit Granitablage

#### Waschküche

Bodenbelag: rechteckige Fliesen  
Wandbelag: Putz mit Anstrich  
Deckenbelag: Putz mit Anstrich

#### Küche:

Bodenbelag: rutschfeste Fliesen  
Wandbelag: raumhoch Fliesen  
Deckenbelag: wahrscheinlich Gipskarton mit Anstrich

#### Toilettenräume Damen und Herren:

jeweils mit Vorraum, beide in derselben Ausführung  
Bodenbelag: Fliesen  
Wandbelag: raumhoch Fliesen  
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele mit integrierten LED Leuchten  
Im Vorraum Waschbecken mit Standsäule  
Porzellanspülkasten  
Herren-WC: zusätzlich 4 Urinale  
wandhängend mit Wandeinbauspülkasten  
mit Drücktaste und  
2 Toilettenräume mit Standtoilette mit  
wandhängendem Spülkasten  
motorische Zwangsventilierung,  
Bewegungsmelder in den Decken

#### WC-Mitarbeiter

Bodenbelag: diagonal verlegte Fliesen  
Wandbelag: raumhoch Fliesen  
Deckenbelag: Gipskarton mit Anstrich

## Obergeschoss/Dachgeschoss

### Hotelbetrieb, insgesamt mittlere Ausstattungsstandard

#### Hotelzimmer/Flure:

Bodenbelag:	unterschiedliche Sorten Textilbelag DG: Holzdielen
Wandbelag:	Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich, Holzverkleidung, tlw. sichtbare Holzbalkendecke
Ausstattung:	Stuhl, unterschiedliche Ausführungen; Tisch, unterschiedliche Ausführungen Kühlschrank, unterschiedliche Ausführungen LED Fernseher, unterschiedliche Ausführungen Kleiderschränke, unterschiedliche Art und Größe Nachtkonsolen, Tischleuchte, unterschiedliche Art und Größe Spiegel, unterschiedliche Art und Größe Rauchmelder

#### Dusche/Wc:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken Eckdusche mit Duschkabine mit Plexiglas Spiegel, Haartrockner, Elektrowarmluftgebläse

#### Fenster:

EG-OG:	Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit echten Sprossen mit Rollläden aus Kunststoff, Holzschiebetüren
DG:	Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit echten Sprossen Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, Fluchtfenster

#### Innentüren:

KG: Stahltür mit Stahlzarge	
EG-DG:	massive Holztüren mit Futter und Bekleidung, unterschiedliche Sorten, 2-flügelige massive Holztüren, doppelflügeliger Holz- konstruktionstür mit Einfachverglasung, Stahltür mit Stahlzarge Holzkonstruktionen, faltbare Türen mit Isolierverglasung, EG: Fenster tlw. mit Einbruchschutz in Metallstabkonstruktion
Treppenhaus:	Dachflächenfenster als RWA (Rauchabzugsfenster)
Nebenausgangstür:	massive Holztür mit Zylindereinsteckschloss

Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz überdurchschnittliche Ausstattung Alarmanlage Brandmeldeanlage
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Flüssiggas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung Gaststätte: Beheizung auch über Lüftungsanlage
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen DU/WC-Hotelzimmer: Elektrowarmluftgebläse
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Gaststätte: Lüftungstechnik an der Außenwand gelegen Kachelofen im Saal 1 mit Lüftungsschlitze zum Thekenraum Kaminofen im Saal 2
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck. Der Zustand der Hotelzimmer ist als gut einzustufen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

#### 4.5 Beschreibung der Garage Nr. 1

Eine Innenbesichtigung der Garage war nicht möglich gewesen.

Massiv gemauerte Garage mit Satteldach

Tor:	Stahlschwinger, Schiebetor in Metallkonstruktion mit Holzpanellverkleidung
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, seitlich vorgezogene Dach, Überdachte Fläche wird als Ab- stellraum genutzt
Rinnen/Fallrohre:	Kupfer
Fassade:	Ziegelmauerwerk

## 4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Gas:	unterirdischer Flüssiggastank, Fassungsvermögen wurde mir nicht mitgeteilt und in den Bau- akten nicht erfasst.
Entsorgung:	Abwasserentsorgung mittels 3-Kammersystem, Nutzungsgenehmigung bis zum 31.01.2029  Regenwasserentsorgung: Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal
Stellplätze:	ca. 28 Stellplätze
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: Betonverbundpflaster Stellplätze: Betonverbundpflastersteine, Betonpflastersteine, tlw. Asphalt
Gärtnerische Anlagen:	Rasen, Sträucher und Büsche, Bäume, Blumenbeete
Weitere Außenanlagen:	Hochterrasse, befestigt mit Pflastersteinen, abgefangen mit 2 Reihen Betonfertigungskübel, tlw. Natursteinmauer  Biergarten (Terrasse): Pflastersteinbefestigung, kleinformig Granit-Kopfsteinpflaster, Altstadt-pflaster, Laternen (Guseisen)  Ausgangsbereich zum Biergarten: Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Satteldach  Fettabscheider für Gaststättenküche  Trafostation
Einfriedungen:	Holzzaun mit Betonpoller, tlw. Maschendrahtzaun, tlw. Holz- zaun, tlw. Metallstabzaun des Nachbarn, tlw. Lorbeerhecke, schmiedeeiserne Metalltür
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut 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.

Gemeinschaftseigentum:

- Balkonstützenfuß stark schadhaft, Brüstungsgelände tlw. schadhaft
- Hofbefestigung tlw. abgesagt
- Holzverkleidung an der Fassade tlw. schadhaft, tlw. Feuchtigkeitsschäden an Fachwerkfassade
- Eingangstreppenbelag schadhaft
- Kellerflurbelag: leichte Ausblühungen

Insgesamt also keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel vorhanden.

## 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.

An Grundstückszubehör wurde festgestellt (keine Gewähr der Vollständigkeit):

Gaststätte:

Gastraum:

Thekenanlage, rustikale und massive Ausführung mit Holztheke, darunter die Wand mit Fachwerkoptik mit Riemchen/Klinker, dann ein Trittbereich mit massiven Balken, Sitzbänke, Zapfanlage, Kühlschränke, Gläser, Geschirr, Beleuchtung etc.

Wintergarten:

Thekenanlage in Holzkonstruktion, Zapfanlage, Kühlschränke, Gläser, Geschirr etc.

Lautsprecher, Stühle, Tische, Lautsprecher und Hocker in großer Anzahl

Mehrere Waschmaschinen und Trockner

Kühlzelle im KG

Küche: hochwertige Großkücheneinrichtung

Kaminofen im großen Saal

Hotel:

Hotelzimmer:

Betten, Kleiderschränke, Tische, Kommoden, Stühle, Tischleuchten, Fernseher, Badausstattung (Haartrockner, Handtuchhalter), Wandbilder

**Die Bewertung des Zubehörs ist nicht Aufgabe dieses Gutachtens und daher nicht im Verkehrswert berücksichtigt.**

**Das Zubehör wird getrennt zu diesem Gutachten durch einen vereidigten Sachverständigen bewertet.**

## 7 Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283)

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

### Sondereigentum Nr. 1

#### **Gaststätte inkl. Hotelzimmer:** (Berechnung Siehe Anlage.)

##### Erdgeschoss:

Anbau, Nebengebäude		35,17 qm
Anbau, Büfett		36,25 qm
Überdachter Eingang		5,79 qm
Anbau Personalräume		16,39 qm
Gaststätte		384,69 qm
<b>Nutzfläche Erdgeschoß gesamt</b>		<b>478,29 qm</b>
Kellergeschoß		100,10 qm
Erdgeschoß	Gaststätte	478,29 qm
Ober- Dachgeschoß	Hotel	239,47 qm
Dachgeschoß	Hotel	55,68 qm
<b>Nutzfläche, gesamt</b>		<b>873,54 qm</b>

#### **Bettenanzahl des Sondereigentums Nr. 1**

##### Obergeschoss/Dachgeschoss:

Zimmerart	Anzahl	Bettenanzahl
Doppelzimmer	6	12
Einzelzimmer	6	6
<b>Summe</b>	<b>12 Zimmer</b>	<b>18 Betten</b>



## 8 Verkehrswertermittlung

### 8.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

## 8.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Teileigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des 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).

### 8.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts  
**zum Stichtag 01.01.2022 = 150 €/m<sup>2</sup>.**

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	=	Bebaute Flächen im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2

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):	2229 m <sup>2</sup>
davon:	
Bauland	2229 m <sup>2</sup>

---

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	150 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

---

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

---

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

---

Baulandwert, beitragsfrei somit:	150 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	150 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

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

Grundstück:	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	2229	150,00 €	334.350,00 €
Gartenland:	-	-	-
beitragsfreier Bodenwert		Summe	334.350,00 €

Miteigentumsanteil am Bodenwert:			
870/1000 x	334.350,00 € =		290.884,50 €

**Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 1 rd. 291.000,00 €**

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

### **Erschließung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.4 Ertragswertermittlung

### 8.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines



Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

### 8.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum: Gaststättengebäude mit Hotel	3	Garage		1,00	70,00	70,00	840,00
	2	Hotel OG-DG	295,15		9,80	2.892,47	34.709,64
	1	Gaststätte Erdgeschoss	478,29		9,80	4.687,24	56.246,88
Summe			773,44	1,00		7.649,71	91.796,52

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>91.796,52 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>12.324,23 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 79.472,29 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>6,00 %</b> von <b>291.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>17.460,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 62.012,29 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>6,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>30</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>13,765</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 853.599,17 €</b>
<b>Bodenwertanteil</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 291.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.144.599,17 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>5.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums Nr. 1</b>	<b>= 1.139.599,17 €</b>
	<b>rd. 1.140.000,00 €</b>

#### **8.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

##### **Rohertrag**

Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die Umsätze der letzten Jahre erforderlich. Die Umsatzzahlen wurden mir vom Eigentümer jedoch nicht zur Verfügung gestellt. Es liegen mir somit keine Daten über die tatsächlichen Umsätze aus Gastronomie und Hotelbetrieb vor.

Die Nettokaltmieten werden daher auf der Grundlage der Angaben in der Literatur hergeleitet.

Die Zimmerpreise des Hotels sind auf Ihrer Internetseite wie folgt angegeben:

Zimmerpreise (ohne Frühstücksbüffet):

Einzelzimmer:	56,00 € - 64,00 €
Doppelzimmer als Einzelzimmer:	ab 66,00 €
Doppelzimmer:	89,00 € - 99,00 €

Angaben über die Frühstückskosten sind bekannt. Für das Frühstück wird daher ein Ansatz von 16 €/Person geschätzt.

In der Literatur liegt der Pachtsatz für Objekte dieser Kategorie (Landhaus mit Hotelzimmer, mittlerer bis gehobene Qualität) im zwischen 15-20% des Umsatzes von Einnahmen aus Beherbergung und zwischen 6-10% am Umsatz für Einnahmen aus Restaurant.

Aufgrund der Ausstattung und Lage wird ein Mittelwert von 18% für Einnahmen aus Beherbergung und 8% für Einnahmen aus Restaurant geschätzt.

Die Auslastung wird auf Grund der Lage mit 50% geschätzt. Gem. Angaben in der Literatur (Kleiber) lag die Durchschnittliche Auslastung für Hotellerie in NRW bei 54,6 %. Ferner wird unterstellt, dass rd. 45% der Doppelzimmer als Einzelzimmer vermietet werden.

Gem. Angaben in der Literatur liegen die Umsätze bei Restaurantbetrieben je Stuhl zwischen 5.000 € - 7.200 €/Jahr. Unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich und der Ausstattung wird ein Ansatz von 6.000 €/Stuhl geschätzt.

Die Ermittlung der Nettokaltmiete wurde auf der Grundlage des geschätzten Umsatzes wie folgt durchgeführt:

**Ermittlung der Nettokaltmiete auf der Grundlage von geschätzten Einnahmen**

Zimmertyp	Anzahl	€/Zimmer	Belegung/Jahr	Auslastung in %	Faktor	Jahr	
Einzelzimmer	6	60,00 €	365	0,5	1	65.700,00 €	
Doppelzimmer	6	94,00 €	365	0,5	0,55	56.611,50 €	
Doppelzimmer als Einzelzimmer	6	66,00 €	365	0,5	0,45	32.521,50 €	
Umsatz aus Beherbergung (ohne Frühstück) inkl. Mehrwertsteuer						Summe	154.833,00 €
Umsatz aus Beherbergung (ohne Frühstück) ohne Mehrwertsteuer						Summe	130.111,76 €

Zimmertyp	Anzahl	€/Zimmer	Belegung/Jahr	Auslastung in %	Faktor	Jahr	
Einzelzimmer	6	16,00 €	365	0,5	1	17.520,00 €	
Doppelzimmer P1	6	16,00 €	365	0,5	0,55	9.636,00 €	
Doppelzimmer P2	6	16,00 €	365	0,5	0,55	9.636,00 €	
Doppelzimmer als Einzelzimmer	6	16,00 €	365	0,5	0,45	7.884,00 €	
Umsatz aus Frühstück inkl. Mehrwertsteuer						Summe	44.676,00 €
Umsatz aus Frühstück ohne Mehrwertsteuer						Summe	37.542,86 €

Restaurant	Stück	€/Stuhl und Jahr	
Umsatz je Stuhl	138	6.000,00 €	828.000,00 €

<b>Umsatz insgesamt</b>			<b>995.654,62 €</b>
-------------------------	--	--	---------------------

Ermittlung der fiktiven Pacht	Prozent	Umsatz	Miete inkl. Mobiliar	Miete ohne Mobiliar rd. 25% Anteil	
Pachtansatz für Hotel	18%	130.111,76 €	23.420,12 €	22.366,21 €	4,5%
Pachtansatz für Frühstück	8%	37.542,86 €	3.003,43 €	2.958,38 €	1,5%
Pachtansatz für Restaurant	8%	828.000,00 €	66.240,00 €	65.246,40 €	1,5%
		Summe	92.663,55 €	90.570,99 €	
Bei einer gewerblich genutzten Fläche von insgesamt				773,44	m <sup>2</sup>
		Nettokaltmiete		9,76	€/m <sup>2</sup>
		rd.		9,80	€/m <sup>2</sup>

Die Nettokaltmiete für die Gaststätte und Hotel wurde mit 9,80 €/m<sup>2</sup> ermittelt.  
 Die Kellerflächen sind in der o.g. Nettokaltmiete mit abgedeckt.

**Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten für Hotel- und Gaststättengrundstücke sind in der Literatur angegeben mit:

- Verwaltungskosten: 1%
- Mietausfallwagnis: 4%
- Instandhaltungskosten: 7-10 €/m<sup>2</sup>

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	1,00	----	917,97
Instandhaltungskosten	----	10,00	7.734,40
Mietausfallwagnis	4,00	----	3.671,86
Summe			12.324,23 (ca. 13 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Ein Liegenschaftszinssatz für Gaststätte mit Hotelbetrieb ist im Grundstücksmarktbericht nicht aufgeführt. Daher wird auf die Angaben in der Literatur zurückgegriffen. Demnach liegen die Liegenschaftszinssätze für Landhaus/Gasthof gem. Kleiber zwischen 5,50 - 8,0 %. Bei reinen Hotelbetrieben liegen die Liegenschaftszinssätze im Allgemeinen nicht unter 6,50 %. Da bei diesem Objekt jedoch die Einnahmen aus Restaurant überwiegt und aufgrund der Grundstücksmarktlage erachte ich hier einen Liegenschaftszinssatz von 6,0 % als marktgerecht.

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### 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	-5.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, anteilig	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

## 8.5 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.140.000,00 €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den

**870 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Massener Heide 16, 59427 Unna  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gaststätte  
nebst Fremdenzimmer im Erd-, Ober- und Dachgeschoß, Empore, Keller und Garage, Nr. 1  
des Aufteilungsplanes. Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an den  
Stellplätzen Nr. 1-9, 12-18, 20-28 des Lageplans.**

Teileigentumsgrundbuch von: Unna  
Blatt: 19012  
Gemarkung: Massen  
Flur: 8  
Flurstück: 323

zum Wertermittlungsstichtag 26.07.2022 geschätzt mit rd.

**1.140.000,- €**

**in Worten: eine Million einhundertvierzigtausend Euro**

### Relative Werte

relativer Bodenwert:	376,24 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-6,46 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.473,93 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>12,42</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>14,34</b>

## 9 Lasten und Beschränkungen

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

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

Folgendes Recht:

Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungs- bzw. Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Massen Flur8 Flurstück 179 (Unna Blatt 7374, Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Oktober 1974 eingetragen am 09. Dezember 1974, ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Unna Blatt 13353 hierher übertragen am 24. März 1998.

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung wird den beiden Eigentümern des Flurstücks 179 und 323 jeweils das Recht eingeräumt, das Grundstück bis zur Grenze zu bebauen oder an die bis zur Grenze errichtete Gebäude anzubauen.

Der Wertvorteil und Wertnachteil heben daher auf. Eine Nutzungseinschränkung besteht somit nicht.

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

### Ifd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 2 K 021/21). Eingetragen am 22.09.2021.

Bewertung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 10.08.2022

---

Dipl.-Ing. F. Afsin

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

## 10 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

### **KLEIBER :**

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

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

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-  
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 9. Auflage, 2020

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

#### ZVG:

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

#### BauGB:

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

#### BauNVO:

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

#### ImmoWertV:

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

#### BGB:

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

#### EnEV:

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

#### WoFIV:

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

#### BetrKV:

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

#### DIN 283:

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

#### DIN 277:

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

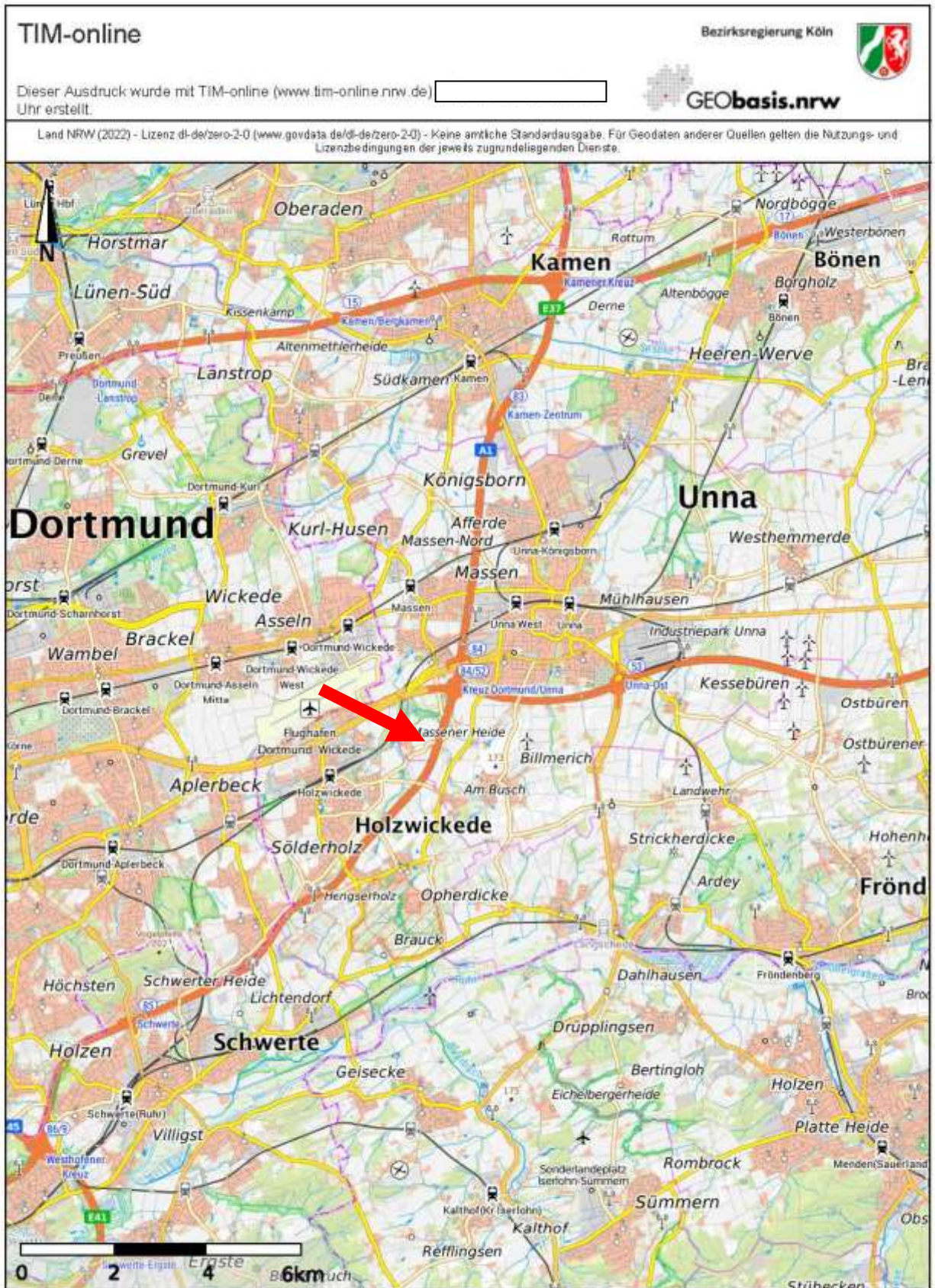
#### WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom Gesetz 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 Abs. 10 vom 23.07.2003 (BGBl. I S. 2850)



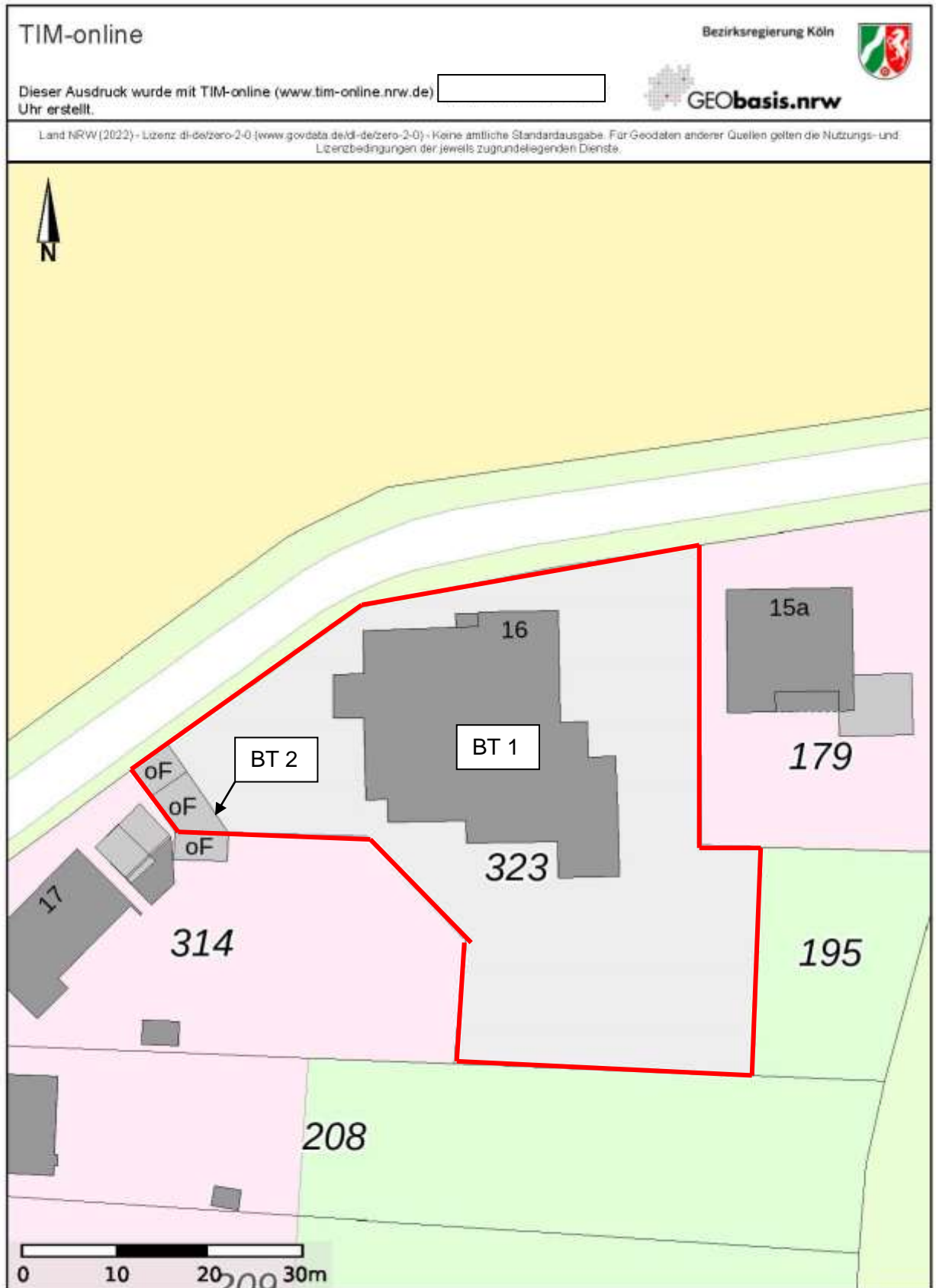
# 11 Anlagen

## 11.1 Lagepläne





## 11.2 Flurkarte



### 11.3 Luftbild



## 11.1 Auskünfte

### 11.1.1 Baulastauskunft

# KREISSTADT UNNA DER BÜRGERMEISTER

Auskunft: Baulast

Postfach 2113  
59411 Unna



Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1, 59423 Unna

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



Dezernat/Bereich		
3 / 63-2 Bauordnung - Bauaufsicht		
Ihre Ansprechpartner/in		Zimmer-Nr.
Frau Karabina		324
Telefon	Telefax	Vermittlung
02303/103-621	02303/103-639	02303/103-0
Email-Adresse		
sueheda.karabina@stadt-unna.de		
Zeichen Ihres Schreibens		Datum
002 K 021/21		10.01.2022

Aktenzeichen: 002/22

#### Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisstadt Unna

Grundstück/e:	Gemarkung: Massen, Flur: 8, Flurstück: 323
in:	59427 Unna, Massener Heide 16

Hiermit wird bescheinigt,

dass für das o. g. Grundstück **kein** Baulastenblatt im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 besteht.

Es ist eine Verwaltungsgebühr nach beiliegendem Gebührenbescheid zu zahlen.

Im Auftrag

von Thaden

#### Gesetzesabkürzung:

##### BauO NRW 2018

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) in der Fassung der Bekanntmachung des Artikel 1 des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vom 21.07.2018 - veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NRW (GV. NRW. 2018 Nr. 19 vom 03.08.2018 Seite 411 bis 458) in der zurzeit gültigen Fassung

## 11.1.2 Altlastenauskunft



DER LANDRAT

Kreis Unna - Postfach 21 12 - 59411 Unna

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung und Bauplanung  
Dipl. Ing. F. Afsin (z.Hd. Frau Berger)  
Lange Straße 36  
44532 Lünen

**Mobilität, Natur und Umwelt**  
Wasser und Boden

**Auskunft**  
Blanka Göbel  
Fon 02303 27-3669  
Fax 02303 27-1297  
blanka.goebel  
@kreis-unna.de

**Mein Zeichen**  
69.2/70 70 01-21-9-802

28.12.2021

### **Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster**

**Grundstück: Unna; Massener Heide 16;**  
**Gemarkung: Massen; Flur 8, Flurstück 323**  
Ihr Aktenzeichen: 002 K 021/21

Sehr geehrte Frau Berger!

Das o.g. Grundstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*B. Göbel*  
Blanka Göbel

Anlagen

Gebührenbescheid

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

**Dienstgebäude**  
Edisonstraße 1a  
59199 Bönen  
2.Etage, Raum 202

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

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

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

### 11.1.3 Anliegerbescheinigung

# Kreisstadt Unna

Der Bürgermeister

Auskunft: Erschließungskosten

Kreisstadt Unna, Postfach 21 13, 59411 Unna  
Sachverständigenbüro Afsin  
Lange Straße 36  
44532 Lünen



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom  
66.3 20 10 / Hu



Tiefbau

Ansprechperson  
Frank Hugo

T 02303 103-604

M

F 02303 103-676

frank.hugo@stadt-unna.de

Rathaus  
Rathausplatz 1  
59423 Unna  
Raum 345

Öffnungszeiten

Mo. bis Do. 08.30 – 12.00 Uhr  
13.30 – 15.45 Uhr

Fr. 08.30 – 12.30 Uhr

Datum

27.01.2022

#### Bescheinigung

1	Lage des Grundstücks in Unna: Massener Heide 16 Gemarkung: Massen Flur: 8 Flurstück: 323
2	Das Grundstück liegt außerhalb einer geschlossenen Ortschaft an einer klassifizierten öffentlichen Straße (Kreisstraße K31).
3	Die öffentliche Straße ist nicht erstmalig endgültig fertiggestellt.
4	Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB wurden durch die Stadt Unna nicht erhoben. Erkenntnisse, ob und wann mit einer Erhebung von Erschließungsbeiträgen in welcher Höhe zu rechnen ist, liegen derzeit nicht vor.
5	Bemerkungen: Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.

Im Auftrag

Frank Hugo

Diese Bescheinigung gilt lediglich als Mitteilung über die derzeit bestehende Rechtslage und ist – soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

www.unna.de

T 02303 103-0

F 02303 103-208

post@stadt-unna.de

poststelle@stadt-unna.de-mail.de

Sparkasse UnnaKamen

DE92 4435 0060 0000 0810 00

WELADED1UNN

Gläubiger-ID

DE1922200000027660

Steuer-ID

DE124793885

Leitweg-ID E-Rechnung

059780036036-31001-48

Auskunft: Erschließungskosten

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

**Von:** Willige-Schleep, Maria [maria.willige-schleep@stadtbetriebe-unna.de]  
**Gesendet:** Freitag, 18. Februar 2022 14:35  
**An:** Dipl.-Ing. F. Afsin  
**Betreff:** AW: Freundliche Erinnerung an die Anfrage Kanalanschlußbeiträge zum Gutachten 6078-21

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück Massener Heide 16 in 59427 Unna fallen zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.

Auf dem Grundstück befindet sich eine sanierungsbedürftige Sammelgrube für das häusliche Abwasser. Eine öffentliche Abwasseranlage ist nicht vorhanden und ist auch längerfristig nicht in Planung.

Viele Grüße

Maria Willige-Schleep

Stadtbetriebe Unna  
Grundstücksentwässerung  
Viktoriastraße 12  
59425 Unna

Tel. 02303/2003-83  
Fax 02303/2003-13



### 11.1.4 Wohnungsbindung

Auskunft: Wohnungsbindung

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

Postfach 2113  
59411 Unna



Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1, 59423 Unna

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



Dezernat/Bereich <b>50 - Soziales, Wohnen und Demografie</b>		
Ihr/e Ansprechpartner/in Frau Tönnies		Zimmer-Nr. 158
Telefon 02303 103-605	Telefax 02303 103-600	Vermittlung 02303 103-0
e-mail-Adresse doris.toennies@stadt-unna.de		

Datum und Zeichen Ihres Schreibens Ihr Zeichen:	Datum und Zeichen meines Schreibens: Tö.	Datum 22.12.2021
--	---	---------------------

**Durchführung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW)**

**Geschäfts-Nr.: 6078-21**  
**Objekt: Massener Heide 16, 59427 Unna**  
**Eigentümer:**

Sehr geehrter Herr Afsin,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 21.12.2021 teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Objekt hier keine Förderakte vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Tönnies

### 11.1.5 Bergbauauskunft

Auskunft: Bergbau

**ALTE HAASE**

Bergwerks-Verwaltungs-  
Gesellschaft mbH



ALTE HAASE BVG · Postfach 10 33 10 · 44033 Dortmund

SV-Büro Afsin  
Lange Straße 36  
44532 Lünen

Ihr Zeichen: 002 K 021/21  
Ihre Nachricht: 13.01.2022  
Ihr Ansprechpartner: Hendrik Haneklaus  
Telefon: +49 231 21891621  
Datum: 08.02.2022  
E-Mail: hendrik.haneklaus@rwe.com

per Mail an: [svafsin@immobilienbewertung-afsin.de](mailto:svafsin@immobilienbewertung-afsin.de)

**Vorhaben: Massener Heide 16 in 59427 Unna  
Gemarkung Massen, Flur 8, Flurstück 323**

**hier: bergbauliche Auskunft zur Erstellung eines Wertgutachtens**

Sehr geehrter Herr Afsin,

aufgrund Ihrer Anfrage vom 13.01.2022, bei uns eingegangen am 19.01.2022, haben wir die bergbaulichen Gegebenheiten geprüft und erteilen Ihnen hierüber nachfolgend Auskunft.

Das oben genannte Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldeigentum der Alte Haase BVG mbH. Es handelt sich um einen Stillstandsbereich, bergbauliche Aktivitäten wurden bereits vor Jahrzehnten eingestellt.

Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen.

Im Bereich des oben genannten Grundstücks hat ausweislich des Grubenbildes sogenannter „Tiefenbergbau“ stattgefunden. Unter Zugrundelegung der bestehenden technischen und tatsächlichen Rahmenbedingungen sind Einwirkungen aus den von unserer Gesellschaft zu vertretenden ehemaligen Bergbautätigkeiten auf die Tagesoberfläche nicht zu erwarten, so lange keine neuen Einflüsse auf das Grubengebäude einwirken.

Ausweislich unserer Unterlagen sind uns an der Besichtigung keine Bergschäden bekannt.

Für etwaige Bergschadensersatzansprüche gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden sind uns nicht bekannt.

Die vorliegende Stellungnahme beinhaltet keine bergtechnische Prüfung. Im Falle einer zukünftigen Baumaßnahme ist eine separate Stellungnahme unserer Gesellschaft einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

ALTE HAASE  
Bergwerks-Verwaltungs-  
Gesellschaft mbH

*i.A. Dedde*

Dedde

Geschäftsführung  
Georg Petrich

Telefon: 0201 5179-8262

*i.A. H. Haneklaus*

Haneklaus

Sitz der Gesellschaft:  
ALTE HAASE  
Bergwerks-Verwaltungs-  
Gesellschaft mbH  
Florianstr. 1  
44139 Dortmund

Registergericht:  
Amtsgericht Dortmund  
HR B 7123

Bankkonto:  
Commerzbank Frankfurt  
BIC: COBADE33XXX  
IBAN: DE32 3604 0039  
0140 7659 00  
St.-Nr.: 317/5956/0064



Bezirksregierung  
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
Sachverständigenbüro für Immobilien-  
bewertung und Bauplanung  
Dipl.-Ing. F. Afsin  
Lange Str. 36  
44532 Lünen

- per elektronischer Post -

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-  
gefährdung**

Zwangsversteigerungsverfahren: Massener Heide 16 in Unna

Gemarkung: Massen, Flur: 8, Flurstück 323

Ihr Schreiben vom 21.12.2021

Ihr Aktenzeichen: 6078-21

Az. des Gerichts: 002 K 021/21

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verlie-  
henen Bergwerksfeld „Caroline“ sowie über einem inzwischen erlosche-  
nen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Caroline“ ist die Alte Haase  
Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Florianstraße 1 in 44139  
Dortmund.

**Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW**

Datum: 12. Januar 2022  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
65.74.2-2021-3493  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Keppeler  
stefan.keppeler@bra.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3954  
Fax: 02931/82-3674

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 92-0

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

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

Landeshauptkasse NRW  
bei der Helaba:  
IBAN:  
DE59 3005 0000 0001 6635 15  
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:  
DE123876675

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

Bezirksregierung  
Arnsberg



Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

#### **Hinweise**

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

Bezirksregierung  
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag:

gez. Keppler

## 11.2 Eintragungsbewilligung-Auszug zu Nr. 264/1974 vom 14.10.1974

### § 5.

D. 7374 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Massen Flur 8 Nr. 179, eingetragen im Grundbuch von Unna Blatt 7374 - derzeitiger Eigentümer ist der Verkäufer - räumt dem jeweiligen Eigentümer der veräußerten Grundstücke das Recht ein, die Kaufgrundstücke bis zur Grenze des Grundstücks Gemarkung Massen Flur 8 Nr. 179 zu bebauen bzw. an Gebäude, die auf dem Grundstück Gemarkung Massen Flur 8 Nr. 179 bis zur Grenze errichtet sind, anzubauen. Umgekehrt räumt der jeweilige Eigentümer der Kaufgrundstücke dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Massen Flur 8 Nr. 179 das Recht ein, das Grundstück bis zur Grenze der Kaufgrundstücke zu bebauen oder an auf den Kaufgrundstücken bis zur Grenze des Grundstücks Gemarkung Massen Flur 8 Nr. 179 er-

richtete Gebäude anzubauen.

Die Eintragung dieser Dienstbarkeiten auf den jeweiligen Grundstücken wird allseits bewilligt und beantragt.

### 11.3 Teilungserklärung- Auszug

Urkunden-Rolle Nr. 541 1997



Amtsgericht Unna  
Grundbuchamt  
Eing: 04 OKT. 1997  
Anl. ...  
Ant. ...

Erste Ausfertigung  
=====

## Verhandelt

zu Werne am 25. September 19 97

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Dr. Heinrich Brückmann**

mit dem Amtssitz in Werne

erschien heute

Massener Heide 16, 59427 Unna

Die Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt.

Die

Die Erschienene bat um die Beurkundung der nachstehenden

Teilungserklärung

und erklärte:

§ 1

[redacted] ist Eigentümerin der im Grundbuch des  
Amtsgerichtes Unna von Unna Blatt 13353 eingetragenen Grundstücke

Gemarkung Massen, Flur 8 Flurstück 313, Landwirt-  
schaftsfläche Massener Heide, zur Größe von 828 qm

und

Gemarkung Massen, Flur 8 Flurstück 317, Gebäude-  
und Freifläche Massener Heide, zur Größe von  
1.401 qm.

[redacted] bewilligt und beantragt die Vereinigung der Grundstücke gemäß  
§ 890 Abs. 1 BGB ( § 5 GBO ), wobei die einzelnen Katasterparzellen als nur  
vermessungstechnische Teile des einen Grundstückes im Rechtssinne beibehalten  
werden ( § 3 Abs. 1 b WEG BVFG ).

Das Eigentum an den vorstehend verzeichneten Parzellen wird in der Weise  
geteilt, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer  
bestimmten Wohneinheit und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen entsteht.

§ 2



§ 2

Die Einheiten sind in sich abgeschlossen, Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauordnungsamtes der Stadt Unna vom 18.08.1997 liegen an.

Die Aufteilung erfolgt:

1.

In einen Miteigentumsanteil von 870/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden gewerblichen Räumen ( Gaststätte ), im Aufteilungsplan jeweils mit der Ziffer 1. versehen, nämlich im Erdgeschoß Anbau Nebengebäude, Anbau Büffet, überdachter Eingang, Anbau Personalräume, Gaststätte. Ferner im Kellergeschoß Vorratskeller unter Saal, Vorratskeller Kühlraumlager, ebenfalls jeweils mit Nr. 1 bezeichnet. Im Obergeschoß und Dachgeschoß Fremdenzimmer 1 bis 7, jeweils mit Nr. 1 bezeichnet, Abstellraum, Flure, Gästezimmer über Saal und Anbau Personal, sämtlich mit 1 bezeichnet. Ferner Dachgeschoß über Gaststätte, Fremdenzimmer 1 bis 3, jeweils mit Nr. 1 bezeichnet sowie Garage, ebenfalls mit Ziffer 1 im Aufteilungsplan bezeichnet.

2.

In einen Miteigentumsanteil von 130/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 2 bezeichneten Wohnung im Erd- und Obergeschoß, mit Balkon 2 sowie der Empore und dem Boden, jeweils mit Nr. 2 bezeichnet.

§ 3

S

§ 3

Sondernutzungsrechte:

1.

Zur Einheit Nr. 1 gehören die Sondernutzungsrechte an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 versehenen Flächen und ferner die Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen, im Aufteilungsplan mit den Ziffern 1 bis 18 und 20 bis 27 bezeichnet.

*Platz 1-9/12-27*

2.

Zur Wohnung Nr. 2 gehört das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 19 versehenen Stellfläche.

§ 4

Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

§ 5

Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft einschließlich der Verwaltungskosten tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, mit Ausnahme folgender Kosten:

a.)

a.)

Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die besondere Meßvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden.

b.)

Soweit Verwalterkosten anfallen, trifft jede Wohnung ein gleicher Anteil, ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteiles.

c.)

Die Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten für die Sondernutzungsrechte trägt jeweils der Sondernutzungsberechtigte.

#### § 6

1.)

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum/das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, je in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

2.)

Gemeinschaftliches Eigentum sind die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

3.)

7

3.)

Gegenstand des Sondereigentumes sind die in § 2 bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungsinhabers über das nach § 14 WEG und nach dieser Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

§ 7

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, alle Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentumes sind, nach eigenem Ermessen instandzuhalten und zu verändern, soweit dies zulässig ist, insbesondere innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, den Fußbodenbelag, die Zwischenwände, die die im Sondereigentum stehenden Räume umgeben, den inneren Wand- und Deckenputz der in seinem Sondereigentum stehenden Räume, die Türen, die Badeeinrichtungen und die Abortanlagen, die Heizungen sowie die Versorgungsleitungen. Glasschäden an Fenstern, die zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehören, sind von den Wohnungseigentümern zu tragen, auch wenn die Schäden ohne Verschulden der Wohnungseigentümer entstanden sind.

§ 8

Eigentümerversammlung:

Auf das Erfordernis einer jährlichen Eigentümerversammlung wird zunächst verzichtet. In der Eigentümerversammlung kann sich ein Eigentümer vertreten lassen. Die Vollmacht muß schriftlich erteilt werden.

Miteigentümer

Miteigentümer einer Sondereigentumseinheit bedürfen gegenseitig keiner besonderen Vollmacht, wenn nicht Zweifel an der Vertretungsmacht bestehen.

§ 9

Verwalterbestellung:

Zum Verwalter wird zunächst bis auf weiteres bestellt



§ 10

Die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch wird bewilligt und beantragt. *f*

Der Notar wird ermächtigt, alle zum Vollzug erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen.

Die Erschienenen bevollmächtigen ferner jede für sich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ( Insihgeschäft ) *Soll-Vo*

a. die Rechtsanwalts- und Notariatsgehilfin Rosemarie Schimschar geb. Maaß

b. die Rechtsanwalts- und Notariatsgehilfin Eva-Maria Sieradzon geb.  
Honeremann


- beide dienstansässig Steinstraße 43, 59368 Werne -

alle

9

alle zum Vollzug und zur Durchführung dieser Teilungserklärung erforderlichen Erklärungen formeller und materieller Art abzugeben und entgegenzunehmen sowie Grundbuchanträge, auch abändernder, berichtigender oder ergänzender Art, zu stellen und zurückzunehmen.

Vorstehende Verhandlung, einschließlich dieses Schlußsatzes, wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:





Diese Urkunde ist eine Abschrift  
mit demselben Inhalt wie die  
von demselben Urkund, was für die  
beglaubigt. 02. 10. 1997  
Werne, den

  
Notar

Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Mal für Frau  
, Unna, ausgefertigt.

Werne, den 02. 10. 1997

  
Notar



**STADT UNNA**  
Der Stadtdirektor

Bauordnungsamt  
Postfach 21 13  
  
59411 Unna



Frau  
Helga Doetsch  
Massener Heide 16  
  
59427 Unna

Auskunft gibt Ihnen  
Frau Hartmann Zi. 321 Tel. 103-636  
Telefon: 02303/103-0  
Telefax: 02303/103-639

Rathausplatz 1  
59423 UNNA, 18.08.97

Bauregister Nr. 0891/97      Antrag vom: 08.08.97      Eingang am: 11.08.97  
Bauvorhaben: Bescheinigung WEG  
Bauort: Unna, Massener Heide 16  
Gemarkung: Massen      Flur: 8      Flurstücke: 313, 317

**Bescheinigung Nr.: 0891/97**

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951, Bundesgesetzblatt I, S. 175, geändert durch Gesetz vom 30.07.1973, Bundesgesetzblatt I, S. 910

Die in beiliegenden Aufteilungsplänen mit Ziffer 2 bezeichnete Wohnung,  
die mit Ziffer 1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden gewerblichen Räume,  
die mit Ziffer 2 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume,  
die mit Ziffer 1 bezeichnete Garage  
in dem vorhandenen umzubauenden Gebäude auf dem Grundstück  
in Unna-Massen, Massener Heide 16

Gemarkung: Massen, Flur: 8, Flurstücke: 313, 317 sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2/§ 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Es ist eine Verwaltungsgebühr nach beiliegendem Gebührenbescheid zu zahlen.

Im Auftrag

*Hartmann*

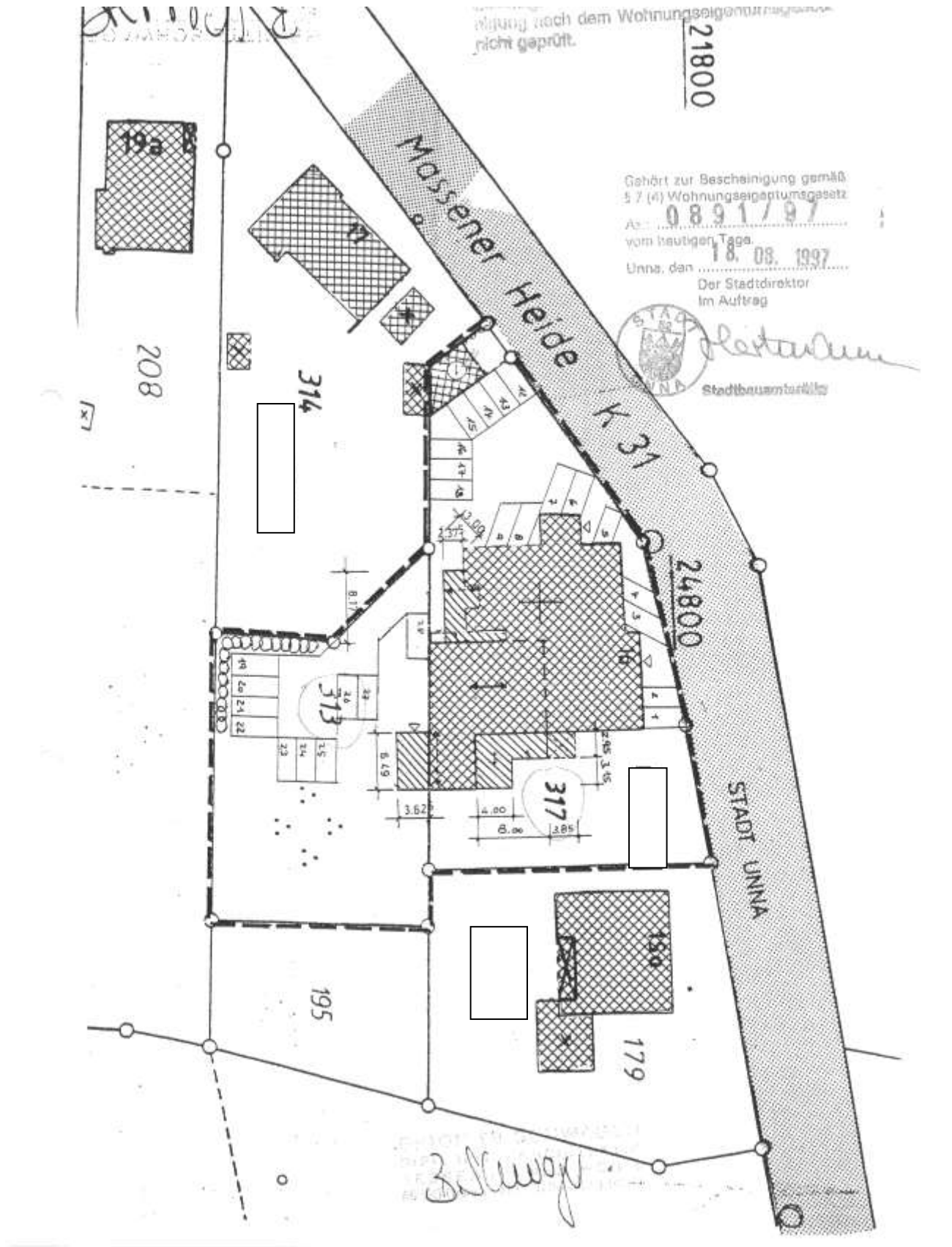
Hartmann  
Stadtbauamtsrätin



870  
130



### 11.4 Sondernutzungsrechte an Stellplätzen



Stellplätze Nr. 1-9, 12-18, 20-28 zu Sondereigentum Nr. 1

Vorort ist die Anordnung der Stellplätze jedoch anders als in der Teilungserklärung oben dargestellt.

## 11.5 Nutzflächenberechnung: Sondereigentum Nr. 1

### 1. Nutzflächenberechnung, Gaststätte 1

1.1 Kellergeschoß			brutto	netto
Vorratskeller unter Saal	$\frac{(3,08 + 2,88)}{2} \times 9,40 = 27,07$			
	$1,00 \times 9,40 = 9,40$		36,47	35,38 qm
Vorratskeller	$3,73 \times 5,89 = 21,97$			
	$+0,32 \times 1,17 = 0,37$			
	$+0,91 \times 0,89 = 0,81$			23,15 qm
Kühraum	$2,58 \times 3,00 = 7,74$			
	$+0,88 \times 0,77 = 0,68$			8,42 qm
Lager	$3,94 \times 3,10 = 12,21$			
	$-0,27 \times 0,24 = 0,06$			
	$-1,14 \times 0,15 = 0,17$			
	$+0,42 \times 0,88 = 0,36$			
	$+2,92 \times 3,22 = 9,40$			
	$+1,03 \times 0,61 = 0,63$			
	$-0,38 \times 0,125 = 0,05$			
	$-0,17 \times 0,42 = 0,07$			
	$+0,72 \times (0,87 + 0,97) = 1,33$			
	$+3,45 \times 2,46 = 8,71$			
	$+0,86 \times 1,00 = 0,86$			33,15 qm
<b>Nutzfläche Kellergeschoß gesamt</b>				<b>100,10 qm</b>

**1.2 Erdgeschoß** 2

**1.2.1 Anbau Nebengebäude**

			<b>brutto</b>	<b>netto</b>
Bügeln	$3,01 \times \frac{(3,51 + 3,26)}{2} =$		10,19	9,88 qm
Theke	$2,455 \times 2,085 =$		5,12	4,97 qm
WC	$0,90 \times 1,635 \times 2 = 2,94$ $1,26 \times 1,635 = 2,06$		5,00	4,85 qm
Waschraum	$3,18 \times \frac{(3,01 + 2,80)}{2} = 9,24$ $- 0,35 \times 0,35 = 0,12$ $+ 1,125 \times 0,175 = 0,20$		9,32	9,04 qm
Stuhllager	$2,455 \times \frac{(2,75 + 2,65)}{2} =$		6,63	6,43 qm
			38,26	35,17 qm

**1.2.2 Anbau Büfett**

	$2,95 \times 8,00 = 23,60$			
	$+ 2,19 \times 0,42 \times 2 = 1,84$			
	$+ 3,10 \times 3,85 = 11,94$		37,38	36,25 qm

**1.2.3 überdachter Eingang**

	$3,10 \times 3,85 \times 0,5 =$		5,97	5,79 qm
--	---------------------------------	--	------	---------

**1.2.4 Anbau Personalräume**

Flur	$2,82 \times 1,01 = 2,85$ $+ 1,32 \times 1,00 = 1,32$		4,17	4,04 qm
WC	$2,385 \times 0,885 =$		2,11	2,05 qm
Umkleide	$3,635 \times 2,15 = 7,82$ $- 2,00 \times 0,80 = 1,60$ $- 0,15 \times 0,65 = 0,10$ $+ 1,00 \times 1,01 = 1,01$		7,13	6,92 qm
Kühlung	$2,40 \times 1,45 =$		3,48	3,38 qm
			16,89	16,39 qm

**1.2.5 Gaststätte**

Saal	$(12,79 + 12,39) \times 0,5 \times 9,40 = 118,35$ $- 1,35 \times 2,37 = 3,20$ $- 3,12 \times 0,24 = 0,75$ $- 0,73 \times 0,35 = 0,25$			114,15 qm
Garderobe	$1,09 \times 4,125 =$		4,50	4,36 qm

27

Windfang	2,20 x 2,30 =		5,06	4,91 qm
Gastraum-Schankraum	8,18 x 8,04 = 65,77			
	- 2,32 x 0,85 = 1,97			
	- 0,55 x 0,60 = 0,33			
	- 3,60 x 1,75 = 6,30		57,17	55,45 qm
Gastraum 1	8,18 x 4,50 =		36,81	35,71 qm
Gastraum 2	8,18 x 6,05 =		49,49	48,01 qm
Gastraum 3	3,78 x 8,04 =		30,39	29,48 qm
Garderobe/Flur	2,40 x 1,90 =		4,56	4,42 qm
Teeküche	2,70 x 4,10 =		11,07	10,74 qm
Küche 1	6,60 x 4,44 = 29,30			
	- 3,00 x 1,00 = 3,00			
	- 1,30 x 0,50 = 0,65		25,65	24,88 qm
Küche 2	3,75 x 3,65 = 13,69			
	- 0,40 x 0,40 = 0,16		13,53	13,12 qm
Vorraum	1,35 x 1,41 =		1,90	1,84 qm
Flur	3,50 x 1,75 =		6,13	5,95 qm
WC-Vorraum/Flur	2,40 x 3,50 = 8,40			
	+ 1,35 x 1,10 = 1,49		9,89	9,59 qm
Herren-WC	2,78 x 4,60 = 12,79			
	+ 1,10 x 0,50 = 0,55			
	- 0,12 x 0,50 = 0,06		13,28	12,88 qm
Damen-WC	2,40 x 4,00 = 9,60			
	- 0,24 x 0,50 = 0,12		9,48	9,20 qm
				384,69 qm

#### 1.2.4 Zusammenstellung Erdgeschoß

Anbau, Nebengebäude		35,17 qm
Anbau, Büfett		36,25 qm
Überdachter Eingang		5,79 qm
Anbau Personalräume		16,39 qm
Gaststätte		384,69 qm
		384,69 qm
Nutzfläche Erdgeschoß gesamt		478,29 qm

<b>1.3 Obergeschoß und Dachgeschoß</b>		<b>brutto</b>	<b>netto</b>
<b>1.3.1 Fremdenzimmer über Gaststätte</b>			
Zimmer 1	$4,37 \times 1,76 + (1,99 + 0,12) \times 3,48 =$		15,03 qm
Bad 1	$1,35 \times 1,99 =$		2,69 qm
Zimmer 2	$2,10 \times 0,95 + 3,40 \times 2,34 =$		9,95 qm
Bad 2	$2,20 \times 1,21 =$		2,66 qm
Zimmer 3	$1,89 \times 0,95 + 3,83 \times 2,62 =$		
Bad 3	$2,01 \times 1,58 =$		3,18 qm
Zimmer 4	$1,43 \times 0,95 + 3,73 \times 2,50$ $+ 0,75 \times 1,00 + 0,625 \times 0,625 \times 0,5 =$		11,63 qm
Bad 4	$2,10 \times 1,45$ $- \frac{1,60 + 1,00}{2} \times 0,625 =$		2,23 qm
Zimmer 5	$3,90 \times 8,00$ $+ (5,10 - 3,90) \times (8,00 - 2,26 - 0,12)$ $- 0,30 \times 8,00 - 1,00 \times 8,00 \times 0,5$ $- (8,00 - 2,26 - 0,12) \times 1,00 \times 0,5 =$		28,73 qm
Bad 5	$2,26 \times 1,77 =$		4,00 qm
Zimmer 6	$2,67 \times (1,37 + 0,12)$ $+ 3,71 \times 2,50 - (3,71 - 1,10) \times 0,70 \times 0,5 =$		12,34 qm
Bad 6	$2,43 \times 1,37 =$		3,33 qm
Zimmer 7	$(1,37 + 0,12) \times 3,37 + 4,86 \times 2,50$ $- (4,86 - 1,10) \times 0,70 \times 0,5 =$		15,86 qm
Bad 7	$2,01 \times 2,44 =$		4,90 qm
Abstellraum	$2,84 \times 1,04 =$		2,95 qm
Flur 1	$2,60 \times 1,76$ $+ (1,99 + 0,12) \times 2,05$ $+ (0,12 + 2,34) \times 1,50$ $+ (0,24 + 0,95 + 0,12 + 1,58 + 0,12$ $+ 1,45 + 0,12 + 0,95) \times 1,30 =$		19,78 qm
Flur 2	$2,00 \times 2,44$ $+ (0,10 + 2,84 + 0,10 + 1,26) \times 1,24$ $+ 1,26 \times (1,04 + 0,12) =$		11,67 qm
			<u>162,76 qm</u>

**1.3.2 Gästezimmer über Saal**

Zimmer 1	5,00 x 3,30 =		16,50	16,01 qm
Bad	1,50 x 3,30 =		4,95	4,80 qm
Zimmer 2	4,97 x 3,30 =	16,40		
	- 1,10 x 0,55 =	0,61		
	+ 2,12 x 1,25 =	<u>2,65</u>	18,44	17,89 qm
Flur	1,75 x 1,30 =	2,28		
	+ 3,00 x 2,00 =	6,00		
	+ 2,30 x 2,00 =	<u>4,60</u>	12,88	12,49 qm
Abstellraum	5,20 x 1,63 =		<u>8,48</u>	<u>8,22 qm</u>
			61,25	59,41 qm

**1.3.3 Anbau Personal**

Aufenthaltsraum	3,995 x 2,195 =	8,77		
	+ 2,58 x 1,60 =	<u>4,13</u>	12,90	12,51 qm
Brauchwasser	3,80 x 1,30 =		<u>4,94</u>	<u>4,79 qm</u>
			17,84	17,30 qm

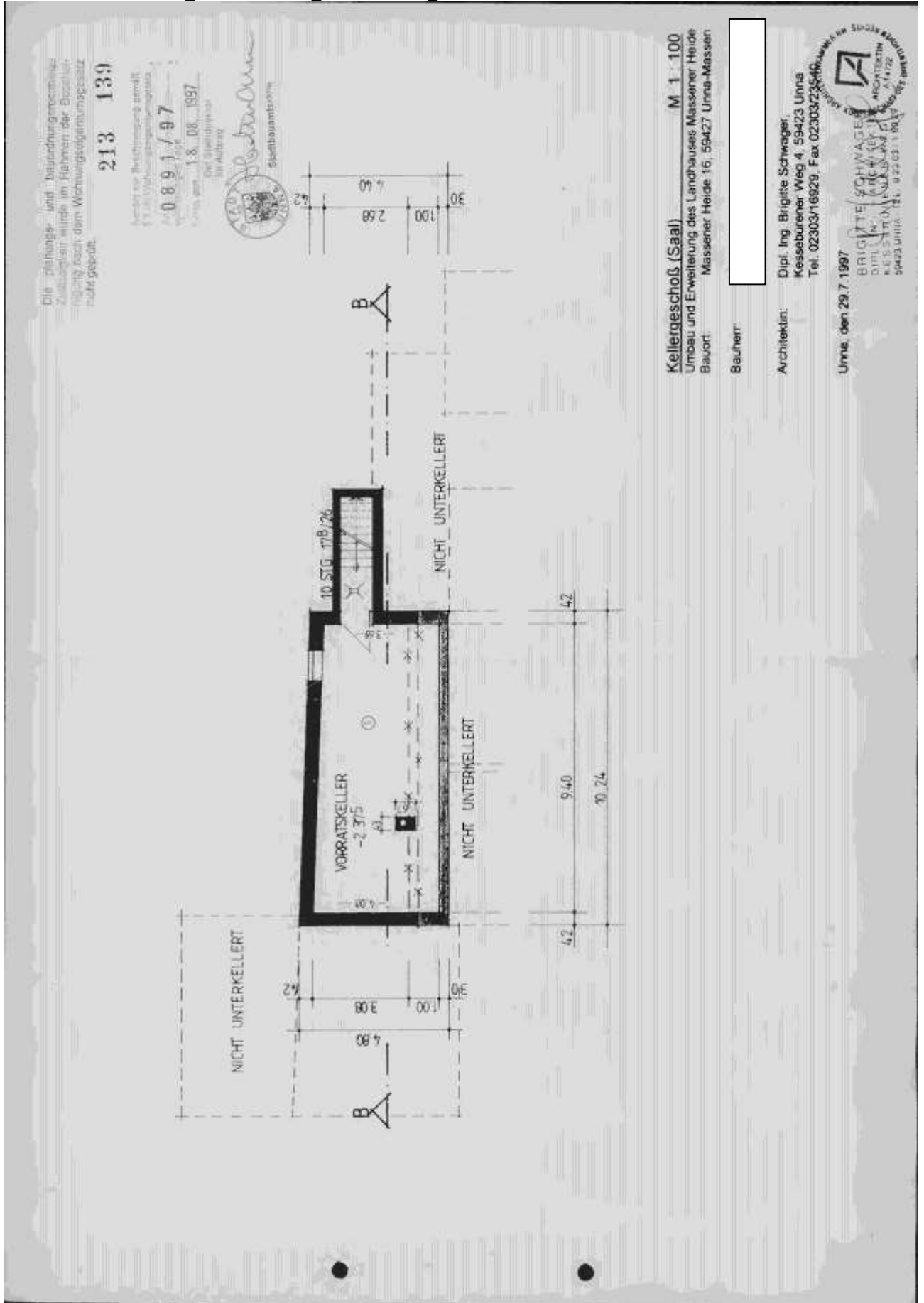
**1.3.4 Ober- Dachgeschoß gesamt**

Fremdenzimmer über Gaststätte		162,76 qm
Fremdenzimmer über Saal		59,41 qm
Anbau Personal		17,30 qm
		<hr/>
		239,47 qm
		<hr/>

<b>1.4 Dachgeschoß, über Gaststätte</b>		<b>brutto</b>	<b>netto</b>
<b>1.4.1 Fremdenzimmer</b>			
Flur	$4,80 \times 1,35 + 1,20 \times 0,40 \times 0,5$ $+ (1,90 + 3,45) \times 0,5 \times 1,60$ $- (1,90 + 2,50) \times 0,5 \times 0,60 \times 0,5$	= 10,34	10,03 qm
Zimmer 1	$3,85 \times 3,15 + 2,05 \times 2,00$ $- 0,45 \times 0,80 \times 0,5$ $- 2,50 \times 0,60 - 2,50 \times 0,90 \times 0,5$	= 13,42	13,02 qm
Bad 1	$1,95 \times 1,75$	= 3,41	3,31 qm
Zimmer2	$3,35 \times 2,25 + 1,60 \times 1,25$ $+ 0,80 \times 0,60 - 2,40 \times 0,20$ $- 2,40 \times 0,90 \times 0,5$	= 8,46	8,21 qm
Bad2	$1,50 \times 2,00$	= 3,00	2,91 qm
Zimmer 3	$3,50 \times 2,60 + 3,90 \times 1,78$ $+ 1,60 \times 1,78 - 0,30 \times 0,60$ $- 1,00 \times 0,60 - 4,38 \times 0,20$ $- 4,38 \times 0,90 \times 0,5 - 1,78 \times 0,60 \times 0,5$	= 14,73	14,29 qm
Bad 3	$2,00 \times 2,50 - 0,35 \times 0,60$ $- 2,50 \times 0,60 \times 0,5$	= 4,04	3,92 qm
		57,40	55,68 qm

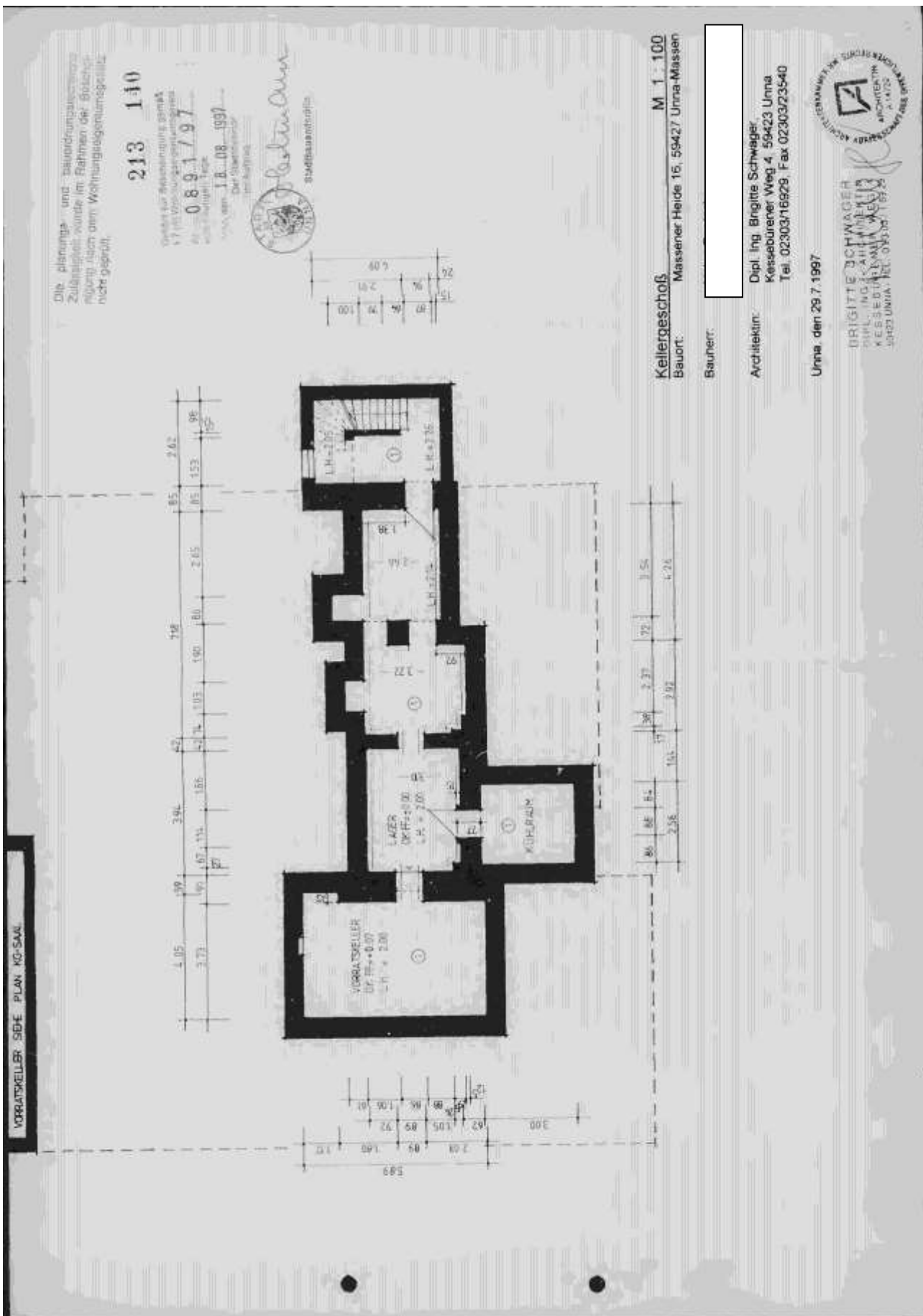
<b>1.5 Zusammenstellung Nutzfläche</b>		<b>brutto</b>	<b>netto</b>
Kellergeschoß			100,10 qm
Erdgeschoß			478,29 qm
Ober- Dachgeschoß			239,47 qm
Dachgeschoß			55,68 qm
<b>Nutzfläche, gesamt</b>			<b>873,54 qm</b>

### 11.6 Grundrisse gem. Teilungserklärung

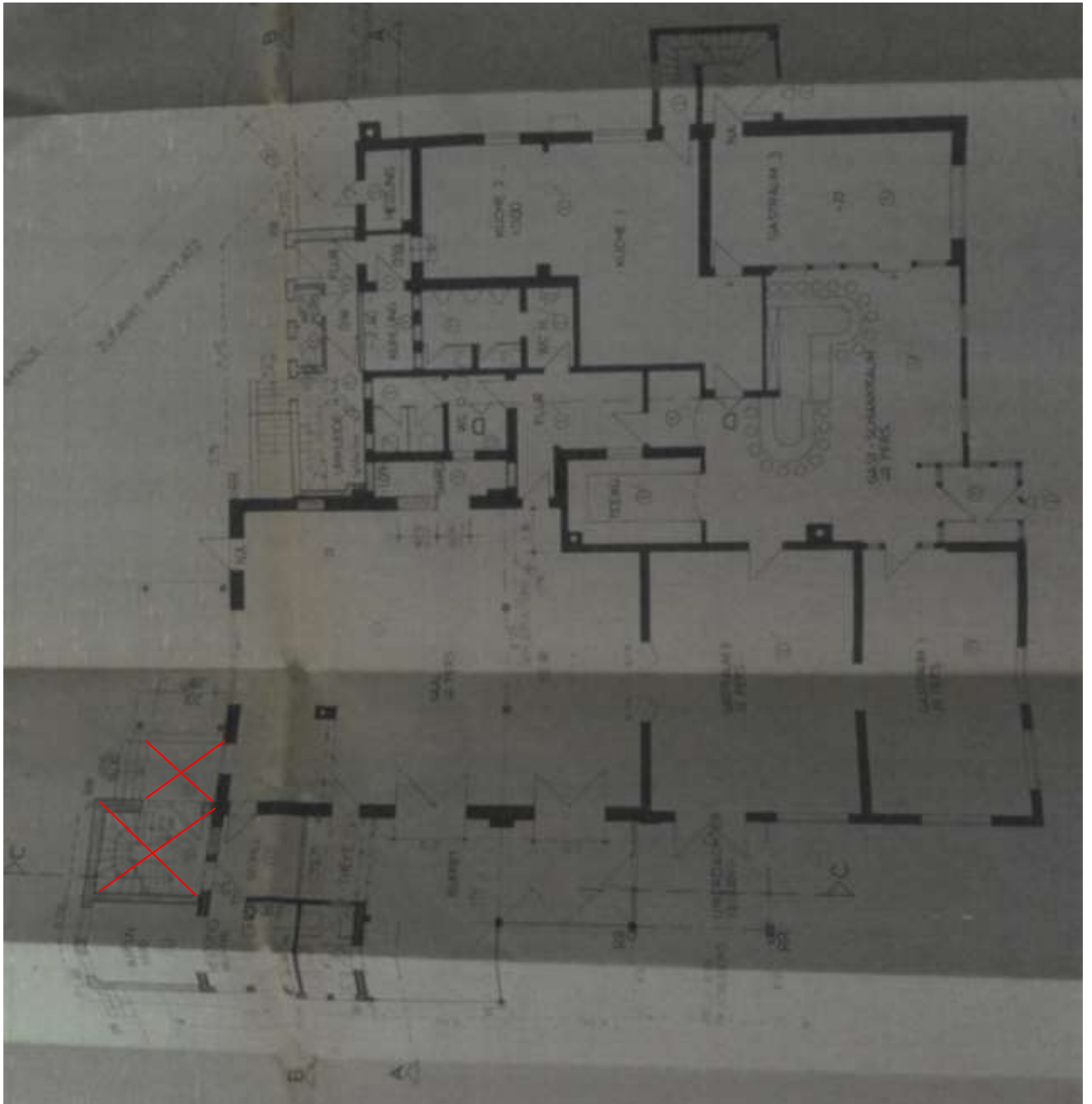


Kellergeschoß





Kellergeschoss



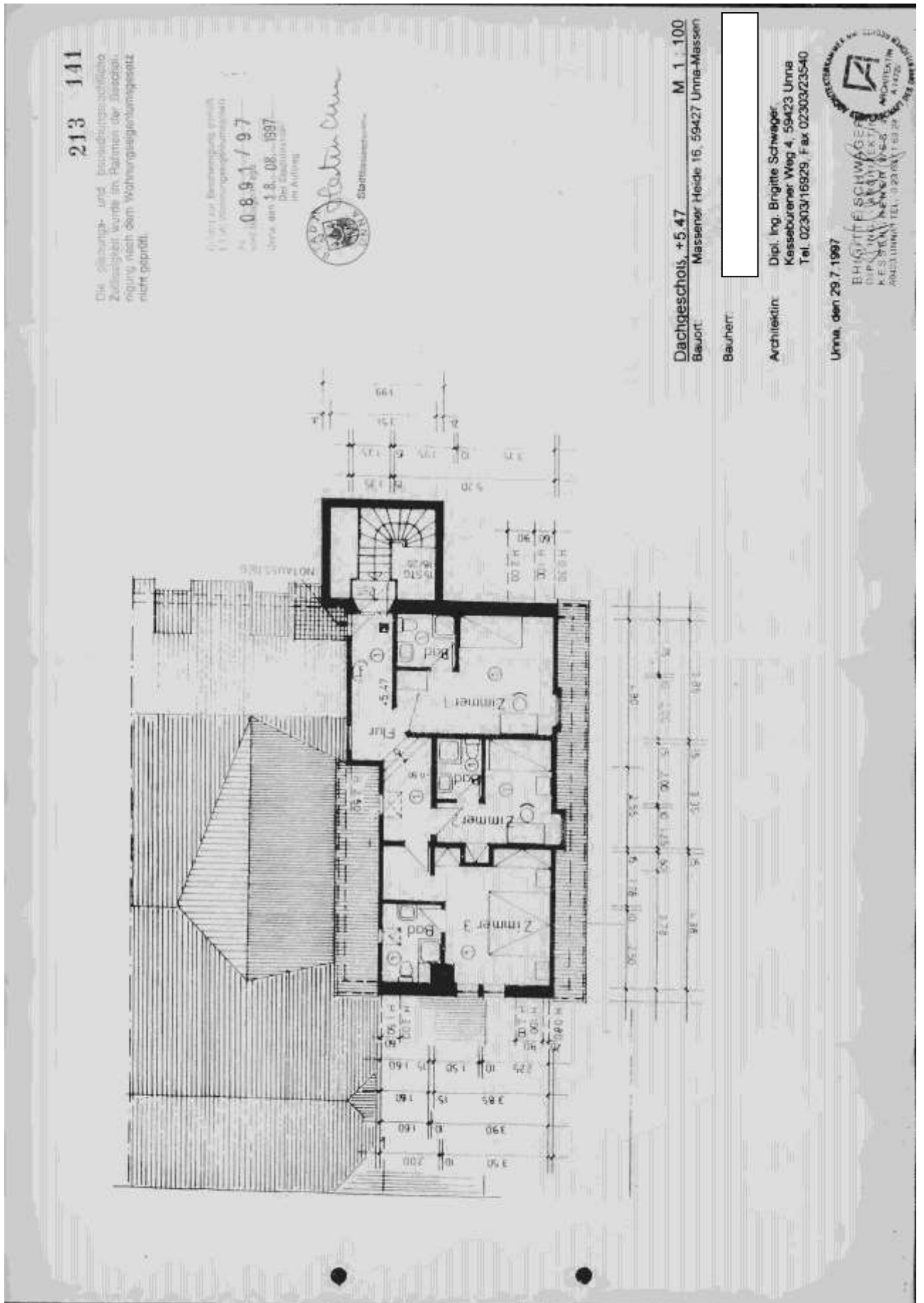
Sondereigentum Nr. 2

Erdgeschoss



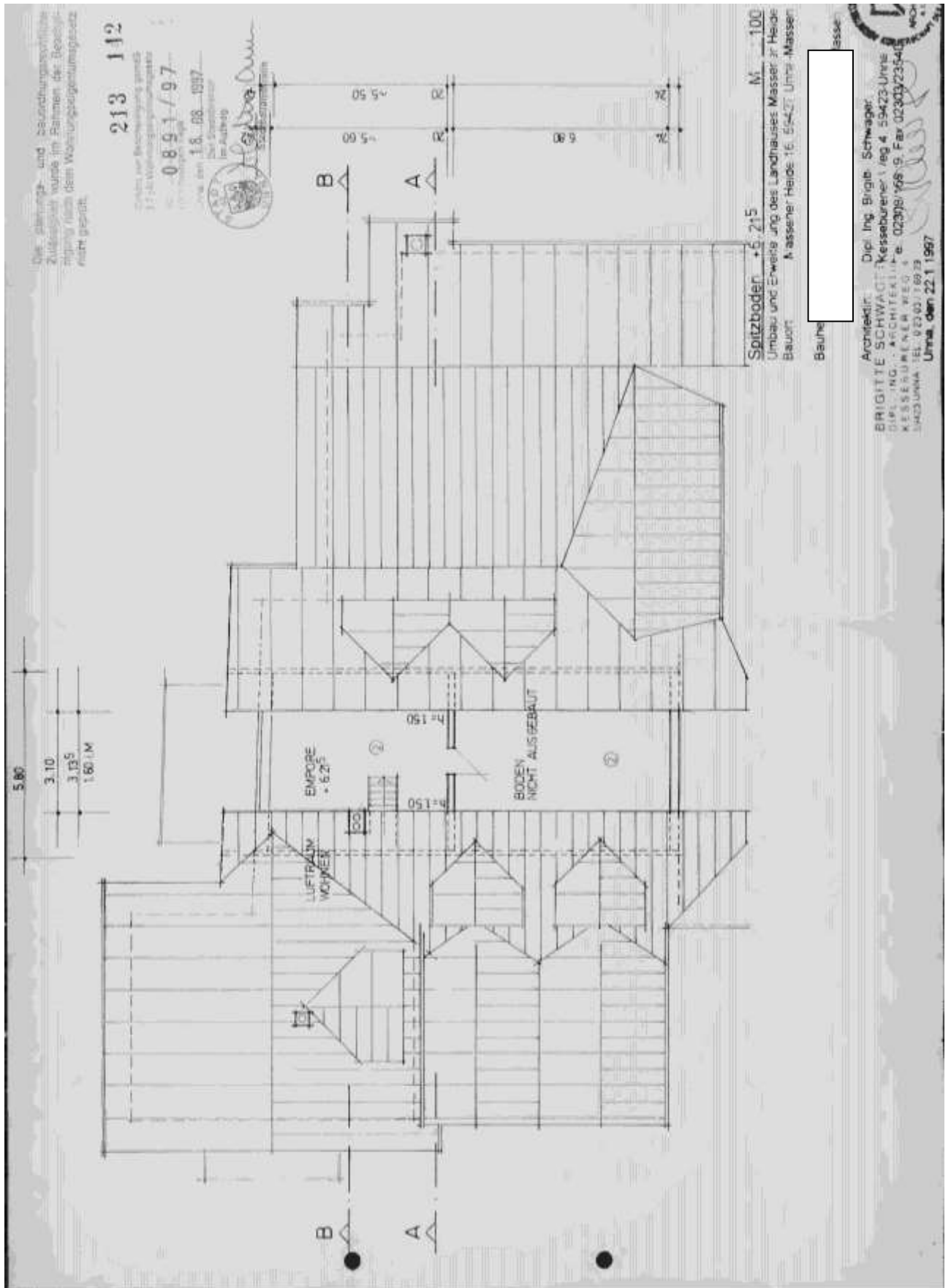
Sondereigentum Nr. 2

Obergeschoss bzw. Dachgeschoss



Sondereigentum Nr. 2

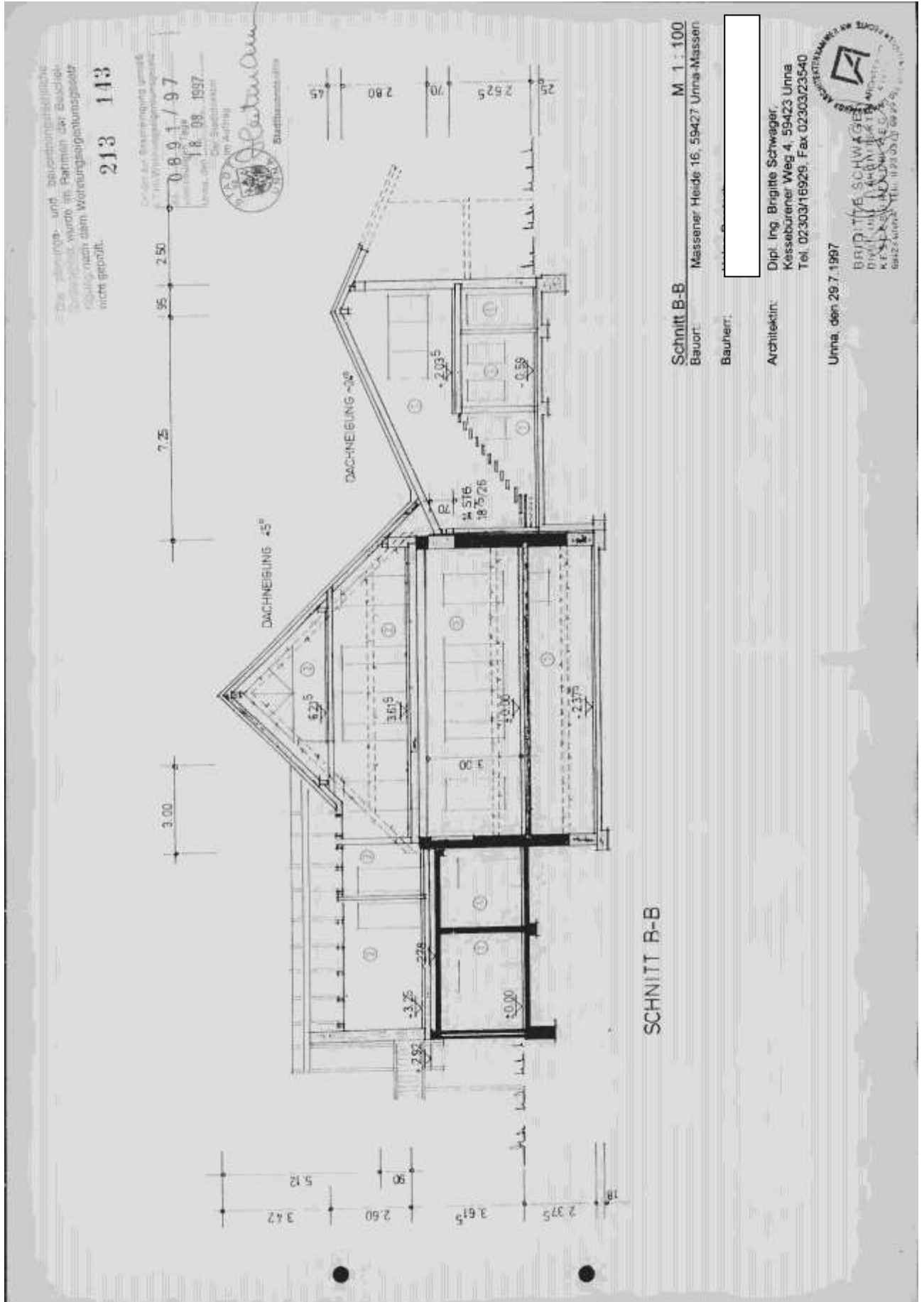
Dachgeschoss

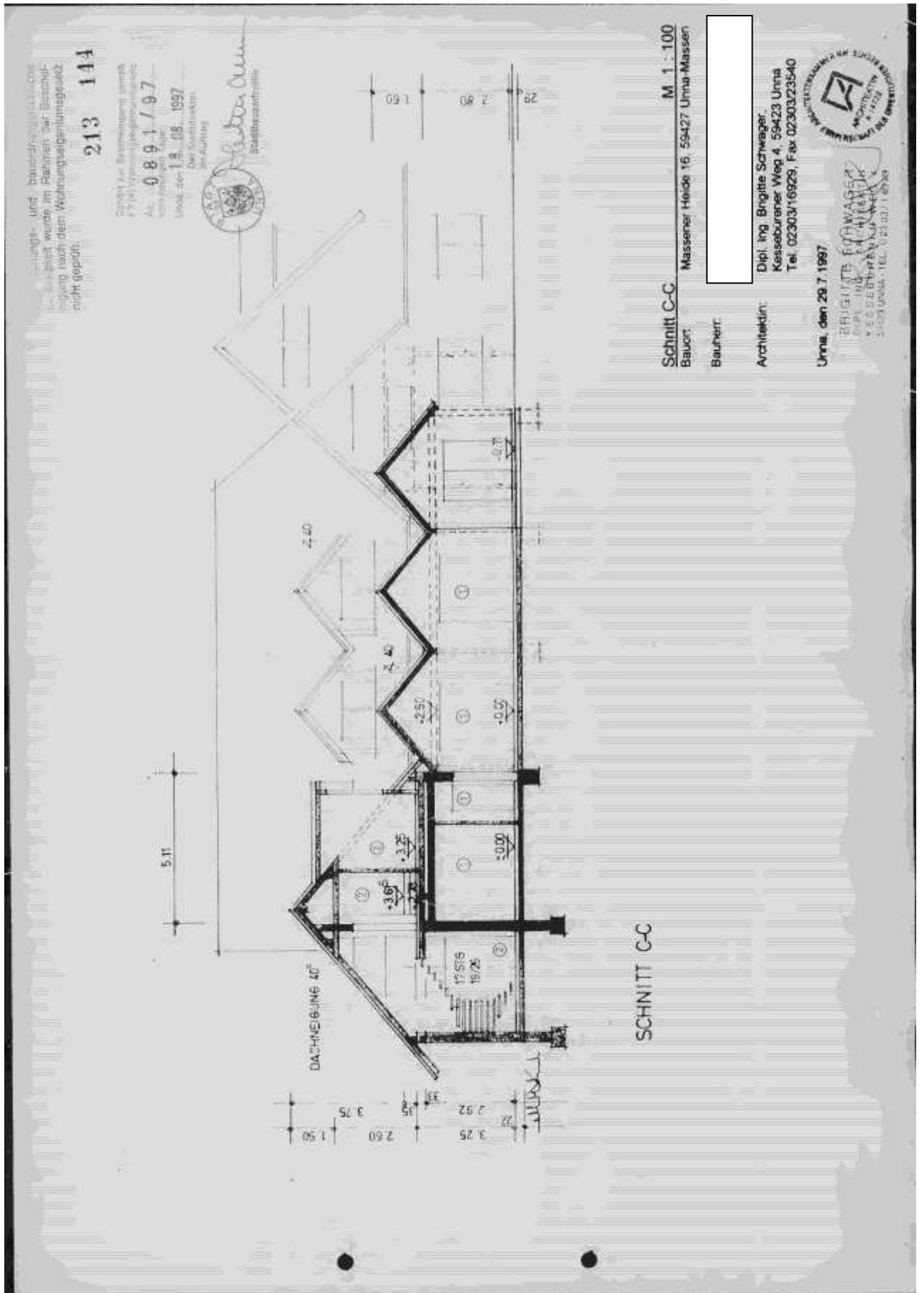


Sondereigentum Nr. 2

Spitzboden

11.7 Schnitte





... und bautechnische...  
... nicht geprüft.

213 144

Gepl. zur Besichtigung gemäß  
§ 77 des Wohnungsmietengesetzes  
Nr. 0891/97  
Unna, den 18.08.1997  
Der Amtsvorsteher  
des Amtes



*Brigitte Schwager*  
Stadtplanungsamt

Schnitt C-C  
M 1 : 100  
Bauort: Massener Heide 16, 59427 Unna-Massen

Bauherr:

Architektin:

Dipl. Ing. Brigitte Schwager  
Kesseborener Weg 4, 59423 Unna  
Tel. 02303/16929, Fax 02303/23540

Unna, den 29.7.1997

BRIGITTE SCHWAGER  
DIPLOM-INGENIEURIN  
VERKEHRSWERTGUTACHTERIN  
59423 UNNA - TEL. 02303/16929



# 11.8 Ansichten

Planungs- und baubedingungsrechtliche Zulassung wurde im Rahmen der Besichtigung nach dem Vichlungsgegenstandsbogen nicht geprüft.

213 115  
Gebiet Nr. 213/115  
0891/97  
18.08.1997  
Der Baubestimmte  
im Auftrag

Stadtbauamt Unna

NORDANSICHT

Nordansicht M 1:100  
Bauort: Massener Heide 16, 59427 Unna-Massen  
Bauherr:   
Architektin: Dipl. Ing. Brigitta Schwager  
Kesselreiner Weg 4, 59423 Unna  
Tel. 02303/16929, Fax 02303/23540

Unna, den 29.7.1997

BRIGITTE SCHWAGER  
DIPLOM-INGENIEURIN  
KESSELREINER WEG 4  
59423 UNNA  
TEL. 02303/16929  
FAX 02303/23540

VEREINIGUNG DER INGENIEURE UND ARCHITECTEN  
AMTSGERICHT UNNA



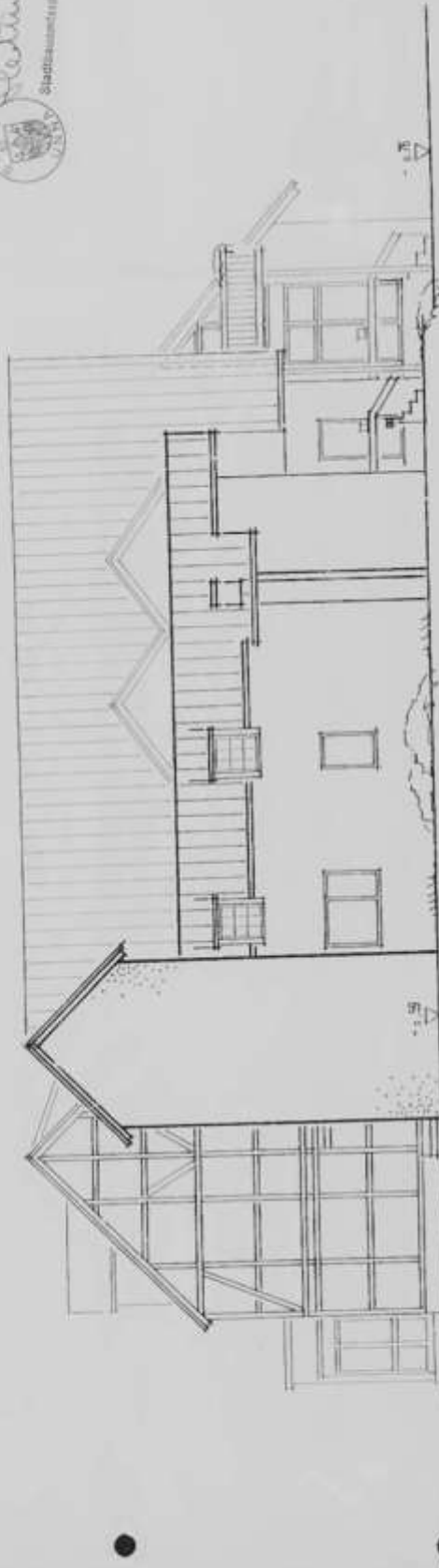
Die Planung und Bestimmung des  
Zustands wurde im Rahmen der Beschei-  
digung nach dem Wohnungseigentumsgesetz  
nicht geprüft.

213 116

Genossenschaftsgesellschaft  
17 10 1997  
A. 0891/97

Unna, den 18.08.1997  
Der Zeichner  
im Auftrag

*Brigitte Schwager*  
Stadtbaumeisterin



WESTANSICHT

Westansicht M 1:100  
Beauftragter: Massener Heide 16, 59427 Unna-Massen

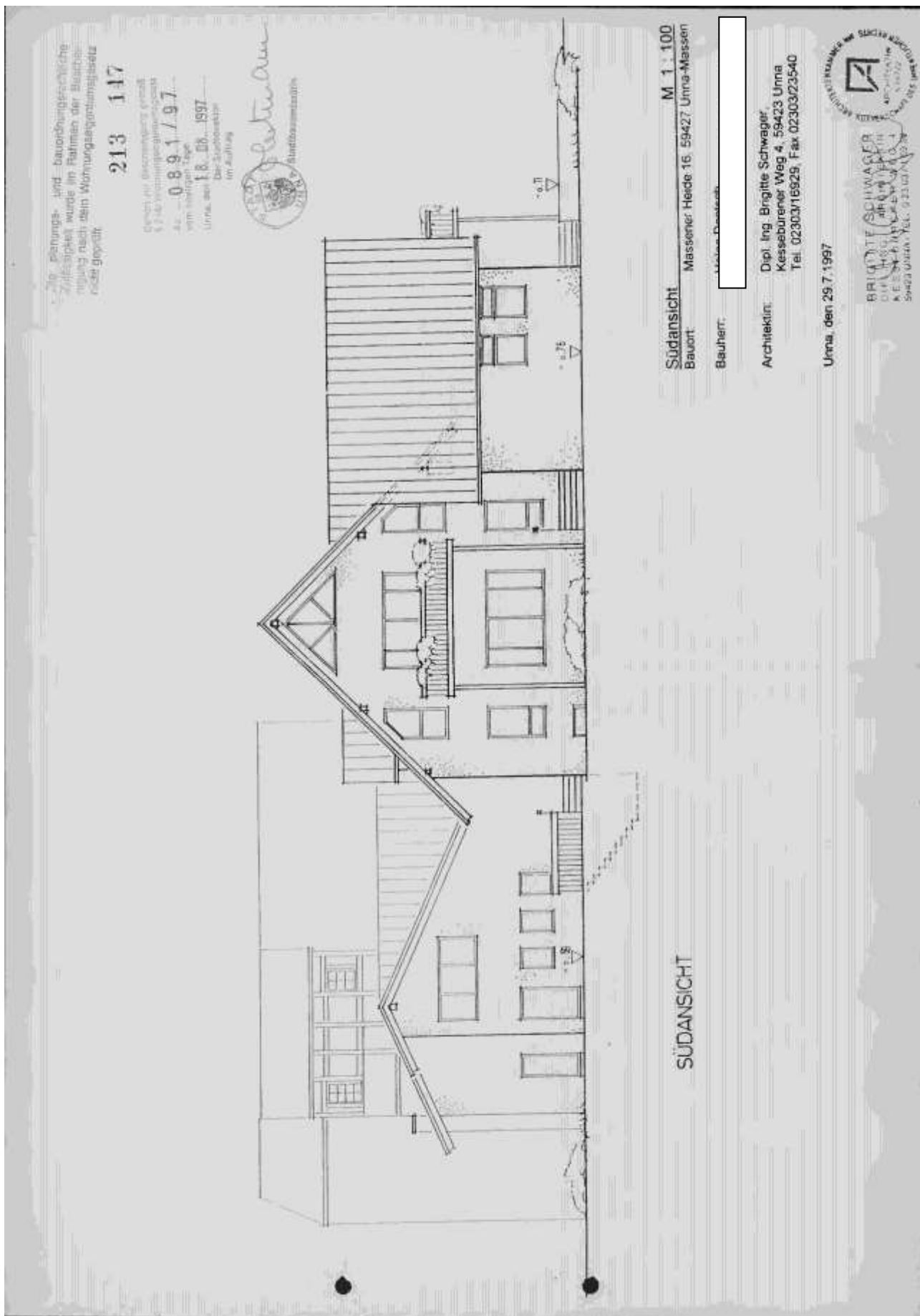
Bauherr:

Architektin:

Dipl. Ing. Brigitt. Schwager,  
Kesselbrenner Weg 4, 59423 Unna  
Tel. 02303/16929, Fax 02303/23540

Unna, den 29.7.1997





Die planungs- und baurechtliche Zulassung wurde im Rahmen der Beauftragung nach dem Wohnungseigentumsgesetz erteilt.  
**213 117**  
Gemeinschaftsbesitz  
A.N. 08.9.1/97  
vom 18.08.1997  
Unna, den 18.08.1997  
Der Sachverständige  
im Auftrag



SÜDANSICHT M 1 : 100  
Bauort: Massener Heide 16, 59427 Unna-Massen

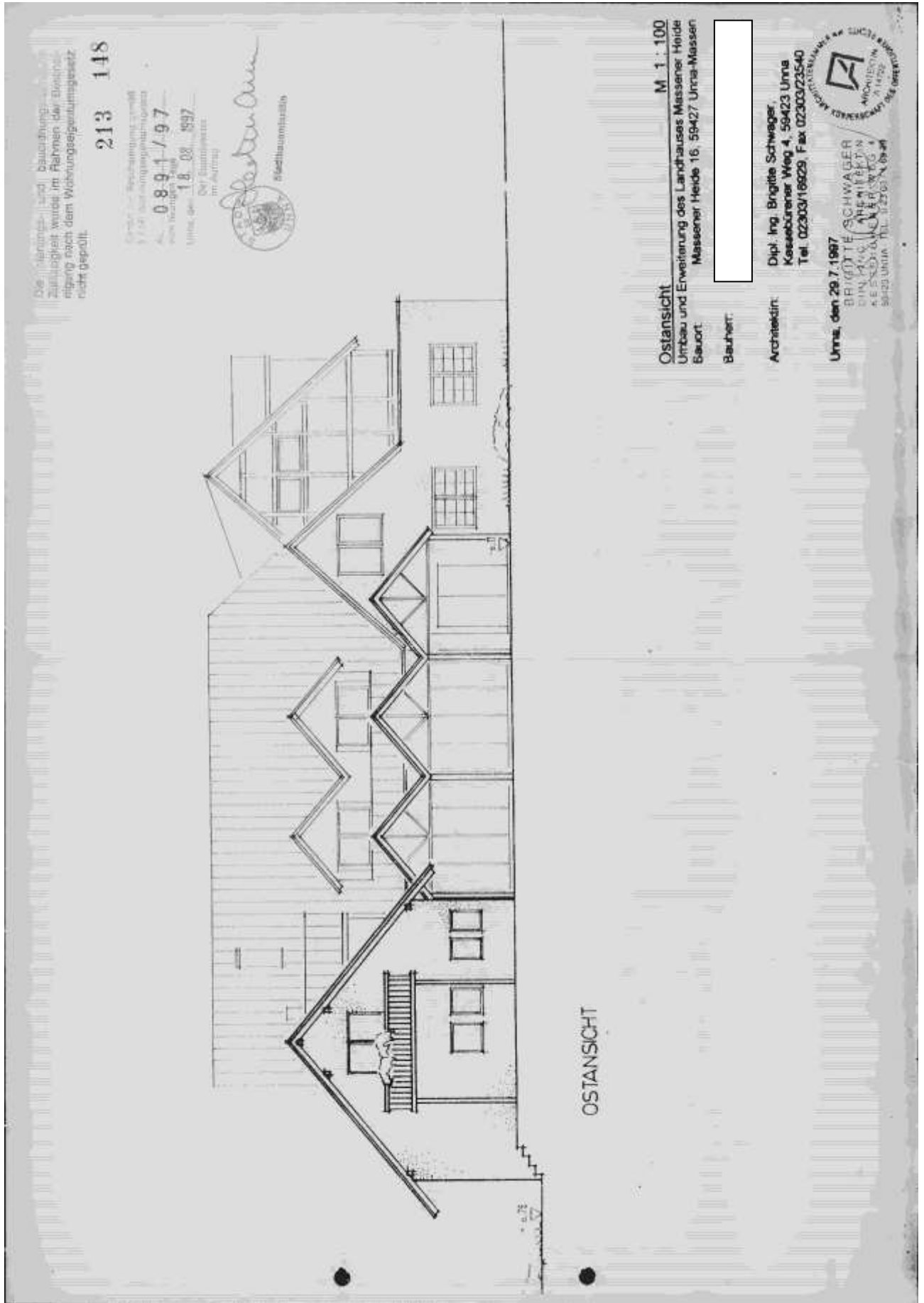
Bauherr:

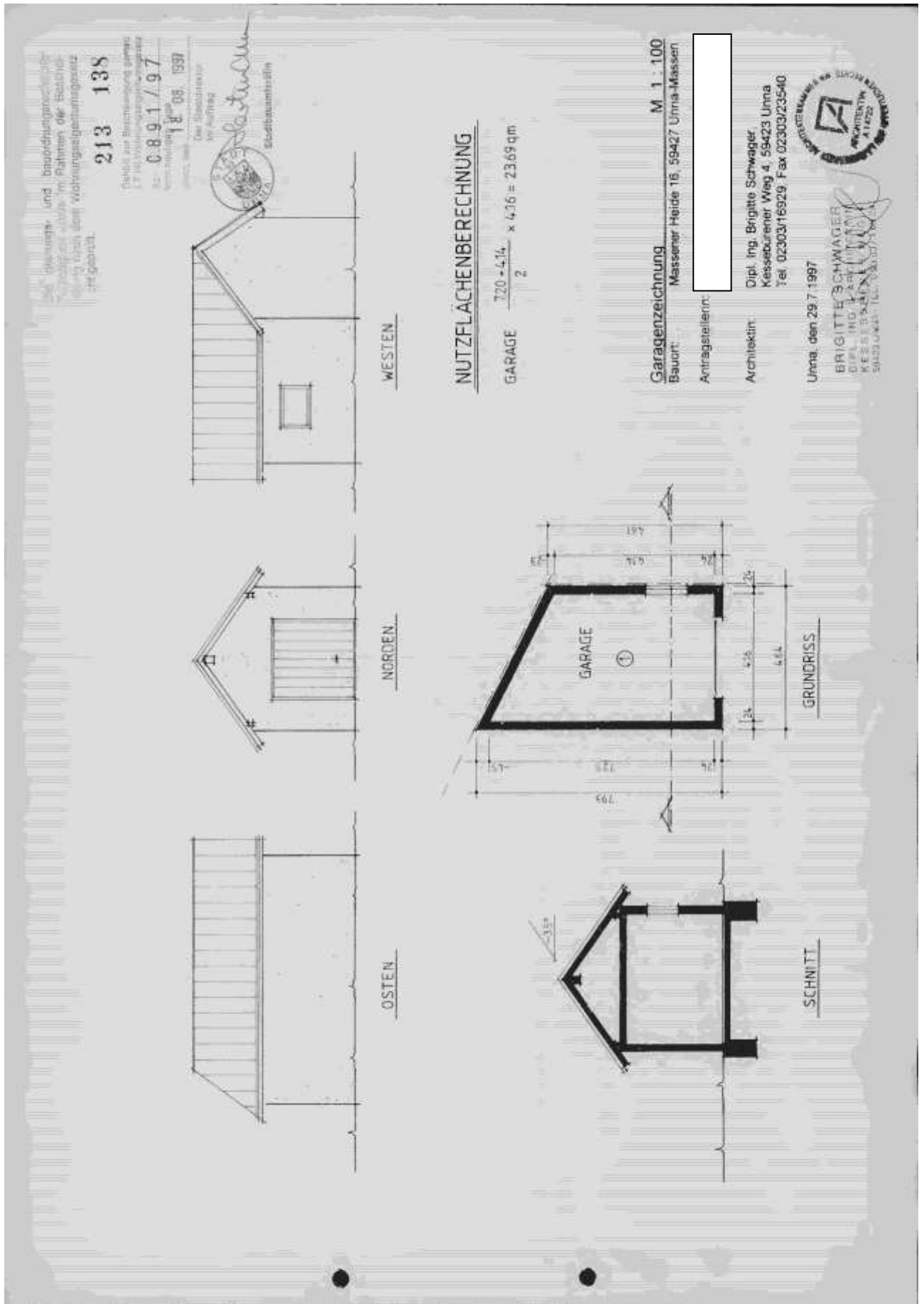
Architektin: Dipl. Ing. Brigitte Schwager,  
Kesselbühner Weg 4, 59423 Unna  
Tel. 02303/16929, Fax 02303/23540

Unna, den 29.7.1997



SÜDANSICHT





Garage Nr. 1