



Datum: 25.03.2024

Gutachten-Nr.: 6248-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Reihemittelhaus (Einfamilienhaus) und Garage
bebaute Grundstück in
59439 Holzwickede, Kasseler Weg 1



Grundbuch von:	Holzwickede
Blatt:	4061
Gemarkung:	Holzwickede
Flur:	11
Flurstück:	2405, 1960 und 1/11 Anteil an 2586
Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 021/23
Wertermittlungsstichtag:	25.03.2024

Verkehrswert (unbelastet): 288.000,- €

in Worten: zweihundertachtundachtzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	10
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1	Grundbuch.....	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	15
3.4	Denkmalschutz	15
3.5	Bauleitplanung.....	15
4	Gebäudebeschreibung	16
4.1	Gebäude.....	16
4.1.1	Vorbemerkung.....	16
4.1.2	Energetischer Qualität	16
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	17
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	18
4.3	Rohbau des Gebäudes	19
4.4	Innenausbau/Ausstattung	20
4.5	Beschreibung des Bauteils 2	21
4.6	Außenanlagen	21
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
5.1	Baumängel und Bauschäden.....	22
6	Grundstückszubehör.....	22
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	23
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. II. BV)	23
9	Verkehrswertermittlung.....	24
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
9.3	Bodenwertermittlung.....	27
9.4	Sachwertermittlung	29
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
9.4.3	Sachwertberechnung.....	33
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	34
9.5	Vergleichswertermittlung	40
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	40
9.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	41
9.5.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Reihenmittelhaus	43
9.5.5	Ermittlung des Vergleichswertes.....	43
9.6	Ertragswertermittlung.....	44
9.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	44
9.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	45
9.6.3	Ertragswertberechnung	48
9.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	49
9.7	Verkehrswert (unbelastet).....	51
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke.....	52
11	Lasten und Beschränkungen	53

12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	55
13	Anlagen	56
13.1	Lagepläne.....	56
13.2	Flurkarte	58
13.3	Auskünfte	59
13.3.1	Baulastauskunft	59
13.3.2	Altlastenauskunft	60
13.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	61
13.3.4	Anliegerbescheinigung	63
13.3.5	Wohnungsbindung.....	64
13.3.6	Bergbauauskunft	65
13.4	Mietermittlung gem. Mietspiegel der Gemeinde Holzwickede	71
13.5	Eintragungsbewilligung - Abt. II	72
13.6	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	80
13.7	Grundrisse /Schnitt	81
13.8	Fotos	85
13.8.1	Außenfotos	85

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 002 K 021/23
Auftrag vom:	26.10.2023
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Reihenmittelhaus (Einfamilienhaus) mit Garage
Derzeitige Nutzung:	Das Haus wird eigengenutzt.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	25.03.2024
Qualitätsstichtag:	25.03.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 29.11.2023 und 25.03.2024 Teilnehmer: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Gebäudes und des nicht von der Straße einzusehenden Bereiches (Garten / Hof) konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen. Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

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

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.10.2023
- Eintragungsbewilligung vom 20.09.1973
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Gemeinde Holzwickede
- Planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Holzwickede
- Baulastenauskunft der Gemeinde Holzwickede
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Gemeinde Holzwickede zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen des Kreises Unna zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Holzwickede
- Auskunft der Gemeinde Holzwickede zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Gemeinde:	Holzwickede

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

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

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

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

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

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in zentrumsnaher innerstädtischer Ortslage von Holzwickede, in einer reinen Wohnsiedlung, in verkehrsgünstiger ruhiger Lage. Es handelt sich hier um eine reine Wohnsiedlung. Die Hauptstraße verläuft westlich des Grundstücks in ca. 500 m und die Kreisstraße K 29 - Opherdicker Straße verläuft südlich des Grundstücks in ca. 160 m Entfernung. Die Grundstücke sind überwiegend klein, besitzen kleine Vorgärten und kleine rückwärtige Gärten. Insgesamt ist die Wohnsiedlung etwas dicht bebaut.

Verkehrslage: Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Holzwickede:	250 m
Bushaltestelle:	200 m
Hauptbahnhof:	1 km
Autobahnauffahrt:	4,5 km
Flughafen Dortmund:	2,5 km
Kindergarten:	600 m
Grundschule:	500 m
Gymnasium:	400 m

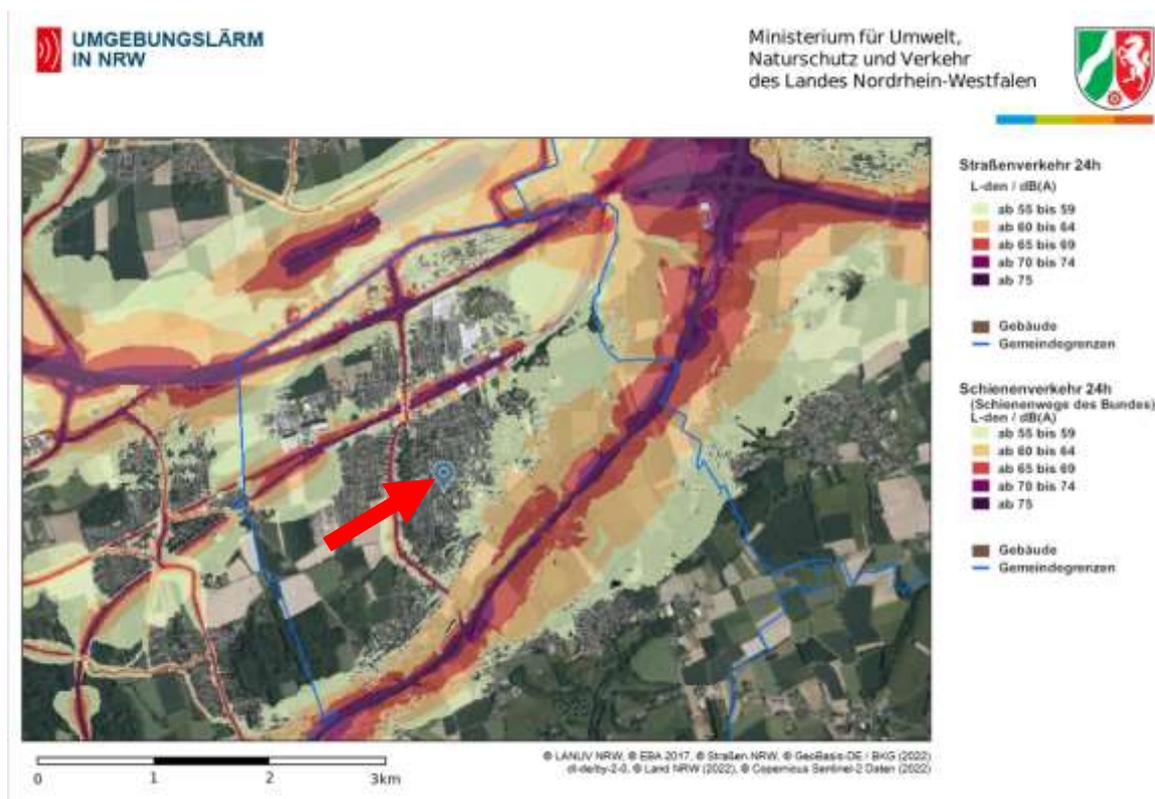
Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 250 m entfernten Ortskern von Holzwickede vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna oder Dortmund abgedeckt.

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

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

Immissionen: Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.



Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

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

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

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

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

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

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 2405: Hausgrundstück

Straßenfront, ca. : 7,24 m
mittlere Tiefe, ca. : 21 m
mittlere Breite, ca. : 7,24 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Anteil
1	2405	152 m ²	152 m ²
2	1960	18 m ²	18 m ²
5/zu2	1/11 an 2586	212 m ²	19,3 m ²
Summe			189,27 m ²

Form: Flurstück 2405 und 1960: rechteckige Grundstücksform
Flurstück 5/zu2: unregelmäßige Form, siehe Flurkarte

Anmerkung: Das Grundstück ist zusätzlich von der Rückseite über einen öffentlichen Rad- und Gehweg von Osten zugänglich.

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

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

Sollten zukünftig Herstellungs-, Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen an dem Kasseler Weg 1 durchgeführt werden, sind für das genannte Grundstück anteilig Beiträge gem. § 8 Kommunalabgabengesetz an die Gemeinde Holzwickede zu zahlen.

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

Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW werden für das o. g Grundstück in absehbarer Zeit nicht erhoben.

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße, Spielstraße

Straßenausbau: Die Straße Kasseler Weg ist 2-spurig, ohne Bordstein, mit Betonpflastersteinen befestigt, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

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

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

(...) Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterla-

gen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1910er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Auf Anfrage teilt die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs GmbH, Dortmund mit:

„(...) Es handelt sich um einen Stillstandsbereich, die bergbaulichen Aktivitäten wurden spätestens im Jahr 1951 eingestellt. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen. (...) Ausweislich unserer Unterlagen sind uns an der Besitzung keine Bergschäden bekannt, auch liegen keine Messungen bezgl. Schief lagen vor. Für etwaige Bergschadensersatzansprüche gelten die gesetzlich Bestimmungen, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. (...)“

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

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 26.10.2023 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Holzwickede	
Blatt:	4061	
lfd. Nr. 1:	Gemarkung:	Holzwickede
	Flur:	11
	Flurstück:	2405
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Wohnen Kasseler Weg 1
	Größe:	152 m ²
lfd. Nr. 2:	Gemarkung:	Holzwickede
	Flur:	11
	Flurstück:	1960
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Wohnen Kasseler Weg
	Größe:	18 m ²
lfd. Nr. 5/zu 2:	Gemarkung:	Holzwickede
	Flur:	11
	Flurstück:	1/11 Anteil an 2586
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Wohnen Kasseler Weg
	Größe:	212 m ²
Erste Abteilung:	Angabe der Eigentümernamen	

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

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

Amtsgericht Unna		Grundbuch von Holzwickede	Blatt 4061	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
Einer 1	<u>1,2,3/zu 2</u> <u>4/zu2,</u>	<p>Folgende Lasten: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch von Holzwickede Band I Blatt 19 eingetragenen Steinkohlenbergwerks bzw. den jeweiligen Inhaber der Abbaurechte, des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer verpflichtet ist, schädliche Einwirkungen jeder Art, insbesondere Bodensenkungen, Wasserentziehungen, die von dem Steinkohlenbergwerk Gewerkschaft Caroline und dem jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch von Holzwickede Band I Art.19 eingetragenen Steinkohlenbergwerks ausgehen, mit der Maßnahme zu dulden, daß für einen dadurch verursachten Minderwert des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von 10% des Verkehrswertes beansprucht werden kann. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. September 1973 eingetragen am 26. Februar 1974.</p>		

lfd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück lfd.-Nr.5/zu2

Amtsgericht Unna		Grundbuch von Holzwickede	Blatt 4061	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
4	5/zu2	<p>Folgende Post: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch Holzwickede Band I Blatt 19 eingetragenen Steinkohlenbergwerks bzw. den jeweiligen Inhaber der Abbaurechte, des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer verpflichtet ist, schädliche Einwirkungen jeder Art, insbesondere Bodensenkungen, Wasserentziehungen, die von dem Steinkohlenbergwerk Gewerkschaft Caroline und dem jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch von Holzwickede Band I Art. 19 eingetragenen Steinkohlenbergwerks ausgehen, mit der Maßgabe zu dulden, daß für einen dadurch verursachten Minderwert des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von 10 % des Verkehrswertes beansprucht werden kann. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. September 1973 eingetragen am 26. Februar 1974.</p> <p>ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 4283 hierher übertragen am 26. Januar 1984.</p> <p><i>(keine)</i></p>		

lfd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2, 5

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 05.09.2023

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 verzeich-

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

net sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

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

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

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

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung:

Auf Anfrage teilt die Gemeinde Holzwickede mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8b „Gemeindliche Mitte“ v. 30.11.1978 liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet
geschlossene Bauweise
2-geschossig bebaubar
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8
FD: Flachdach

Eine Ergänzung findet der B.-Plan über eine nachträgliche Satzung über die Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen aus dem Jahre 1993.

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetischer Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Reihenmittelhaus (Einfamilienhaus), voll unterkellert, Flachdach, 2-geschossig

Bauteil 2: Fertiggarage

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: nicht bekannt

Bauteil:	1	2
----------	---	---

Baujahr:	ca. 1982	1982
----------	----------	------

Alter:	ca. 42 Jahre	42 Jahre
--------	--------------	----------

Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre
----------------------	--------------	----------

wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 38 Jahre	18 Jahre
--------------------------------------	--------------	----------

sonstige bauliche Änderungen: nicht bekannt

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: nicht bekannt, mittlere Ausstattung wird unterstellt

Bauweise: 2-seitig angebaut

Besondere technische Einbauten: nicht bekannt

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- Abstellraum
- Heizungsraum
- Wasch-/Trockenraum
- Vorratsraum
- Hausanschlussraum

Erdgeschoss:

- Windfang
- WC
- Küche
- Diele/Treppe
- Wohnen/Essen
- Terrasse

1. Obergeschoss:

- Treppenhaus/Flur
- Eltern
- Kind 1
- Kind 2
- Bad
- Balkon

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach	
Dachkonstruktion:	Stahlbeton	
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahn, bekiest	
Dachentwässerung:	innenliegend	
Fassade:	EG-OG:	Reibputz mit Anstrich
	OG-Eingangsseite:	Kunstschieferverkleidung
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Granitbelag (4 Stufen)
	Kellertreppe:	Stahlbeton, Brüstungsgeländer in Metallkonstruktion
Innentreppen:	Stahlkonstruktion und Handlauf als Holzbohle	
Hauseingangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion, überwiegend verglast, seitlich feststehendes Element mit integriertem Briefkasten	
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe Kelleraußentreppe Balkon	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, können keine Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung nicht gemacht werden. Teilweise wurden Angaben aus der Baubeschreibung entnommen. Ob aber die Ausführung tatsächlich auch so ausgeführt oder eventuell modernisiert werden worden sind, ist mir nicht bekannt.

Fenster:	KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter
	EG-OG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff
Innentüren:	abgesperrte Naturholztüren mit Stahlzargen Heizungsraum: feuerhemmenden Stahltür
Balkon-/Terrassentür:	nicht bekannt
Balkon:	Konstruktion: Stahlbeton Brüstung: Metallhandlauf, Brüstungsfüllung mit Faserplatten
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	wahrscheinlich zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einbauten und Einrichtung:	nicht bekannt
Bauzustand:	Das Gebäude von außen macht insgesamt einen guten Gesamteindruck.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Fertigarage mit Flachdach und Stahlschwinger
(Firma Kesting)

4.6 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss
Gasanschluss
Stromanschluss
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: keine

Befestigungen: Zugang: Betonpflastersteine
Terrasse: nicht bekannt
vor der Garage: Betonpflastersteine

Gärtnerische Anlagen: Vorgarten: Sträucher, Büsche
Garten: nicht bekannt

Weitere Außenanlagen: nicht bekannt

Einfriedungen: Vorgarten: keine Einfriedung
Garten: Fertigbetonkübel zum öffentlichen Weg,
mit Holztür
Holzlamellenzaun

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen (Vorgarten) 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.

Keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel erkennbar.

Lediglich die Garage ist anstrichbedürftig.

6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	11,125	7,24	1	80,55
	EG	11,125	7,24	1	80,55
	OG	11,125	7,24	1	80,55
		0,875	3,16	1	2,77
			BGF	Summe	244,40
Bauteil 2	Garage	5,4	2,8	1	15,12

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. II. BV)

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. Berechnung siehe Anlage.

Wohnfläche	Erdgeschoss	64,51 m ²
	Terrasse	ca. 5,50 m x 3,0 m x 0,25 = 4,13 m ²
	<u>Summe</u>	ca. 68,64 m ²
	<u>Obergeschoss</u>	69,29 m ²
	Insgesamt	ca. 137,93 m²

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

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

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

Dies ist wie folgt begründet:

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

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

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

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Ver-

gleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).
Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 = 240 €/m².

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

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

Bauweise	=	Misch-/Mehrgeschossig
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-4
Grundstückstiefe	=	35 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):	189,27 m ²
davon:	
Bauland bis 35 m Grundstückstiefe	189,27 m ²
Gartenland ab 35 m Grundstückstiefe	0 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei: 240 €/m²

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	5%
- Wertanpassung für Lage:	5%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt: 10% 24 €/m²

Baulandwert, beitragsfrei somit: 264 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 264 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	189,27	264,00 €	49.967,28 €
Gartenland:	-	- € -	
beitragsfreier Bodenwert		Summe	49.967,28 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	50.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht nicht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Es wird aufgrund der geringen Grundstücksgröße ein Zuschlag von 5% angesetzt.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone nicht ausreichend berücksichtigt. Das Grundstück befindet sich in etwa der Mitte der großen Bodenrichtwertzone in einer ruhigen reinen Wohnsiedlung, daher wird eine Zuschlag von 5% als marktgerecht erachtet.

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

9.4 Sachwertermittlung

9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Baunebenkosten

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

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise

entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Reihenmittelhaus	Fertiggarage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	244,40 m ²	15,12 m ²
Baupreisindex (BPI) 25.03.2024 (2010 = 100)	179,1	179,1
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	670,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.199,97 €/m ² BGF	438,80 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	293.272,67 €	6.634,66 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	17.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	310.272,67 €	6.634,66 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre	18 Jahre
• prozentual	52,50 %	70,00 %
• Betrag	162.893,15 €	4.644,26 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	147.379,52 €	1.990,40 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	147.379,52 €	1.990,40 €

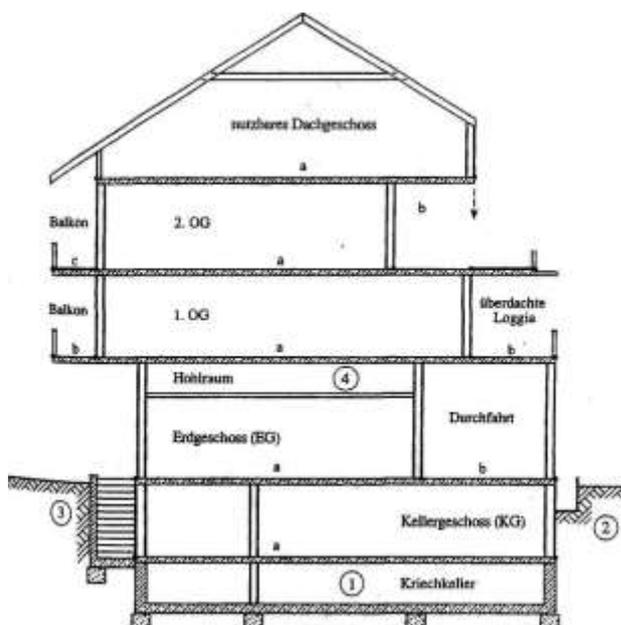
Gebäudesachwerte insgesamt		149.369,92 €
Sachwert der Außenanlagen	+	9.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	158.369,92 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	208.369,92 €
vorläufiger Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,51
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	314.638,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	314.138,58 €
	rd.	314.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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



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

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

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

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

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	80,3 %	19,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Reihenmittelhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihenmittelhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD o. flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	80,3	521,95
3	750,00	19,7	147,75
4	905,00	0,0	0,00
5	1.130,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			669,70
gewogener Standard =			2,2

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 669,70 €/m² BGF
 rd. 670,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Fertiggarage**

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00

5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
 rd. 245,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Reihenmittelhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon	7.000,00 €	
Hauseingangstreppe	4.000,00 €	
Kelleraußentreppe	6.000,00 €	
Summe	17.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist vom Gutachterausschuss mit 1,0 angegeben.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	7.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung	2.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Fertiggarage

Das 1982 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1982 = 42$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} =$) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($60 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre} =$) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 42 \text{ Jahre} =$) 1982.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

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

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 51 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-500,00 €
• Bauschäden und Baumängel	-500,00 €
Summe	-500,00 €

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung

hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

9.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Sachwert- und Ertragswertverfahren ermittelt.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im Einfamilienhäuser/Reihenhäuser abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Die Immobilienrichtwerte für Reihen- und Doppelhäuser im Kreis Unna (ohne die Städte Unna und Lünen) wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna ermittelt. Diese Werte basieren auf den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2019 und wurden lageorientiert als Durchschnittswert auf den 01.01.2024 indiziert. Sie gelten für Reihen- und Doppelhäuser in mittlerer Wohnlage innerhalb der jeweiligen Richtwertzone. Die Daten stammen aus 683 Kauftransaktionen, bei denen die durchschnittlichen Kaufpreise bei 1.478,- €/m² lagen, mit einer Standardabweichung von 430,- €/m². Die Baujahre der Häuser erstrecken sich von 1896 bis 2013. Die mittlere Wohnfläche beträgt 122 m², mit einer Standardabweichung von 30 m², während die durchschnittliche Grundstücksfläche 381 m² beträgt, mit einer Standardabweichung von 149 m². Zur Verbesserung der statistischen Sicherheit bei der Ermittlung der Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten wurden zusätzlich Kaufdaten aus dem Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lünen herangezogen.

9.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Reihenmittelhaus

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2850 €/m ²		
Gemeinde	Holzwickede		
Immobilienrichtwertnummer	20405		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Reihenmittelhaus	0 %
Baujahr	1975	1982	5 %
Wohnfläche	130 m ²	138 m ²	-4 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	0 %
Ausstattungs-kategorie	mittel	einfach - mittel	-5 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	340 m ²	200 m ²	-8 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.510 €/m ²	

9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage des o.g. Immobilienrichtwertes somit

$$2.510 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 138,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 346.380 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 346.380 €

Marktanpassungsfaktor 0,95
 sachverständig geschätzt: kleines Grundstück

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 329.061 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Anpassung Grundstücksfläche 11 m ² x 264 €/m ² -	2.904 €
Garage	2.000 €
Baumängel und Bauschäden, pauschal	- €

Der Vergleichswert ergibt somit 328.157 €
328.000 €

9.6 Ertragswertermittlung

9.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.6.2 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.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelhaus	1	Wohnen	137,93		6,80	937,92	11.255,04
Fertigarage	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			137,93	1,00		987,92	11.855,04

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **11.855,04 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung) – **2.641,53 €**

jährlicher Reinertrag **= 9.213,51 €**

Reinertragsanteil des Bodens
 1,00 % von 50.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **500,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 8.713,51 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
 bei p = 1,00 % Liegenschaftszinssatz
 und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer × **31,485**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 274.344,86 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 50.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 324.344,86 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **500,00 €**

Ertragswert **= 323.844,86 €**

rd. 324.000,00 €

9.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

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

Die Nettokaltmiete wird in Anlehnung an den Mietspiegel (siehe Anlage) aufgrund der Lage und des sehr kleinen Gartens mit 6,80 €/m² als marktgerecht erachtet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.903,43
Mietausfallwagnis	2,00	----	225,10
Summe			2.479,53 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			162,00 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,70 % ermittelt worden. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer beträgt hierbei 37 Jahre und die durchschnittliche Miete beträgt 6,41 €/m².

Die Standardabweichung wurde mit +/- 1,37 % ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz insbesondere aufgrund der Lage, Ausstattung und Restnutzungsdauer mit 1,00 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-500,00 €
• Bauschäden und Baumängel	-500,00 €	
Summe		-500,00 €

9.7 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **314.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert, auf der Grundlage eines Immobilienrichtwertes**, beträgt **rd. 328.000 €**.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **324.000,00 €**.

Unter Berücksichtigung der oben ermittelten Verfahren wird der Verkehrswert mit 320.000 € als marktgerecht erachtet.

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag von 10% angesetzt. Der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Risikoabschlages beträgt somit 320.000 € - 32.000 € = 288.000 €.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenendhaus (Einfamilienhaus) und Garage bebaute Grundstück in **59439 Holzwickede, Kasseler Weg 1**

Grundbuch von:	Holzwickede
Blatt:	4061
Gemarkung:	Holzwickede
Flur:	11
Flurstück:	2405, 1960 und 1/11 Anteil an 2586

zum Wertermittlungsstichtag **25.03.2024** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

288.000,- €

in Worten: zweihundertachtundachtzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	362,50 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.088,02 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertag:	24,29
Verkehrswert/Reinertrag:	31,26

10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

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

Die Grundstücke lfd. Nr. 2 und 5/zu 2 im vorliegenden Fall bilden ohne jeden Zweifel eine wirtschaftliche Einheit. Die Verkehrswerte werden von mir auftragsgemäß getrennt ausgewiesen, obwohl diese gemeinschaftlich ermittelt werden.

Eine sinnvolle Trennung der Grundstücke ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

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

Das Grundstück lfd. Nr.1 bildet keine wirtschaftliche Einheit mit den o.g. beiden Grundstücken und kann daher getrennt veräußert werden.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Anteil	Verkehrswert
1	2405	152 m ²	152 m ²	280.943 € <i>Gebäude</i>
2	1960	18 m ²	18 m ²	2.000 € <i>Garage</i>
5/zu2	1/11 an 2586	212 m ²	19,3 m ²	5.057 € <i>Garagenhof/Zufahrt</i>
		Summe	189,27 m ²	288.000,00 €

11 Lasten und Beschränkungen

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

lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 2 (Flurstück 1960- Garagenhof)

Amtsgericht Unna		Grundbuch von Holzwickede	Blatt 4061	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
Einer 1	<u>1, 2, 3 / zu 2</u> <u>4 / zu 2,</u>	<p>Folgende Lasten: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch von Holzwickede Band I Blatt 19 eingetragenen Steinkohlenbergwerks bzw. den jeweiligen Inhaber der Abbaurechte, des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer verpflichtet ist, schädliche Einwirkungen jeder Art, insbesondere Bodensenkungen, Wasserentziehungen, die von dem Steinkohlenbergwerk Gewerkschaft Caroline und dem jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch von Holzwickede Band I Art. 19 eingetragenen Steinkohlenbergwerks ausgehen, mit der Maßnahme zu dulden, daß für einen dadurch verursachten Minderwert des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von 10% des Verkehrswertes beansprucht werden kann. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. September 1973 eingetragen am 26. Februar 1974.</p>		

Bewertung:

Bei dem belasteten Grundstück handelt es sich um den gemeinschaftlichen Garagenhof, über den die Garagen erschlossen werden. Die Einflüsse des Bergbaus sind inzwischen abgeklungen. Die Eintragung hat keine Nutzungseinschränkung und daher auch keinen Wertnachteil auf das Grundstück. Da aber die Eintragung im Grundbuch eingetragen ist, wird pauschal eine Wertminderung angesetzt in Höhe von

50 €

In Worten: fünfzig Euro

lfd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 5/zu2 (Flurstück 2586 - Garage)

Amtsgericht Unna		Grundbuch von Holzwickede	Blatt 4061	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
4	5/zu2	<p>Folgende Post: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch Holzwickede Band I Blatt 19 eingetragenen Steinkohlenbergwerks bzw. den jeweiligen Inhaber der Abbaurechte, des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer verpflichtet ist, schädliche Einwirkungen jeder Art, insbesondere Bodensenkungen, Wasserentziehungen, die von dem Steinkohlenbergwerk Gewerkschaft Caroline und dem jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch von Holzwickede Band I Art. 19 eingetragenen Steinkohlenbergwerks ausgehen, mit der Maßgabe zu dulden, daß für einen dadurch verursachten Minderwert des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von 10 % des Verkehrswertes beansprucht werden kann. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. September 1973 eingetragen am 26. Februar 1974.</p> <p>ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 4283 hierher übertragen am 26. Januar 1984.</p>		

Bewertung:

Bei dem belasteten Grundstück handelt es sich um das mit einer Garage bebaute Grundstück.

Die Eintragung hat keine Nutzungseinschränkung und daher auch keinen Wertnachteil auf das Grundstück. Die Einflüsse des Bergbaus sind inzwischen abgeklungen.

Da aber die Eintragung im Grundbuch noch eingetragen ist, wird pauschal eine Wertminderung angesetzt in Höhe von

100 €

In Worten: einhundert Euro

lfd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2, 5

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 05.09.2023

Bewertung:

Die Eintragung hat keinen Werteinfluss auf die Grundstücke.

Der Werteinfluss wird 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 25.05.2024

Dipl.-Ing. F. Afsin

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

12 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

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

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354) geändert

Gebäudeenergiegesetz - GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. (S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 283:

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

DIN 277:

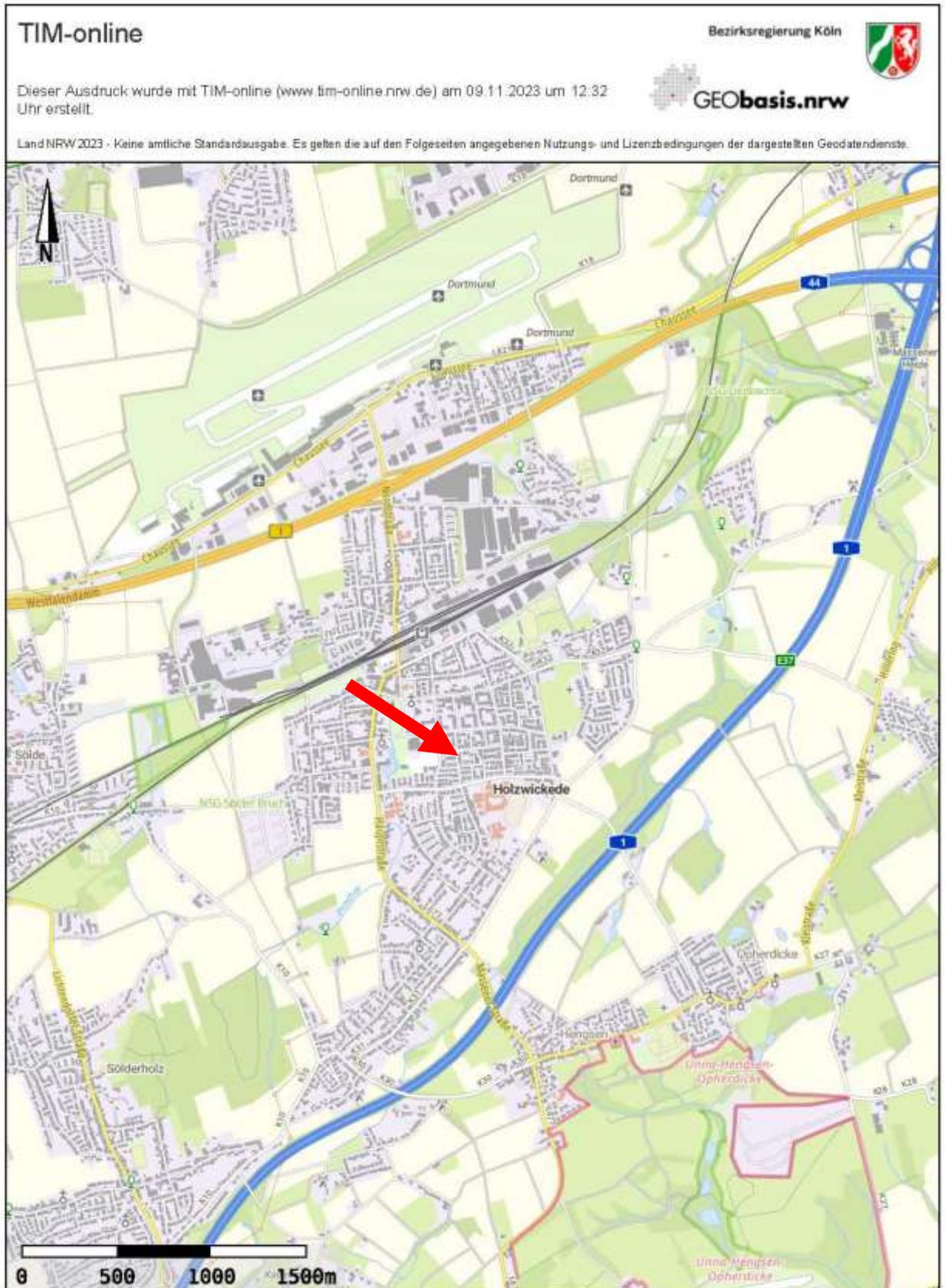
„Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005

II. Berechnungsverordnung

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

13 Anlagen

13.1 Lagepläne





13.2 Flurkarte



13.3 Auskünfte 13.3.1 Baulastauskunft

Auskunft: Baulast

KREIS UNNA
DER LANDRAT



Kreis Unna * Postfach 21 12 * 59411 Unna

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
Herrn Dipl.-Ing. Fatih Afsin
Stadttorstraße 1
44532 Lünen

Bauen und Planen

Bauordnungsangelegenheiten

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

Mein Zeichen

60.1/1139- 23- 04

10.11.2023

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Holzwickede, Kasseler Weg 1

Gemarkung	Holzwickede	Holzwickede	Holzwickede
Flur	11	11	11
Flurstück	2405	1960	2586

Sehr geehrter Herr Afsin,

zu Ihrem Antrag wird mitgeteilt, dass auf dem/den angefragten o. g. Grundstück/en mit der/den angeführten Katasterbezeichnung/en derzeit

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

eingetragen ist.

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

vom Lehn

Öffnungszeiten

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

und nach Vereinbarung

Dienstgebäude

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

Bus und Bahn

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

Zentrale Verbindungen

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

Bankverbindung

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

13.3.2 Altlastenauskunft

Auskunft: Altlast

KREIS UNNA

DER LANDRAT

Kreis Unna | Postfach 21 12 | 59411 Unna

Herrn Dipl.-Ing.
Fatih Afsin
Stadtterstraße 1
44532 Lünen

EINGEGANGEN
17. Nov. 2023

Mobilität, Natur und Umwelt
Wasser und Boden
Frau Helbig

Fon 0 23 03 27-2669
Fax 0 23 03 27-1297
tanja.helbig@kreis-unna.de

Mein Zeichen
69.2/707001-23-4-756

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Holzwickede, Kasseler Weg 1; Gemarkung: Holzwickede;
Flur 11, Flurstück 2405, 1960, 2586
Geschäftszeichen: 002 K 021/23

14.11.2023

Sehr geehrter Herr Afsin

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

Diese Auskunft aus dem Altlastenkataster basiert ausschließlich auf dem
derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständig- und Richtigkeit der Daten kann
nicht gewährleistet werden. Rechte oder Ansprüche können hiermit nicht
hergeleitet werden.

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

Dienstgebäude
Außenstelle Bönen
Edisonstraße 1a
59199 Bönen
Raum Nr.223

Bus und Bahn
VKU-Servicezentrale
Fon 0 800 6 50 40 30
www.vku-online.de

Zentrale Verbindung
Fon 0 23 03 27-0
Postfach 21 12, 59411 Unna
post@kreis-unna.de
www.kreis-unna.de

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Tanja Helbig

Bankverbindung
Sparkasse UnnaKamen
DE69 4435 0060 0000 0075 00
WELADED1UNN

13.3.3 Planungsrechtliche Auskunft



Gemeinde Holzwickede · Postfach 12 20 · 59435 Holzwickede

Herr
Dipl. Ing. F. Afsin
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Stadtorstraße 1
44532 Lünen

per Mail

Auskunft: Planungsrecht	
Gemeinde Holzwickede – Die Bürgermeisterin	
Dienstgebäude Fachbereich IV / Technische Dienste Planung Allee 30 59439 Holzwickede 2. Etage, Raum-Nr. 27	Zentrale Fon: 02301 915 - 0 Fax: 02301 13332 info@holzwickede.de www.holzwickede.de
Name Herr Bessinger Durchwahl 02301 915-402 E-Mail r.bessinger@holzwickede.de Mein Zeichen AZ: 61 14 00 Sprechzeiten: Montag - Donnerstag 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, 13.30 Uhr - 15.30 Uhr Freitag 8.30 Uhr - 12.00 Uhr	Datum 13.11.2023 Telefax 02301 915-420 Ihr Zeichen 002 K 021/23

Planungsrechtliche Auskunft für die Grundstücke Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück(e) 1960, 2405 und 2586. Kasseler Weg in 59439 Holzwickede
Ihre Anfrage per E-Mail vom 08.11.2023

Sehr geehrter Herr Afsin,
Sehr geehrte Frau Berger,

zu Ihrer o. g. Anfrage möchte ich mitteilen, dass für die im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Holzwickede als Wohnbaufläche ausgewiesenen Grundstücke Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück(e) 1960, 2405 und 2586 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 b „Gemeindliche Mitte“ vom 30.11.1978 vorliegt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Fall daher nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Ihnen als Teilausschnitt zur Einsichtnahme beigelegt ist. Eine Ergänzung findet der Bebauungsplan über eine nachträgliche Satzung über die Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen aus dem Jahre 1993, die ebenfalls als Anlage beigelegt ist.

Zudem teile ich Ihnen hierdurch mit, dass die die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt sind und Auflagen nicht bestehen.

Im Weiteren sind seitens der Gemeinde Holzwickede derzeit keine öffentlich-rechtlichen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch, wie z.B. Veränderungssperren, Erhaltungs-, Sanierungs- oder Umlegungsgebiete, für die oben genannten Grundstücke durchgeführt oder geplant.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez. Bessinger

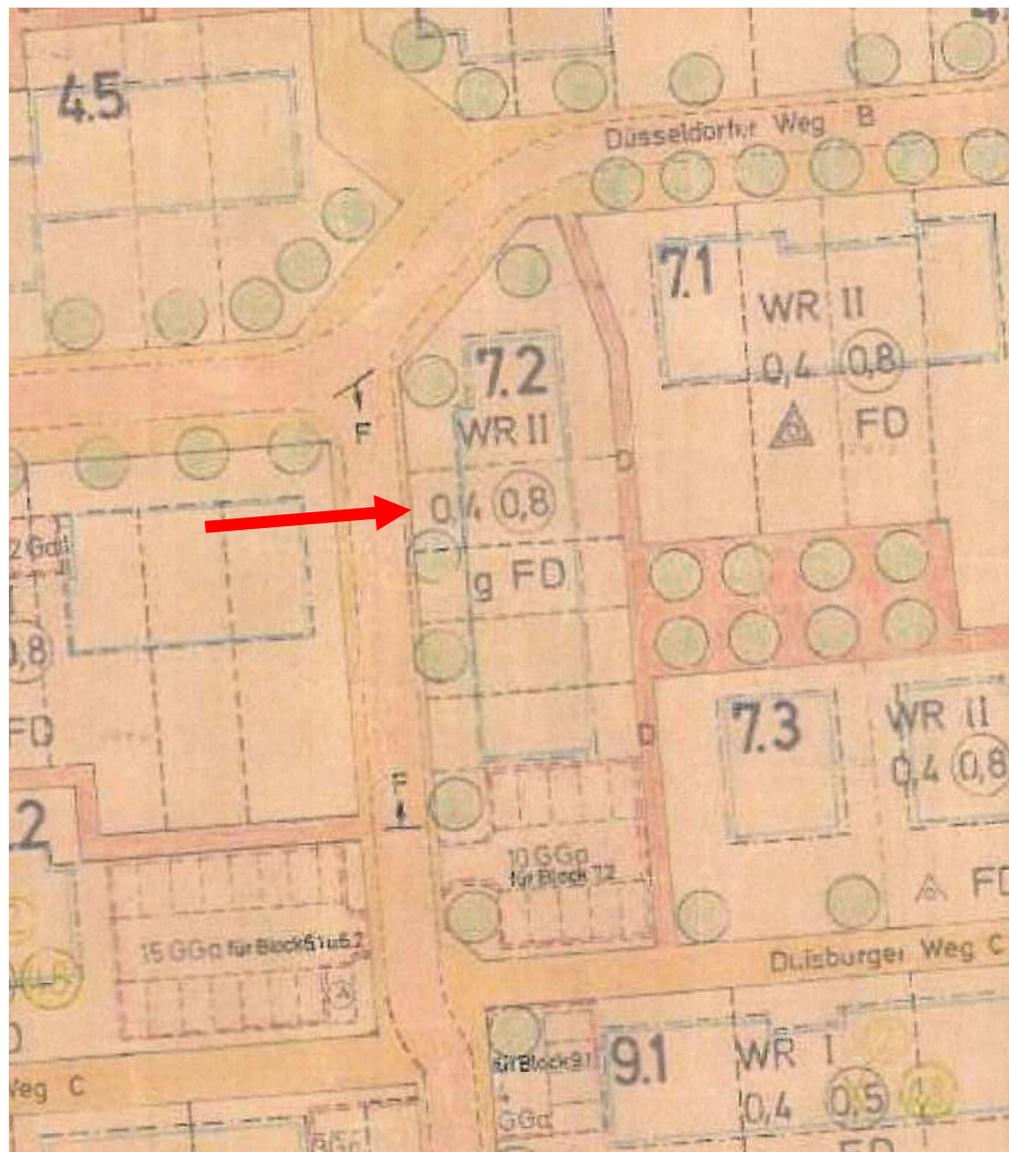
Anlagen

Konten der Gemeindekasse

Sparkasse Unna/Kamen
IBAN: DES5 4435 0060 0002 0033 33
BIC: WELADED1UNN

Volksbank Unna/Dortmund
IBAN: DE66 4416 0014 2200 5371 01
BIC: GENODEM3DOR

Postbank Dortmund
IBAN: DE05 4401 0046 0062 0354 62
BIC: PRNKDEFFXXX



13.3.4 Anliegerbescheinigung



Gemeinde Holzwickede · Postfach 12 20 · 59435 Holzwickede
Sachverständigenbüro Immobilienbewertung
Dipl. Bauingenieur F.AFSIN
Stadttorststraße 1
44532 Lünen

EINGEGANGEN
27 Nov. 2023

Auskunft: Erschließungskosten
Gemeinde Holzwickede - Die Bürgermeisterin

Dienstgebäude
Fachbereich IV / Technische Dienste
Allee 5
59439 Holzwickede
E-Mail: info@holzwickede.de
Raum-Nr. 1130

Zentrale
Fon: 02301 915 - 0
Fax: 02301 13332
info@holzwickede.de
www.holzwickede.de

Name: Frau Schulz
Durchwahl: 02301 915-401
E-Mail: l.schulz@holzwickede.de
Mein Zeichen: AZ: 60 42 01
Sprechzeiten:
Montag - Donnerstag: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, 13.30 Uhr - 15.30 Uhr
Freitag: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr
Datum: 22.11.2023
Telefax: 02301 915-420
Ihr Zeichen:

BESCHEINIGUNG

Grundstück / Straße / Nr.: Kasseler Weg 1, 59439 Holzwickede

Gemarkung / Flur / Flurstück(e): Holzwickede / 11 / 2405, 1960, 2586

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das / die o. g. Grundstück(e) kein Erschließungsbeitrag im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches an die Gemeinde Holzwickede zu entrichten ist.

Sollten zukünftig Herstellungs-, Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen an dem Kasseler Weg 1 ausgeführt werden, sind für das / die genannte(n) Grundstück(e) ggfs. anteilig Beiträge gem. § 8 Kommunalabgabengesetz NW an die Gemeinde Holzwickede zu zahlen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Schulz
Schulz



Konten der Gemeindekasse
Sparkasse Unna/Kamen
IBAN: DE55 4435 0060 0002 0033 33
BIC: WELADED1UNN

Volksbank Unna/Dortmund
IBAN: DE66 4416 0014 2200 5371 01
BIC: GENODEM1DOR

Postbank Dortmund
IBAN: DE05 4401 0046 0062 0354 62
BIC: PBNKDEFFXXX



13.3.5 Wohnungsbindung

Auskunft: Wohnungsbindung

Fatih Afsin

Von: Warnke, Raffaela <Raffaela.Warnke@kreis-unna.de>
Gesendet: Mittwoch, 8. November 2023 15:08
An: Fatih Afsin
Betreff: AW: Anfrage Wohnungsbindung zum Gutachten 6248-23

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Berger,

das mit heutiger E-Mail angefragte Objekt:

Kasseler Weg 1
59439 Holzwickede

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Raffaela Warnke



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

Fon 0 23 03 27-20 60
Fax 0 23 03 27-12 96
raffaela.warnke@kreis-unna.de

www.kreis-unna.de
www.facebook.com/KreisUnna
www.twitter.com/kreis_UN
www.instagram.com/kreis_UN

13.3.6 Bergbauauskunft

Auskunft: Bergbau

ALTE HAASE

Bergwerks-Verwaltungs-
Gesellschaft mbH



ALTE HAASE BVG · Postfach 10 33 10 · 44033 Dortmund

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
Dipl. Bauingenieur F. AFSIN
Stadttorstraße 1
44532 Lünen

Ihr Zeichen: 18.11.2023
Ihre Nachricht: Ricarda Dedede
Ihr Ansprechpartner: 0231 / 2189-1619
Telefon: 22.11.2023
Datum: Ricarda.dedede@rwe.com
E-Mail:

per Mail an: svafsin@immobilienbewertung-afsin.de

Vorhaben: Kasseler Weg 1 in Holzwickede
Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstücke 1960, 2405, 2586
hier: bergbauliche Auskunft zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihrer Anfrage haben wir die bergbaulichen Gegebenheiten geprüft und erteilen Ihnen hierüber nachfolgend Auskunft.

Hinsichtlich der bergbaulichen Verhältnisse schließen wir uns den Ausführungen der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.11.2023 vollumfänglich an.

Das o.g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldeigentum der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH. Es handelt sich um einen Stillstandsbereich, die bergbaulichen Aktivitäten wurden spätestens im Jahr 1951 eingestellt. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen.

Ein heute noch einwirkungsrelevanter und von unserer Gesellschaft zu vertretender ehemaliger Bergbau ist im Bereich der Flurstücke nicht dokumentiert. Die Entstehung zukünftiger Bergschäden im Zusammenhang mit dem von unserer Gesellschaft zu vertretenden ehemaligen Bergbau ist daher nicht zu erwarten.

Ob ein von unserer Gesellschaft nicht zu vertretender Abbau Dritter stattgefunden hat, ist uns unbekannt.

Ausweislich unserer Unterlagen sind uns an der Besetzung keine Bergschäden bekannt, auch liegen keine Messungen bzgl. Schiefelagen vor.

Geschäftsführung
Georg Petrich

Telefon: 0201 5179-6252

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

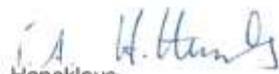
Registriergericht:
Amtsgericht Dortmund
HR B 7123

Bankkonto:
Commerzbank Frankfurt
BIC: COBADE33XXX
IBAN: DE32 3604 0039
0140 7659 00
St.-Nr.: 317/5955/0064

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.

Mit freundlichen Grüßen

ALTE HAASE
Bergwerks-Verwaltungs-
Gesellschaft mbH


Haneklaus


Dedde

Auskunft: Bergbau



RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen

*540*4*2**K4000***
Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. Fatih Afsin
Stadtorstr. 1
44532 Lünen



Ihr Ansprechpartner:
K-SG-B Service-Center

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
GA 6248-23	08.11.2023	BA S-C/BAH 951040571	Tel.: 0800 272-7271 Mail: bergschaeden@rag.de	09.11.2023

001 002
000000

Objekt : , Außerhalb des Zuständigkeitsbereiches
59439 Holzwickede, Kasseler Weg 1
Gemarkung : Holzwickede Flur: 11 Flurstück: 2405, 1960, 2586
Eigentümer :

00000
000000

Meldungs-Nr. : 951040571 **Bitte bei Antwort unbedingt angeben**

014
000000

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG Aktiengesellschaft.

Ihr Ansprechpartner betreffend o.g. Anfrage ist

Bergwerks-Verwaltungs GmbH, Flamingoweg 1, 44139 Dortmund.

Als Anlage haben wir die Hinweise zu unseren Datenschutzinformationen beigelegt.

Wir hoffen, Ihnen hiermit gedient zu haben und verbleiben

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft
Unternehmensbereich
Standort- und Geodienste Bergschäden

i. A. Bades

RAG Aktiengesellschaft
Im Veltorke 10
45141 Essen
Telefon: 0201 378 - 0
Telefax: 0201 378 - 2020
Internet: www.rag.de
E-Mail: post@rag.de

Vorsitzender der Aufsichtsrats:
Bernd Töyke

Vorstand:
Peter Schmitt, Vize
Michael Kalthoff

Sitz der Gesellschaft, Essen
Registriergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister HRB 28910

Bezirksregierung
Arnsberg



Auskunft: Bergbau

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Sachverständigenbüro für Immobilien-
bewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadtorstraße 1
44532 Lünen

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 15. November 2023
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2023-2503
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Frau Kleber
andrea.kleber@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3686
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6635 15
BIC: WELADED033

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Kasseler Weg 1 in Holzwickede
Gemarkung: Holzwickede, Flur: 11, Flurstücke 2405,1960,2586

Ihr Schreiben vom 08.11.2023
Az. des Gerichts: 002 K 021/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Caroline“ ist die Alte Haase
Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Florianstraße 1 in 44139
Dortmund (E-Mail: altbergbau@rwe.com).

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen

Bezirksregierung
Arnsberg



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 1910er 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



- 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.

Abteilung 5 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei; Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Kleber

13.4 Mietermittlung gem. Mietspiegel der Gemeinde Holzwickede

Baujahr	1978 bis 1994	
Wohnungsgröße: 120 m ² bis unter 160 m ²	-0,30 €	
Modernisierungsmaßnahmen: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0,00 €	
Ausstattung - Energieträger: standard	0,00 €	
Ausstattung Heizungsart: Heizkörper	0,00 €	
weitere Ausstattungsmerkmale: Gäste-WC oder 2. Bad	0,25 €	
weitere Zu- und Abschläge: Einfamilienhaus	0,70 €	
Zu-/Abschlag insgesamt	0,65 €	
	Untergrenze	Obergrenze
	5,85 €	7,83 €
	Mittelwert	
	6,82 €	

13.5 Eintragungsbewilligung - Abt. II

Nr. 278 der Urkundenrolle für 19 73

660

Erste Ausfertigung



Amtsgericht Unna
Grundbuchamt
Eing. - 2. FEB. 1973
11 Uhr 00 Minuten
Antl. DM Kassenm.

Verhandelt

zu Dortmund; am 20. September 19 73

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Dr. Heinrich Becker

in Dortmund

erschienen heute, von Person bekannt:

1. Herr Direktor Vermessungs-Assessor , Dortmund, handelnd für die „Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft“ in Dortmund, Ostwall 51, auf Grund mündlich erteilter Vollmacht, Genehmigung nachzubringen versprechend,
- 2.a) Herr Gemeindedirektor , Unna, Mansastraße 12 a,
- b)
- beide handelnd für die Gemeinde Holzwickede, auf Grund des § 56 der GO hier handelnd im Auftrage des Rates der Gemeinde Holzwickede für die polit. Gemeinde Holzwickede.

Vordruck Nr. 0302/E
Dreske & Krüger GmbH - Hannover

73

Erw.
AAA

461

Die Erschienenen schlossen folgenden

Grundstückskaufvertrag:

§ 1

Die durch den Erschienenen zu 1) vertretene "Vereinigte
Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft" - nach-
stehend Verkäuferin genannt - verkauft an die durch die
Erschienenen zu 2) vertretene Gemeinde Holzwickede -
nachstehend Käuferin genannt - von ihrem im Grundbuch
von Holzwickede Blatt 0249 (Amtsgericht Unna) eingetra-
genen Grundbesitz das Grundstück:

Gemarkung Holzwickede
Flur 11, Parzelle 368
Dudenroth, A. zur Größe
von 15 ha, 53 a 79 qm.

468

Kriegsschäden an dem verkauften Grundbesitz sind nicht
entstanden.

Hinsichtlich der Lastenausgleichsansprüche sowie Sofort-
hilfensprüche des Staates soll es bei den gesetzlichen
Bestimmungen verbleiben.

§ 2



§ 3

Der Grundbesitz wird verkauft, so wie er steht und liegt
und ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit.

§ 4

Die Übergabe des verkauften Grundbesitzes hat lastenfrei

66

zu erfolgen. Es wird bemerkt, daß der verkaufte Grundbesitz in Abt. III mit mehreren Millionen belastet ist. Die Verkäuferin wird die Freistellung veranlassen, und zwar auf ihre Kosten.

§ 5

Die Übergabe des verkauften Grundbesitzes erfolgt am 1.10.1973. Mit diesem Tage gehen sämtliche Nutzungen und Lasten des verkauften Grundbesitzes auf die Käuferin über.

§ 6

Darauf erklärten die Erbschienenen folgende

A u f l a s s u n g:

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz auf die Gemeinde Holzwickede übergeht und bewilligen und beantragen allerseits die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch sowie die Übertragung des umgeschriebenen Grundstücks auf das für die Gemeinde Holzwickede bereits bestehende Grundbuchblatt von Holzwickede Blatt 1010. *AAA-1*

Gleichzeitig verzichtet die Käuferin für sich und ihre Rechtsnachfolger auf sämtliche Ansprüche aus evtl. vorhandenen bzw. noch eintretenden Bergschäden bis zu 10 % des Verkehrswertes gegenüber der Gewerkschaft Caroline und dem jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch von Holzwickede Band 1, Art. 19, eingetragenen Steinkohlenbergwerkes bzw. deren Rechtsnachfolgern und bewilligen und beantragen die Eintragung dieses Bergschädenverzichtes als Grunddienstbarkeit auf dem vorstehend aufgelaassenen Grundstück in das Grundbuch. Für die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit wird folgende Fassung vorgeschlagen:

"Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, schädliche Einwirkungen jeder Art, insbesondere Bodensenkungen, Wasserentziehungen, die von dem Steinkohlenbergwerk Gewerkschaft Caroline und dem jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch von Holzwickede Band 1 Art. 19 eingetragenen Stein-

66

kohlenbergwerkes bzw. deren Rechtsnachfolgern aus-
gehen, mit der Maßgabe zu dulden, daß für einen
dadurch verursachten Minderwert des Grundstücks ein-
schließlich vorhandener Baulichkeit und Anlagen kein
Ersatz bis zur Höhe von 10 % des Verkehrswertes be-
ansprucht werden kann, und zwar zugunsten des je-
weiligen Eigentümers der vorgenannten Zeche bzw.
des jeweiligen Inhabers der Abbaurechte."

Weiter bewilligen und beantragen die Erschienenen
auf dem auf die Gemeinde Holzwickede aufgelassenem Grund-
stück eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden
Inhalts einzutragen:

A ✓

"Die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen
Aktiengesellschaft in Dortmund ist berechtigt,
auf einem Grundstückstreifen von 6 m Breite eine
Rohrleitung zu verlegen und zu betreiben und
das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der
Unterhaltung der Rohrleitung zu benutzen. Auf
dem 6 m breiten Schutzstreifen des in Anspruch ge-
nommenen Grundstücks dürfen für die Dauer des Be-
stehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder
sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung
gefährden, vorgenommen werden. Die Außengrenzen
des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage
der Leitung, die unter der Mittellinie des 6 m
breiten Streifens liegt. Die Ausübung der Dienst-
barkeit kann einem Dritten übertragen werden."

Der Wert der Grunddienstbarkeit wird von den Erschienenen
mit ca. 100,-- DM angegeben.

§ 7

Die Erschienenen baten noch um die Aufnahme folgender
Erklärungen:

1. Der Käuferin ist bekannt, daß der verkaufte Grundbe-
sitz landwirtschaftlich genutzt wird. Sie tritt in den
ihr bekannten und übergebenen Nutzungsvertrag zwischen
der Verkäuferin und Herrn Ernst Hummelbeck mit Wirkung
von Tage der Übergabe ein.
2. Die Käuferin beabsichtigt, den gekauften Grundbesitz

zu bebauen bzw. bebauen zu lassen. Die Käuferin verpflichtet sich, im Zuge der Bebauung auf dem ihr durch diesen Vertrag verkauften Grundstück die Grundstücksfläche, die zur Errichtung von Trafostationen zur Versorgung mit Strom und Gas erforderlich wird, kostenlos auf die Verkäuferin zu übertragen, höchstens jedoch bis zu einer Fläche von insgesamt 1000 qm.

3. Die Käuferin übernimmt für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung, etwaige Erschließungsbeiträge und Beiträge gem. §§ 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes, gleich welcher Art, zu zahlen; wobei es unerheblich ist, wann ein Vorenlagungs- oder Heranziehungsbescheid für diese Beiträge ergangen ist bzw. ergeht.

§ 8

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie eine etwa zu zahlende Grunderwerbsteuer trägt die Käuferin. Sie beantragt jedoch die Befreiung von der Zahlung der Grunderwerbsteuer, weil

- a) von dem erworbenen Grundstück Teile für die Anlage öffentlicher Plätze, Straßen, Grünanlagen und Wasserflächen (Grunderwerbsteuerbefreiung gem. § 1 Ziff. 1 Abs. 5, BBauG),

und

- b) die restlichen Flächen an Wohnungsgesellschaften zur Bebauung weiterveräußert werden sollen mit der Auflage, daß auf diesem Gelände mehr als $66\frac{2}{3}\%$ Wohnbaufläche erstellt wird (Grunderwerbsteuerbefreiung gem. § 1 Ziff. 2 a Wohnungsgesetz)

benötigt werden.

Die Erbschenkenden versicherten ausdrücklich, daß der Verkauf nicht ihre wirtschaftlichen Unternehmen betrifft und beantragen insoweit Gebührenermäßigung und Gebührenbe-

K
Jan 17 69

40
freilung gem. dem Gesetz vom 21. Okt. 1969.

§ 9

Der Notar belehrte die Erschienenen über die Möglichkeit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung, der Vereinbarung eines Rücktrittsrechts und sonstige Sicherungsmöglichkeiten.

Die Erschienenen erklärten, auf Sicherungsmöglichkeiten verzichten zu wollen.

§ 10

Der Notar wies die Erschienenen darauf hin, daß die Eigentumsumschreibung erst erfolgen kann, wenn die erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen, und daß zu diesen Genehmigungen auch die Genehmigung der Landwirtschaftsämter gehöre.

Die Erschienenen beauftragten den Notar, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen und baten ihn außer den sonst zu erteilenden Ausfertigung eine Ausfertigung dieser Verhandlung dem Grundbuchamt zu erteilen und zur Umschreibung dem Grundbuchamt unmittelbar einzureichen.

Der Notar wies die Vertragsparteien weiter darauf hin, daß der Vertrag zu seiner Wirksamkeit außerdem der Genehmigung des Rates der Gemeinde Holzwickede bedarf.

Die Käuferin wird diese Genehmigung beschaffen und dem beurkundenden Notar unverzüglich einreichen. Die Vertragsparteien vereinbaren jedoch vorsorglich, daß dieser Vertrag unwirksam sein soll, wenn eine dieser Genehmigungen verweigert wird und daß in diesem Falle keine der Vertragsparteien Rechte aus dem Vertrag herleiten kann.

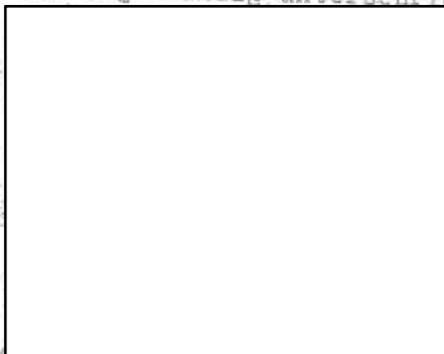
Der beurkundende Notar wird beauftragt, die Umschreibungsunterlagen erst dann dem Amtsgericht einzureichen, wenn ihm die Verkäuferin mitgeteilt hat, daß die Freistellung des verkauften Grundstücks erfolgt bzw. die Freistellungsunterlagen bei dem Amtsgericht Unna vorliegen.

§ 11

Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen. Die Grundbuchbezeichnungen wurden ihm von der "VEW" angegeben. Die Parteien baten nach Belehrung um Beurkundung des Vertrages aufgrund dieser Angaben.

Der Einheitswert des verkauften Grundstückes kann nicht angegeben werden, da dieses mit dem übrigen Grundbesitz der Verkäuferin veranlagt ist.

Darauf wurde das Protokoll den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:



M. Heinrich Becker
Notar

Kostenrechnung
Wert: 3.107.580,-- DM

Geb. gem. §§ 32, 36 II KostO	9.430,-- DM
abz. 80 % gem. § 144 III KostO	7.544,-- DM
Schreibgebühren	1.886,-- DM
Porto pp.	80,-- DM
	8,70 DM
5,5 % Mehrwertsteuer	1.974,70 DM
	108,61 DM
Sa.: 2.083,31 DM	=====

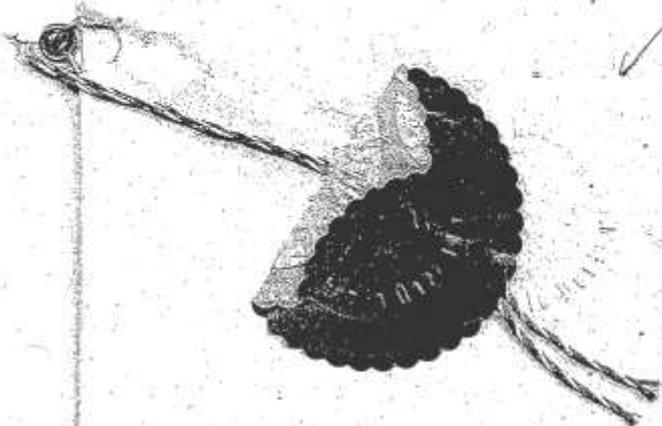


Dr. Heinrich Reuber

Vorstehende mit der Urschrift übereinstimmende Ausfertigung
wird hierdurch zum Ersten Male für das Amtsgericht -Grund-
buchamt- Unna erteilt.

Dortmund, den 20. September 1973

Notar



13.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und Garage (Fertiggerage)
 in 4755 Holzwickede, Kasseler Weg 1

Haus A1 - A 3

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoß

Wohnraum	$6,76 \times 4,51 \times 0,97$	=	29,58 m ²
Eßplatz	$(2,62^5 \times 3,60 - 1,10 \times 0,78) \times 0,97$	=	8,59
Diele/Treppe	$(3,77^5 \times 1,29^5 + 1,62^5 \times 2,62^5) \times 0,97$	=	8,89
Küche	$3,60 \times 3,01 \times 0,97$	=	10,51
Windfang	$3,03^5 \times 1,62^5 \times 0,97$	=	4,78
WC	$1,18 \times 1,88^5 \times 0,97$	=	2,16

Terrasse	ca. 5,50 m x 3,0 m x 0,25 = 4,13 m ²	64,51 m ²
Summe		ca. 68,64 m ²

Obergeschoß:

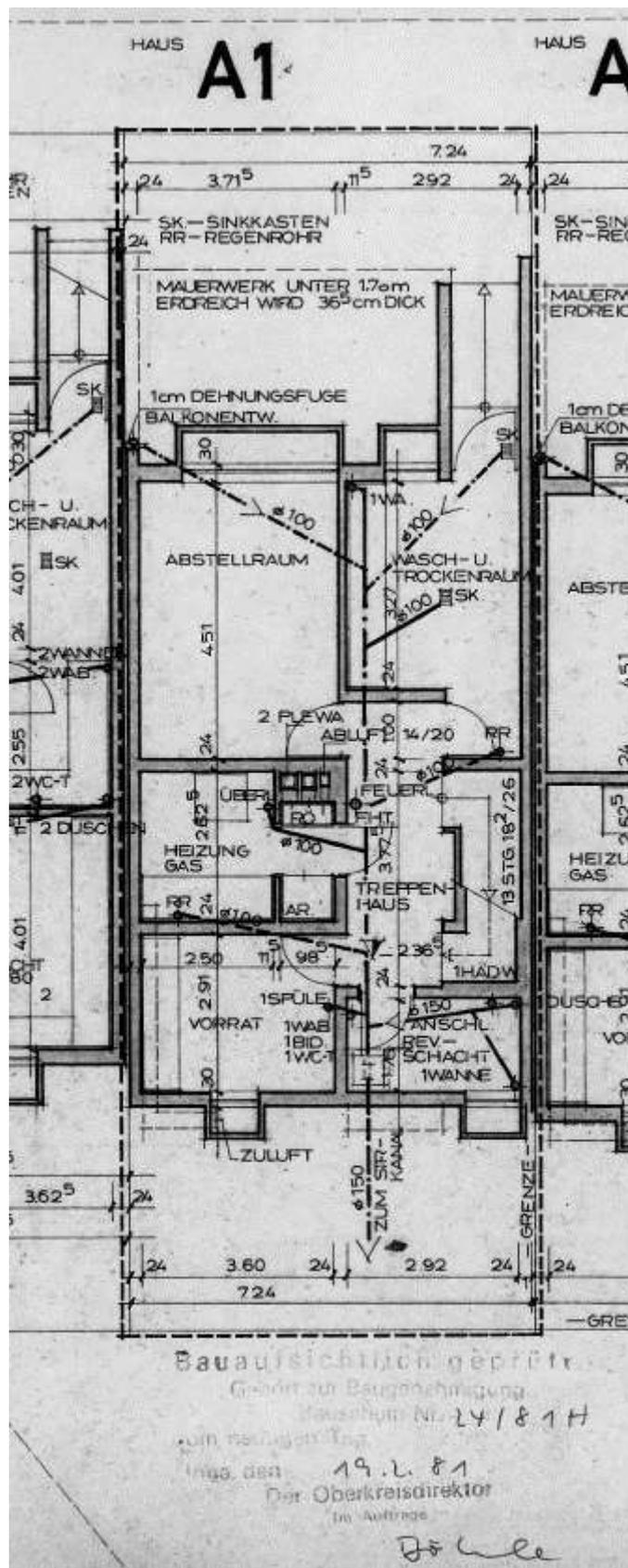
Eltern	$5,23^5 \times 3,60 \times 0,97$	=	18,28 m ²
Kind 1	$(5,05 \times 2,97^5 + 1,64 \times 0,75 + 1,00 \times 0,75 - 1,10 \times 0,54) \times 0,97$	=	16,42
Kind 2	$(4,51 \times 2,92 + 1,64 \times 0,75 - 1,11^5 \times 1,11^5) \times 0,97$	=	12,76
Bad/WC	$(2,92 \times 2,76 - 1,17^5 \times 0,30) \times 0,97$	=	7,48
Treppenhaus/ Flur	$(3,77^5 \times 2,92 + 1,24 \times 1,00) \times 0,97$	=	11,89
Balkon	$6,76 \times 1,50 \times 0,97 \times 1/4$	=	2,46

69,29 m²

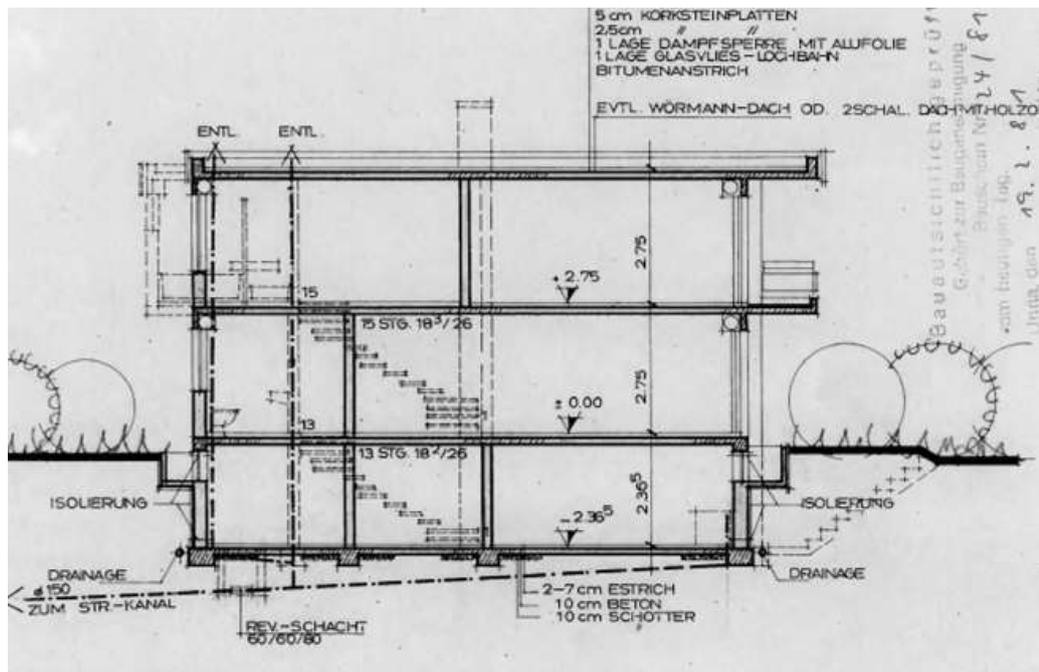
Wohnfläche	Erdgeschoss	64,51 m ²
	Terrasse	ca. 5,50 m x 3,0 m x 0,25 = 4,13 m ²
	Summe	ca. 68,64 m ²
	<u>Obergeschoss</u>	<u>69,29 m²</u>
	Insgesamt	ca. 137,93 m²

13.7 Grundrisse /Schnitt

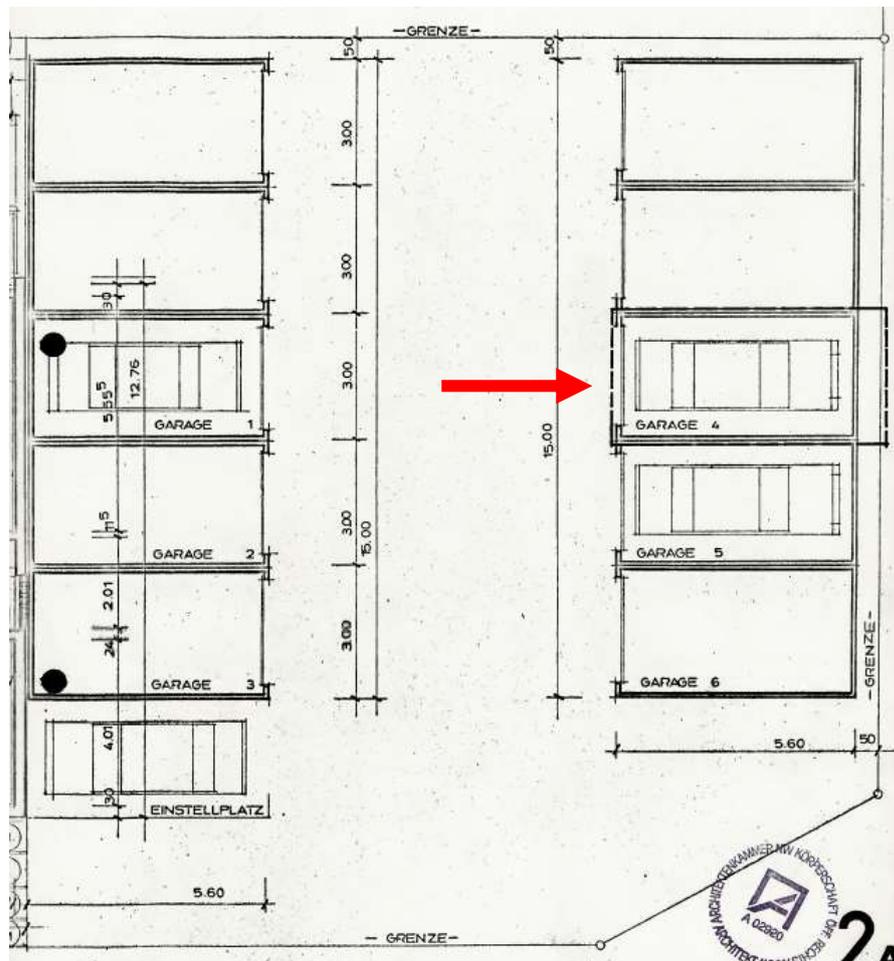
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Kellergeschoss



Schnitt



Garage



13.8 Fotos

13.8.1 Außenfotos



Westansicht



Blick Richtung Süden



Rad- und Gehweg (führt zur Rückseite des Gebäudes)



Ostansicht



Garage



Nordansicht der Garage