



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 014-25-ZV

über das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus
und einem Doppelcarport bebaute Grundstück

Alter Mühlenweg 4, 6, 8 in 58730 Fröndenberg

Amtsgericht Unna, Aktenzeichen 2 K 21/24



Wertermittlungstichtag: 04. Februar 2025

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet):

645.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	5
1.4	Literaturverzeichnis	6
1.5	Hinweis	7
2.	Grundbuchbeschreibung	8
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	10
4.	Lagebeschreibung	11
5.	Grundstücksbeschreibung	14
6.	Objektbeschreibung	30
6.1	Gebäudebeschreibung	30
6.1.1	Allgemeine Gebäudeangaben	30
6.1.2	Rohbaubeschreibung	32
6.1.3	Ausbaubeschreibung	33
6.1.4	Haustechnik	35
6.1.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	36
6.2	Außenanlagen	36
6.3	Mängel und Schäden/Reparaturstau	37
6.4	Allgemeinbeurteilung	39
6.5	Restnutzungsdauer	40
6.6	Hinweis	41
7.	Technische Berechnungen	42
7.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche	42
7.2	Berechnung der Wohnfläche	42
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	43
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	43
8.2	Wahl des Verfahrens	45
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	45
9.	Ermittlung des Bodenwerts	46
9.1	Allgemeines	46
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	46
9.3	Vergleichspreise	47
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	47
9.4	Bodenrichtwert	48
9.5	Bodenwert	49



10.	Ermittlung des Sachwerts	54
10.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	57
10.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	58
10.3	Bodenwert (Teilfläche 1).....	58
10.4	Vorläufiger Sachwert	58
10.5	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts	58
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	60
10.7	Sachwert	60
11.	Ermittlung des Vergleichswerts	61
11.1	Vorbemerkung	61
11.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	61
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	63
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	63
11.5	Vergleichswert.....	63
12.	Zusammenstellung der Werte	63
13.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet).....	64
14.	Einzelverkehrswerte (unbelastet)	65
15.	Lasten und Beschränkungen	67
15.1	Werteinflüsse aus Baulasteintragungen	67
15.1.1	Baulastenblatt-Nr. 153	67
15.1.2	Baulastenblatt-Nr. 161	68
15.1.3	Baulastenblatt-Nr. 53	69
15.1.4	Baulastenblatt-Nr. 54	72
15.1.5	Baulastenblatt-Nr. 52	73

Anlage 1:	Luftbild
Anlage 2:	Flurkarte
Anlage 3:	Bauzeichnungen
Anlage 4:	Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 5:	Berechnung der Wohnfläche
Anlage 6:	Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna aufgrund des Gutachterauftrags vom 24.10.2024
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	04.02.2025
Teilnehmer:	Vertreter der Gläubigerin, Vertreter der Zwangsverwaltung, Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Felix Uffermann (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	04.02.2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte des Kreises Unna

Flurkarte (Maßstab 1 : 1.000), Ausdruck vom 05.11.2024

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 24.10.2024

Anliegerbescheinigung der Stadt Fröndenberg/Ruhr -3/Bauverw., Immob., ÖPNV- vom 14.01.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Unna vom 05.11.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Unna -Bauen und Planen- vom 07.11.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna -Mobilität, Natur und Umwelt- vom 07.02.2025

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.11.2024

Bergbauauskunft der EBV GmbH vom 04.12.2024

Bergbauauskunft der RAG Aktiengesellschaft vom 12.12.2024

Bergbauauskunft der E.ON SE vom 09.12.2024

Auskunft des Kreises Unna -Planung und Wohnungswesen- vom 19.02.2025

Auskunft des Zwangsverwalters vom 15.11.2024

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna

Immobilienrichtwert 2025 (Stand 01.01.2025) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Fröndenberg/Ruhr

Bodenrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) über Bodenwerte in Fröndenberg/Ruhr

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, 713) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277 - Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005

KAG NRW

Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW S. 712) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten



Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -24. Auflage 2020/21-
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-

1.5 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Eventuell in die Wertfindung mit eingeflossene Besonderheiten, die ausschließlich auf den v.g. Zweck abgestimmt wurden, können dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen, auch auszugsweise, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.



2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Auszug vom 24.10.2024

Amtsgeschäftsstelle	Unna
Grundbuch von	Fröndenberg
Blatt	9989

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1:	Gemarkung	Frömern
	Flur	5
	Flurstück	63
	Gebäude- und Freifläche	Alter Mühlenweg 8
	Größe	96 m ²
lfd.-Nr. 2:	Gemarkung	Frömern
	Flur	5
	Flurstück	102
	Gebäude- und Freifläche	Alter Mühlenweg
	Größe	117 m ²
lfd.-Nr. 4:	Gemarkung	Frömern
	Flur	5
	Flurstück	386
	Gebäude- und Freifläche	Alter Mühlenweg 8
	Größe	130 m ²
	Flurstück	387
	Gebäude- und Freifläche	Alter Mühlenweg 6
	Größe	236 m ²
	Flurstück	388
	Gebäude- und Freifläche	Alter Mühlenweg 4
	Größe	616 m ²



Erste Abteilung

lfd.-Nr. 1 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 1 Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 11.09.2024

lfd.-Nr. 2 Zwangsverwaltungsvermerk
Eingetragen am 11.09.2024

Anmerkung

Den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 1 (Zwangsversteigerungsvermerk) und lfd.-Nr. 2 (Zwangsverwaltungsvermerk) werden keine wertrelevanten Einflüsse auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleiben daher unberücksichtigt.

Dritte Abteilung

Eingetragene Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs werden in diesem Wertermittlungsgutachten nicht berücksichtigt, da solche Eintragungen nicht wert-, sondern allenfalls preisbeeinflussend sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen im Verkaufsfalle ausgeglichen bzw. gelöscht werden.



3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.11.2024

Flurstück: 63
Flur: 5
Gemarkung: Frömern
Lage: Alter Mühlenweg 8
Fläche: 96 m²
Tatsächliche Nutzung: 96 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 102
Flur: 5
Gemarkung: Frömern
Lage: Alter Mühlenweg
Fläche: 117 m²
Tatsächliche Nutzung: 117 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 386
Flur: 5
Gemarkung: Frömern
Lage: Alter Mühlenweg 8
Fläche: 130 m²
Tatsächliche Nutzung: 130 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 387
Flur: 5
Gemarkung: Frömern
Lage: Alter Mühlenweg 6
Fläche: 236 m²
Tatsächliche Nutzung: 236 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 388
Flur: 5
Gemarkung: Frömern
Lage: Alter Mühlenweg 4
Fläche: 616 m²
Tatsächliche Nutzung: 616 m² Wohnbaufläche

Hinweis:

Im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine beschreibende Angabe des Flurstücks geführt. Die darin beschriebene tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks bspw. über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.

4. Lagebeschreibung

Makrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Fröndenberg/Ruhr. Die Stadt Fröndenberg/Ruhr ist eine mittlere kreisangehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen zugehörig zum Kreis Unna, im Regierungsbezirk Arnsberg. Der Kreis Unna hat rd. 400.000 Einwohner.

Fröndenberg liegt im Süden des Kreises Unna und grenzt im Norden an die Stadt Unna, im Osten an die Gemeinde Wickede (Ruhr), im Süden an die Städte Menden (Sauerland) und Iserlohn und im Westen an die Gemeinde Holzwickede. Die Ruhr als südlicher Grenzfluss ist zugleich die Grenze des Kreises Unna zum Märkischen Kreis.

Mikrolage:

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr hat rd. 21.000 Einwohner und besteht aus den insgesamt vierzehn Ortsteilen Altendorf, Dellwig, Langschede, Strickherdicke, Ardey, Bausenhagen, Stentrop, Bentrop, Warmen, Frohnhausen, Neimen, Frömern, Ostbüren und Fröndenberg. Zur Kernstadt Fröndenberg gehören die Ortslagen Hohenheide und Westick.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Frömern. Der Ortsteil hat ca. 1.400 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Landwirtschaft und z.T. der Forstwirtschaft.

Ausbau der Straße:

Die Straße Alter Mühlenweg ist eine Sackgasse und als überbreite Einspurbahn ohne Bürgersteige, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung (z.T. mit über Land ge-



führten Leitungen) ausgebaut und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Bebauung der Umgebung: Die unmittelbare Nachbarbebauung wird vorwiegend geprägt durch freistehende ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Grundstück grenzt an der nördlichen Grundstücksgrenze z.T. unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich angrenzend an das Wertermittlungssobjekt befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück mit Hallengebäuden.

Infrastruktur: Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind überwiegend im ca. 4 km entfernten Ortskern von Fröndenberg bzw. im ca. 6,5 km entfernten Zentrum von Unna vorhanden.

Verkehrslage: Die Stadtkerne von Fröndenberg/Ruhr und Unna sind mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen jeweils in etwa 10 bis 15 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus bzw. Bahn) in etwa 30 Minuten erreichbar. Die nächstgelegene Bahnstation (Alter Bahnhof Frömern) befindet sich in ca. 800 m, die nächste Bushaltestelle (Frömern, Auf dem Spitt) in ca. 250 m Entfernung.

Die Bundesstraße B233 (mit direktem Anschluss an die Autobahn A44) ist westlich in ca. 3,5 km erreichbar. Die nächste Auffahrt zur Autobahn A44 (Kreuz Unna) ist nördlich in ca. 6,5 km Entfernung.



Die Verkehrslage des Grundstücks kann in Bezug auf die Anbindung an das Fernstraßennetz als gut und im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr als ausreichend bezeichnet werden.

Umweltzone:

Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer ausgewiesenen Umweltzone.

Lärmschutz:

Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich für den keine Umgebungslärmwerte ausgewiesen werden.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere und ruhige Wohnlage in einer aufgelockerten Wohnbebauung, die z.T. ländlich geprägt ist.

Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine Verkehrsimmissionen o.ä. festzustellen.

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart und Form: Das zu bewertende Grundstück besteht infolge Teilung aus insgesamt fünf Flurstücken (Flurstücke 63, 102, 386, 387 und 388 – ursprünglich Flurstücke 63, 102 und 103). Gemeinschaftlich bildet das Grundstück ein übergroßes Reihengrundstück mit tlw. unregelmäßigem Zuschnitt.

Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 20 m und ist nach Westen ausgerichtet. Das Grundstück hat eine maximale Tiefe (West-Ost-Richtung) von ca. 44 m.

Die nördliche Grundstücksgrenze hat eine Länge (bzw. Grundstückstiefe) von ca. 39 m. Die südliche Grundstücksgrenze hat eine Länge von ca. 34,5 m, schließt jedoch nicht unmittelbar an die Straße, sondern an das vorgelagerte Nachbargrundstück Flurstück 249 an. Die maximale Grundstückstiefe in Nord-Süd-Richtung beträgt rd. 31 m.

Die ausparzellierten Flurstücke 63, 386 und 387 sind unregelmäßig geschnitten. Das Flurstück 388 hat annähernd einen regelmäßigen Zuschnitt.

Aufgrund von Baulasteinträgen dient das Flurstück 102 als Erschließungsfläche (Zu- und Abfahrt/Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen) der nach Teilung fortgeschriebenen Flurstücke 386, 387 und 388. Eine zusätzliche dingliche Sicherung der v.g. Erschließung (Grunddienstbarkeit) wurde im Grundbuch nicht vorgenommen.

Nach Auskunft des Kreises Unna -Bauen und Planen- handelt es sich bei den beiden vorgelagerten fremden Flurstücken 61 und 62 um städtische Grundstücke.

Art der Bebauung:	Das Flurstück 388 ist mit einem freistehenden, eingeschossigen, nicht unterkellerten Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut (Alter Mühlenweg Nr. 4). Das Wohngebäude wurde ursprünglich als Werkstattgebäude errichtet und später zu Wohnzwecken um-/ausgebaut und erweitert. An der nordöstlichen Grundstücksecke ist ein Doppelcarport angeordnet, welches z.T. auf dem Flurstück 102 angeordnet ist. Die Flurstücke 63, 386 und 387 sind unbebaut. Gemäß vorliegenden Informationen besteht für diese Grundstücke eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Carports (Alter Mühlenweg Nr. 6 und Nr. 8).
Oberflächenbeschaffenheit:	Die Grundstücksoberfläche steigt von der Straße nach Osten hin leicht an.
Baugrund und Altlasten/ Bergbauliche Verhältnisse:	Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna: <i>Die Flurstücke 63, 386, 387 und 388 sind derzeit im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.</i> <i>Ein Teilbereich des Flurstücks 102 liegt innerhalb einer Fläche, die unter der Nummer 13/329 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst ist.</i> <i>Es handelt sich bei dieser Altablagerung um einen Geländeeinschnitt, der 1945 in Luftbildern identifiziert wurde. In Luftbildern von 1954 und 1961 ist eine Teilverfüllung der Geländehohlform zu erkennen. Die vollständige Verfüllung wird in Luftbildern von 1975 dokumentiert. Vermutlich handelt es sich bei der Geländestruktur um einen verfüllten Hohlweg.</i>



Auf der Basis stereoskopischer Luftbildauswertungen wird eine Verfüllungsmächtigkeit von 3-5 m angenommen. Die Art sowie die Herkunft des Verfüllmaterials sind unbekannt.

Im Vorfeld der Bebauung eines benachbarten Flurstücks wurde im Jahr 2006 eine Teilfläche der Altablagerung weitergehend erkundet. Mir liegen zwei entsprechende Gutachten des Sachverständigenbüros Brauckmann, Fröndenberg vor. Im Rahmen von Vorerkundungen wurde durch eine Anwohnerin die frühere Existenz eines Hohlweges in diesem Bereich bestätigt.

Bei den Erkundungsarbeiten wurden insgesamt 7 Rammkernsondierungen niedergebracht. Es wurden anthropogene Auffüllungen mit einer maximalen Mächtigkeit von mehr als 3,4 m angetroffen. Es handelte sich dabei um schluffiges bis kiesiges Material mit Fremdbestandteilen in Form von Kalkstein, Mergelstein, Ziegelresten, Glas, Holzresten und Schlacken.

In einer Sondierung fiel ein Verrottungs- und Altölruch auf. Möglicherweise war diese Auffälligkeit aber gemäß den Angaben des Gutachters auf mögliche Undichtigkeiten eines benachbarten Abwasserkanals zurückzuführen.

Im Rahmen von Bodenanalysen fielen deutlich erhöhte Gehalte der Parameter Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf. Die Gehalte hatten Forderungen meines Hauses hinsichtlich der Durchführung von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Folge.

Wie oben bereits dargestellt, wurden die genannten Sondierungen außerhalb der für Sie interessanten Flurstücke 63, 102, 386, 387 und 388 durchgeführt. Die damaligen Ergebnisse können demnach nicht ohne Weiteres auf Ihre Anfrageflurstücke übertragen werden.

Es bestehen außerdem Unsicherheiten bezüglich der Ausdehnung des Ablagerungsbereiches.

Der derzeit im Altlastenkataster erfasste Bereich wurde in der beiliegenden Lageskizze grün schraffiert. Die Darstellung ist, wie oben bereits erläutert, nicht als exakte Abgrenzung zu verstehen, da mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche, die außerhalb der Flurstücke 63, 102, 386, 387 und 388 liegt, keine Untergrunduntersuchungsdaten hinsichtlich Art, Herkunft und Schadstoffinventar der Auffüllungsmaterialien sowie zur Ausdehnung des Ablagerungsareals vorliegen.

Historischen topographischen Karten ist zu entnehmen, dass der Mühlenweg ursprünglich in das Gelände eingeschnitten war und auf der West- und Ostseite von Böschungen begleitet wurde.

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

Hinweis:

Zu Spätschäden durch oberflächennahen Bergbau, Flächen im Bergsenkungsgebiet sowie zu Methan-gasaustritten kann ich keine Stellung nehmen. Wenden



Sie sich diesbezüglich bitte an die Bezirksregierung Arnsberg oder den Geologischen Dienst.

Das Grundstück befindet sich außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sowie außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Landschafts- oder Naturschutzgebieten.

Die untere Wasserbehörde hat für das Grundstück / den Nutzungsberechtigten keine Wasserrechte erteilt.

Im Umweltbehälterregister (Lageranlagen für wassergefährdende Stoffe) der untere Wasserbehörde wird das Grundstück nicht geführt.

Informationen über Tankanlagen oder Abwasserbehandlungsanlagen liegen nicht vor.

Mir ist keine Aufbringung von Klärschlamm oder der Einbau von Recyclingmaterial bekannt.

Bitte beachten Sie folgendes:

Im Vorfeld von geplanten Umnutzungen, Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden sind auf dem Flurstück 102 ggf. Untergrunduntersuchungen von einem Altlastensachverständigen durchzuführen. Der genaue Untersuchungsumfang ist mit dem Altlastensachverständigen und dem Kreis Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sind möglicherweise Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Der Kreis Unna ist in dem Fall rechtzeitig zu beteiligen und das weitere Vorgehen abzustimmen.



Der derzeit im Altlastenkataster erfasste Bereich des Wertermittlungsgrundstücks ist gemäß Lageplan zur Altlastauskunft marginal im nordwestlichen Grundstückseckbereich des Flurstücks 102 gekennzeichnet. Das Flurstück 102 dient vorrangig der Erschließung des Grundstückskomplexes bestehend aus den restlichen Flurstücken 63, 386, 387 und 388. Etwaige Einflüsse bezogen auf den Teilbereich des v.g. Flurstücks werden im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Für die weitere Bewertung werden für die baulich nutzbaren Flurstücke 63, 386, 387 und 388 ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg**:

Der Auskunftsbereich liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Westardey“ (Eigentümerin der Bergbauberechtigung: EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung) und „Benedict“ (Eigentümerin der Bergbauberechtigung: E.ON SE).

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

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

Auskunft der **EBV GmbH**:

Das Objekt liegt außerhalb unserer Berechtsame



*– somit sind wir für eine Bearbeitung nicht zuständig.
Bitte wenden Sie sich in der Angelegenheit an die RAG
Aktiengesellschaft.*

Auskunft der **RAG Aktiengesellschaft**:

*Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbe-
reiches der RAG Aktiengesellschaft.*

Auskunft der **E.ON SE**:

*Die Besitzung liegt über dem stillgelegten Bergwerksei-
gentum der E.ON SE.*

*Einwirkungen aus dem vor Jahrzehnten eingestellten
rechtlich zu vertretenden Abbau sind in diesem Bereich
seit Jahren nicht mehr möglich. Seitens der E.ON SE ist
eine erneute Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem
Bereich nicht geplant.*

*Gemäß unseren Unterlagen sind uns an der o.g. Besit-
zung keinerlei Bergschäden bekannt, bzw. gemeldet
worden.*

*Nach unseren Unterlagen ist für den o.a. Grundstücks-
bereich eine Sicherungsanfrage vor Errichtung eines
Doppelhauses mit zwei Carports im Jahre 2022 gestellt
worden.*

*Unsere diesbezügliche, an den Kreis Unna Bauen und
Planen-Bauordnungsangelegenheiten gerichtete Stel-
lungnahme vom 11.05.2022 fügen wir diesem Schrei-
ben als Anlage bei.*

*Wir weisen darauf hin, dass für etwaige Bergschadens-
ersatzansprüche die gesetzlichen Bestimmungen gel-*



ten, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben.

Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden mit der E.ON SE sind uns nicht bekannt. Die Bearbeitung Ihres Schreibens beinhaltet keine bergtechnische Prüfung.

*Auszug aus der Stellungnahme vom 11.05.2022:
Das Bauvorhaben liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.*

Wir weisen darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit nichts aus.

Der ehemalige Bergbau der E.ON SE macht für das Bauvorhaben Sicherungen nicht erforderlich.

Sollte bei den Ausschachtungsarbeiten das Ausgehen eines Flözes angetroffen werden, bitten wir um Benachrichtigung, damit wir unsere geologischen Unterlagen vervollständigen können.

Das v.g. Bauvorhaben "Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports" bezieht sich auf die Flurstücke 63, 386, 387 und wurde in der Örtlichkeit nicht realisiert. Weitergehende Informationen liegen nicht vor.

Für die weitere Bewertung werden keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt. Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.



Denkmalschutz: Gemäß Übersicht der Baudenkmäler im geoportal.ruhr ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.

Baulasten: Auskunft des Kreises Unna -Bauen und Planen- zu den Flurstücken 63, 102, 386, 387 und 388:

Es wird mitgeteilt, dass auf dem/den angefragten Grundstücken derzeit nur zulasten/zugunsten des Grundstücks eingetragene Baulasten i.S. des § 85 Bau NRW 2018 besteht.

Baulastenblatt-Nr. 153

Grundstück Alter Mühlenweg, Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 61

*lfd.-Nr. 1: Der/die jeweilige/n Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Frömern, Flur 5, **Flurstück 61** verpflichtet/verpflichten sich das Grundstück als Zuwegung (Zu-, Abfahrt-, sowie als Wendeplatz) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW 2018 zu dem Grundstück Gemarkung Frömern Flur 5 **Flurstück 102, 103, 194, 196, 373** zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.
eingetragen am 11.08.2021*

*lfd.-Nr. 2: Das begünstigte Flurstück 103 wurde fortgeschrieben und führt die Bezeichnung Flurstücke 386, 387 und 388.
eingetragen am 04.05.2022*

Baulastenblatt-Nr. 161

Grundstück Alter Mühlenweg, Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 388

*lfd.-Nr. 1: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Frömern, Flur 5, **Flurstück 388** verpflichtet sich das Grundstück zugunsten des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 387** mit der gemäß § 6 BauO NRW 2018 erforderlichen Abstandsfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports (Az.: 60.1 / 00192-2022-03) resultiert.*

Die belastete Fläche hat eine Größe von ca. 0,2 m² ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme von Gebäuden nach § 6 Abs. 8 BauO NRW 2018, freizuhalten.

eingetragen am 13.10.2022

Baulastenblatt-Nr. 53

Grundstück Alter Mühlenweg 4, Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 102

*lfd.-Nr. 1: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet/verpflichten sich zugunsten des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 103** die Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu gestatten.*

Diese Verpflichtung beinhaltet gleichermaßen die Errichtung der erforderlichen Kontrollschächte sowie das Anschlussrecht an die bestehende Leitung.



Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

*lfd.-Nr. 2: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet/verpflichten sich das Grundstück als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW 2018 zu dem Grundstück Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 103** zur Verfügung zu stellen und diese allen Benutzern zugänglich zu machen.*

*Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
eingetragen am 11.03.2022*

*lfd.-Nr. 3 Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet/verpflichten sich zugunsten des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 103** die Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu gestatten.*

Diese Verpflichtung beinhaltet gleichermaßen die Errichtung der erforderlichen Kontrollschächte sowie das Anschlussrecht an die bestehende Leitung.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.



*lfd.-Nr. 4: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet/verpflichten sich das Grundstück als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW 2018 zu dem Grundstück Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 103** zur Verfügung zu stellen und diese allen Benutzern zugänglich zu machen.*

*Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
eingetragen am 11.03.2022*

*lfd.-Nr. 5: Das begünstigte Flurstück 103 wurde fortgeschrieben und führt die Bezeichnung Flurstücke 386, 387 und 388.
eingetragen am 27.09.2022*

*lfd.-Nr. 6: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Frömern, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet/verpflichten sich zugunsten des Grundstücks Gemarkung Frömern, Flur 5, **Flurstück 63, 387 u. 386** eine Fläche von ca. 45 m² als nicht überbaubare Fläche zu übernehmen (Flächenbaulast).*

Es wird die Verpflichtung übernommen, diese Fläche weder mit Gebäuden noch baulichen Anlagen sowie Anlagen von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen zu bebauen.



Diese Baulast dient als Flächenbaulast / Freihaltebaulast zur Sicherung der Anforderungen an den Brandschutz (5 m zwischen Gebäude ohne Gebäudeabschlusswand nach § 30 Abs. 2 BauO NRW 2018).

*Ausnahmsweise dürfen Gebäude nach § 6 Abs. 8 BauO NRW 2018 in der nach § 30 BauO NRW 2018 freizuhaltenden Fläche errichtet werden, wenn sie ausschließlich dem Baulastbegünstigten dienen.
eingetragen am 13.10.2022*

*lfd.-Nr. 7: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Frömern, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet sich das Grundstück zugunsten des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 63, 387 u. 386** mit der gemäß § 6 BauO NRW 2018 erforderlichen Abstandsfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports (Az.: 60.1 / 00192-2022-03) resultiert.*

Die belastete Fläche hat eine Größe von ca. 15 m² ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme von Gebäuden nach § 6 Abs. 8 BauO NRW 2018, freizuhalten.

eingetragen am 13.10.2022



Baulastenblatt-Nr. 54

*Grundstück Alte Kreisstraße 4, Gemarkung Frömern,
Flur 5, Flurstück 386 (ehem. 103)*

*lfd.-Nr. 1: Bereitstellung einer Fläche als Wendeplatz
für Kraftfahrzeuge nach Maßgabe des zur
Verpflichtungserklärung gehörenden Lage-
plans.*

eingetragen am 09.06.1982

*lfd.-Nr. 2: Das belastete Flurstück ist infolge Teilung
fortgeschrieben und führt nunmehr die Be-
zeichnung Gemarkung Frömern, Flur 5,
Flurstück 386.*

eingetragen am 04.04.2022

*lfd.-Nr. 3: Das unter dem Az.: 60.1 / 00192-2022-03
genehmigte Bauvorhaben (Errichtung eines
Doppelhauses mit zwei Carports) löst die
Verpflichtung aus, das Grundstück Gemar-
kung Frömern, Flur 5, Flurstück 386 mit
dem Grundstück Gemarkung Frömern, Flur
5, Flurstück 63, baurechtlich zu vereinigen,
wodurch die v.g. vereinigten Buchgrundstü-
cke gemeinsam als einheitliches (fiktives)
Gesamtgrundstück gelten (Vereinigungs-
baulast gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW 2018).*

eingetragen am 13.10.2022

Baulastenblatt-Nr. 52

Grundstück, Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 63

*lfd.-Nr. 1: Bereitstellung einer Fläche als Wendeplatz für
Kraftfahrzeuge nach Maßgabe des zur Ver-
pflichtungserklärung gehörenden Lageplans.*

eingetragen am 09.06.1982



*Grundstück Alter Mühlenweg 4, Gemarkung Frömern,
Flur 5, Flurstück 63*

*lfd.-Nr. 2: Das unter dem Az.: 60.1 / 00192-2022-03
genehmigte Bauvorhaben (Errichtung eines
Doppelhauses mit zwei Carports) löst die
Verpflichtung aus, das Grundstück Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 63 mit dem
Grundstück Gemarkung Frömern, Flur 5,
Flurstück 386, baurechtlich zu vereinigen,
wodurch die v.g. vereinigten Buchgrundstücke
gemeinsam als einheitliches (fiktives)
Gesamtgrundstück gelten (Vereinigungs-
baulast gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW 2018).
eingetragen am 13.10.2022*

Erschließungsbeiträge:

Auskunft der Stadt Fröndenberg/Ruhr -Fachbereich 3/
Bauverw., Immob., ÖPNV- zu den Flurstücken 63, 102,
386, 387, 388:

Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bau-
gesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der
Stadt Fröndenberg/Ruhr vom 08.06.1988 stehen nicht
aus. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz
(KAG NRW) stehen ebenfalls nicht aus.

Ob und in welcher Höhe Beiträge nach dem Kommu-
nalabgabengesetz (KAG NRW) künftig erhoben wer-
den, kann derzeit nicht gesagt werden.

Entsprechende Maßnahmen sind nach heutigem
Kenntnisstand nicht geplant.



Bindung durch öffentliche Mittel:

Auskunft des Kreises Unna -Planung und Wohnungswesen-:

Laut meinen Unterlagen wurden die Gebäude Alter Mühlenweg 4, 6 und 8 nicht gefördert. Somit besteht auch keine mietrechtliche Bindung.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr (Stand 2004) in einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Das Grundstück liegt planungsrechtlich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Ortslagensatzung „Frömern - Auf dem Spitt“ gemäß § 34 (2) BauGB, rechtskräftig seit dem 30.04.1987.

Es ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Gebäudebeschreibung

6.1.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:	Soweit den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte zu entnehmen:
1957	Bauantrag/Bauschein bzw. Genehmigung zur Errichtung eines Werkstattneubaus
1958	Rohbauabnahme Schornsteinfeger für v.g. Bauvorhaben
1959	Nachtragsgenehmigung zum Bauschein
1959	Gebrauchsabnahme Schornsteinfeger für v.g. Bauvorhaben
1963-1967	Bauantrag/Bauschein bzw. Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhaus-Neubaus; mehrfache Bauscheinverlängerung; das Bauvorhaben wurde <u>nicht</u> realisiert
1993	Baugenehmigung zum Umbau und Nutzungsänderung einer Werkstatt (1 WE)
1995	Anzeige zur abschließenden Fertigstellung des v.g. Bauvorhabens

Hinweis

Das Objekt wurde ursprünglich als Werkstattgebäude errichtet. Später erfolgte ein genehmigter Teilumbau/-ausbau mit Nutzungsänderung als Wohneinheit (hinterer Gebäudebereich). Gemäß Örtlichkeit wurde das Gebäude mittlerweile als Zweifamilienhaus um-/ausgebaut. Die ursprünglich genehmigte gewerbliche Teilnutzung, im vorderen Teilbereich des Gebäudes, wurde aufgegeben. Den vorliegenden Bauunterlagen ist keine Nutzungsänderung zur vollständigen Wohnnutzung des Gebäudes zu entnehmen. Darüber hinaus wurde au-

genscheinlich auch die Dachkonstruktion verändert (u.a. neues Dach mit Dachüberständen). Hierzu liegen ebenfalls keinerlei Unterlagen vor.

Des Weiteren wurde an der nordöstlichen Grundstücksecke (Flurstück 102 und 388) ein Doppelcarport errichtet. Hierzu sind den vorliegenden Bauunterlagen ebenfalls keine Unterlagen zu entnehmen. Soweit historischen Luftbildaufnahmen zu entnehmen wurde das Doppelcarport an einer Stelle errichtet, an der vormals zwei Garagen angeordnet waren, zu denen ebenfalls keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden waren.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Änderung bzw. Nutzungsänderung kann gemäß Aktenlage nicht unterstellt werden.

Darüber hinaus geht aus dem Baulastenverzeichnis hervor, dass ein Bauvorhaben unter dem Aktenzeichen (Az.: 60.1 / 00192-2022-03) für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports auf den Flurstücken 63, 386 und 387 genehmigt wurde. Nach Rücksprache mit dem Kreis Unna -Fachbereich Bauen und Planen handelt es sich dabei um einen laufenden Vorgang. Hinweis: Gemäß BauO NRW 2018 erlischt die Baugenehmigung, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Nähere Informationen liegen dem Unterzeichner dazu nicht vor.

Gebäudeart:

freistehendes Zweifamilienhaus (Bungalow)

Aufbau:

nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Erdgeschoss:	Hauptwohnung: Diele, Gäste-WC, Bad/WC, Wohnen, Kochen/Essen, 3 Zimmer, Flur, Ankleide, Duschbad/WC; Nebenwohnung: Diele, Flur, Gäste-WC, Bad/WC, Kochen/Essen/Wohnen, 2 Zimmer; Haustechnikraum (separat von außen zugänglich)
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	z.T. zweckmäßig/tlw. ungünstig (das Hauptbad der Hauptwohnung ist im Bereich des Wohnungseingangs angeordnet und somit räumlich am weitesten entfernt vom eigentlichen Schlafzimmer), z.T. großzügige und offene Raumgestaltung; Nebenwohnung mit ebenerdigem Hauszugang; Hauptwohnung mit einer kleinen Antrittsstufe zur Hauseingangstür
Belichtung/ Belüftung:	Belichtung und Belüftung über Fenster, Querlüftung möglich; Gäste-WC (Nebenwohnung) und Duschbad/WC (Hauptwohnung) innenliegend

6.1.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	Kiesbeton (gem. ursprünglicher Baubeschreibung)
Sole:	Beton mit Estrich (gem. ursprünglicher Baubeschreibung)
Geschosswände:	Mauerwerk (gem. ursprünglicher Baubeschreibung)
Decke:	Holzbalkendecken mit zwischenliegender Mineralwolle
Dachform/-konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion



Dacheindeckung:	Tonziegel; Dachüberstände unterseitig bekleidet und z.T. mit integrierter Beleuchtung
Dachentwässerung:	Zinkrinnen, Zinkfallrohre
Fassade:	Klinker, nach vorliegenden Informationen mit hinterliegender Dämmung
Besondere Bauteile:	- Hauptwohnung mit Hauseingangsüberdachung (inkl. integrierter Beleuchtung) - Dachüberstände

6.1.3 Ausbaubeschreibung

Hauseingangstüren:	je Wohnung separater Hauseingang Hauptwohnung: erneuerte Leichtmetalltür mit schmalen, rechteckigen Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil mit Lichtausschnitt (jeweils Isolierverglasung) Nebenwohnung: erneuerte Leichtmetalltür mit schmalen, rechteckigen Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Wandflächen:	überwiegend Putz mit Anstrich (z.T. Marmorputz); Sanitärräume: z.T. deckenhoch/z.T. ca. halbhoch gefliest
Deckenflächen:	abgehängte Gipskartondecken mit Anstrich und integrierter Beleuchtung
Fußböden:	insgesamt Bodenfliesen (Hauptwohnung großformatig)
Fenster/Fenstertüren:	Kunststofffenster/-fenstertüren bzw. bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung (erneuert in 2021); Kunststoffrollläden (elektrisch betrieben)



Innentüren:	Holztüren in Holzzargen; Hauptwohnung: Durchgang zwischen Kochen und Flur als Schrank-Klapptür passend zur Stellwandseite der Einbauküche
Sanitärausstattung:	<u>Hauptwohnung</u> Bad/WC: freistehende Badewanne, Walk-In- Dusche mit Bodenfliesen und Bo- denablauf, seitlich feststehendes Glaselement als Spritzschutz; wandhängendes WC mit Unter- putzspülkasten; Doppelwaschbe- cken Duschbad/WC: Walk-In-Dusche mit Bodenfliesen und Bodenablauf, seitlich festste- hendes Glaselement mit Schiebe- element als Spritzschutz; wand- hängendes WC mit Unterputzspül- kasten; Waschbecken auf Konsole Gäste-WC: wandhängendes WC mit Unter- putzspülkasten; Waschbecken <u>Nebenwohnung</u> Bad/WC: Einbauwanne, Walk-In-Dusche mit Bodenfliesen und Bodenablauf, seitlich feststehendes Glaselement als Spritzschutz; wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten; Waschbecken Gäste-WC: wandhängendes WC mit Unter- putzspülkasten, Waschbecken
Dachgeschoss:	das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut; Zugang je Wohnung über Holzeinschubtreppe und Bodenluke

Besondere wertrelevante
Einbauten:

- Hauptwohnung: Einbaukamin Wohnzimmer

Hinweis:

Beim Ortstermin wurde in dem unbewohnten Objekt noch Hausrat vorgefunden, welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung bleibt (u.a. Hauptwohnung: Einbauküche mit Kochinsel einschl. Küchengeräten, Klavier mit Klavierbank, Schrankelemente, Couchgarnitur, Fernsehgerät, Stühle; Nebenwohnung: Einbauküche einschl. Küchengeräten, Esstisch mit Stühlen, Couchgarnitur mit Couchtisch, Sideboards, Stuhl)

6.1.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:

- Wasser-, Stromanschluss
- Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Heizung:

je Wohnung eine Luft-Wärmepumpe -System Bosch- (im separaten Haustechnikraum angeordnet); Warmwasser-Fußbodenheizung; Baujahr 2021 gem. Energieausweis; zusätzliche Handtuchhalter-Heizkörper in den Bädern
Hinweis

Die Heizkreisverteilung der Fußbodenheizung für das Objekt ist ungünstigerweise in der Nebenwohnung und nicht in der Hauptwohnung installiert.

Warmwasserbereitung:

zentral

Elektroinstallation:

durchschnittliche bis gehobene wohnungstypische Ausstattung (tlw. über Smart-Home steuerbar); Hauptwohnung mit Video-Türsprechanlage

Sonstiges:

Doppelcarport mit Wallbox
(Ladestation des Herstellers LRT)

6.1.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab dem 1. November 2020 gilt für Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Der vorliegende Energieausweis (Ausstellungsdatum 22.02.2022) weist einen Endenergiebedarf von 21,7 kWh/(m² a) aus.

6.2 Außenanlagen

Befestigungen:	Hauszuwegung/-zufahrt:	Betonpflastersteine
	Terrassen:	Betonpflastersteine
Doppelcarport:	Holzkonstruktion mit Satteldach (einseitig abgeschleppt) und Tonziegeleindeckung, Befestigung mit Betonpflastersteinen, z.T. eingefasst mit Stabmattenzaun; Abmessungen ca. 7,7 m x 6,0 m; Stellbreite ca. 5,20 m	
Einfriedung:	z.T. ohne Einfriedung, z.T. Stabmattenzaun bzw. Nachbareinfriedung	
Garten:	überwiegend Rasen, vereinzelt Baumanpflanzung, z.T. Busch- und Strauchwerk, Heckenbewuchs	

6.3 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst:

Hauptwohnung:

- Bad/WC: Rissbildung im Wandbereich, schräg über dem Fenster (Ursache nicht bekannt)
- Zimmer 1: Installation der Wasseruhr und Absperrventile ohne Verkleidung/Abdeckung
- Gäste-WC: WC ohne Betätigungsplatte

Nebenwohnung:

- Gäste-WC: elektrische Entlüftungsinstallation noch nicht fertiggestellt (nur Deckenauslass mit Rohinstallation vorhanden)
- Rollladenkästen im Bereich der Fensterstürze z.T. mit Gipskarton als Sichtschutz bekleidet, dahinter z.T. noch die offene Außenwandkonstruktion
- Elektroinstallation: z.T. fehlen Schalterabdeckungen
- Heizkreisverteiler der Fußbodenheizung im Flur installiert, ohne Verkleidung/Abdeckung

**Nicht genehmigte
Nutzungsänderung mit
baulichen Änderungen:**

Aus den vorliegenden archivierten Bauunterlagen des Kreises Unna geht nicht hervor, dass der Umbau und die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken des gesamten Wohngebäudes genehmigt worden sind. Für die baurechtliche Legalisierung der Wohnnutzung wäre ein vollständig neues Genehmigungsverfahren erforderlich (u.a. mit Nachweisen zur Standsicherheit einschließlich des statisch-konstruktiven Brandschutzes, Schallschutz, Wärmeschutz) mit entsprechendem Planungsaufwand (Architekt).



Der Zeitpunkt der vorgenommenen Nutzungsänderung bzw. des Ausbaus ist nicht bekannt. Augenscheinlich wurde das Objekt in 2021 gesamtheitlich modernisiert.

Aufgrund der seit Jahren stetig gestiegenen Anforderungen an Wohnnutzungen sind hier unter Umständen auch Rückbaukosten bzw. Bauteilöffnungen für die erforderlichen Nachweise sowie ggf. Umbaumaßnahmen zur Erfüllung der heutigen Anforderungen erforderlich. Die Möglichkeit weiterer baulicher Änderungen an dem bestehenden Gebäude sowie die Genehmigungsfähigkeit der vorgenommenen Nutzungsänderung können im Rahmen dieses Wertermittlungs-Gutachtens nicht geklärt werden, sondern sind primär im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens bei der zuständigen Baubehörde zu stellen und zu konkretisieren.

Für den Aufwand/die Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit der nachträglichen Legalisierung der Wohnnutzung erfolgt ein entsprechender Abschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

6.4 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	Das Objekt wurde erst in jüngerer Vergangenheit vollumfassend modernisiert und macht einen guten Gesamteindruck.
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, wird als sehr gut eingestuft.
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist gut.
Vermiet-/Verwertbarkeit:	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit separaten Eingängen. Ein derartiges Objekt dient vorrangig der Eigennutzung. Eine Vermietungsmöglichkeit (vornehmlich der Nebenwohnung) wird unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, der vorhandenen Ausstattung sowie der Wohnlage als noch durchschnittlich eingestuft. Die Verwertungsmöglichkeit wird unter Berücksichtigung der Objektgröße, des Gebäudezustands sowie der Wohnlage als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der bereits vorgenommenen Grundstücksteilung wäre auch eine separate Veräußerung des zur Straße gelegenen unbebauten Grundstücksbereichs als Baugrundstück möglich. Die bauliche Nutzung i.A. an die Baugenehmigung/Baulasteintragung (Doppelhaus mit zwei Carports) hätte jedoch Auswirkungen auf die derzeit aufgelockerte Bebauung und Nutzung des Bestandsgebäudes. Zudem wäre noch die privatrechtliche Grundstückerschließung zu regeln (derzeit nur über Baulasten geregelt).

6.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer¹ ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr (Ursprungsbaupjahr)	1959
Alter zum Wertermittlungsstichtag	66 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1	
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (hier nur informativ)	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025 für die Ableitung des Sachwertfaktors	80 Jahre

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2025 abgeleitet.

Der Modernisierungsgrad des Wohngebäudes wird aufgrund der jüngst vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen (ca. in 2021 im Bereich Fassade, Fenster, Dach, Heizung, Sanitär, Elektro, Innenausstattung) in die Kategorie „umfassend modernisiert“ eingestuft.

Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahrs, der Konstruktion sowie der erfolgten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) auf rd. **55 Jahre** ermittelt. Das fiktive Baujahr ermittelt sich demnach zu 2000 (= 2025 + 55 – 80 Jahre).

¹ Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

6.6 Hinweis

Die Gebäude und die Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten bei der Wertermittlung notwendig ist.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die vorstehenden Feststellungen wurden **ohne** bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Untersuchungen auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen (Holz oder Mauerwerk), soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und weiterreichenden Untersuchungen wie z.B. auf Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung **nicht** durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind z.T. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den vorliegenden Plänen aus der Bauakte entnommen bzw. z.T. durch ein örtliches Aufmaß ermittelt und auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung:

Wohngebäude	rd. <u>463 m²</u>
-------------	-------------------------------------

7.2 Berechnung der Wohnfläche

Wohnfläche (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung:

Hauptwohnung	rd. 137 m ²
--------------	------------------------

Nebenwohnung	rd. 102 m ²
	<u>239 m²</u>

8. Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV, § 194 BauGB)

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Vergleichspreise) herangezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzu-

beziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das **Sachwertverfahren** - Ermittlung von Boden- und Gebäudewert - ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete bzw. eigengenutzte bebaute Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) 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.

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus. Das Objekt dient in erster Linie der Eigennutzung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) wird unterstützend mit herangezogen. Renditeaspekte stehen bei einem derartigen Objekt nicht im Vordergrund, daher wird auf die Heranziehung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in der Regel in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

Nach § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach ImmoWertV § 40 (2) auch geeignete Bodenrichtwerte (objektspezifisch angepasst) herangezogen werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 (3) ImmoWertV deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten

Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugegestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Bei der Bestimmung des Entwicklungszustands ist zunächst zu prüfen, welcher Entwicklungszustand [Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen (Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen)] dem Wertermittlungsobjekt beizumessen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Ausweisung (siehe Kapitel 5) der Entwicklungsstufe "**baureifes Land**" zugeordnet.

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für "baureifes Land"

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

9.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die m²-Fläche bzw. Tiefe eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.boris.nrw.de verzeichnet. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Maßgebend für die Wertermittlung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück in vollem Umfang verwirklicht werden kann.

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2025 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2025) ein Bodenrichtwert von **210 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 3114 ersichtlich. Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I-II
Tiefe:	40 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	1-2
Lagebeurteilung:	0

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

9.5 Bodenwert

Ich leite den Bodenwert aus dem in Ziffer 9.4 angegebenen Bodenrichtwert ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsgrundstück vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks (bis auf die Grundstücksgröße) denen des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechen und somit der Bodenrichtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden kann.

Lage

Die Lage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagemerkmalen der Bodenrichtwertzone ab. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Größe/Tiefe/Zuschnitt/Ausnutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit einer eingeschossigen Bebauung entspricht der dem Bodenrichtwertgrundstück zugrunde liegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung.

Das Grundstück weicht in der Grundstücksgröße mit insgesamt 1.195 m², bei einer Tiefe von bis zu 44 m, von den durchschnittlichen Merkmalen des Bodenrichtwerts ab. Eine eigenständige grundstücksinterne Erschließung bietet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Großteils des Grundstücks.

Das Grundstück ist bereits in einzelne Flurstücke aufgeteilt worden.

Zur separaten Erschließung und möglichen Veräußerung der ausparzellierten Flurstücke wurden auch bereits Baulasten (u.a. Zu-/ Abfahrt sowie Leitungsrechte) als öffent-

lich-rechtliche Sicherung der Rechte im Baulastenverzeichnis eingetragen. Eine dingliche Sicherung der v.g. Rechte ist jedoch nicht im Grundbuch vorgenommen worden.

Aufgrund der Übergröße und mangels privatrechtlicher Sicherung der Erschließung der ausparzellierten Einzelflurstücke kann der Bodenwert nicht über die gesamte Fläche mit der gleichen Bodenqualität ermittelt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Grundstück daher fiktiv in vier Teilflächen unterteilt (siehe nachfolgende Abbildung).

Hierbei wird unterstellt, dass der vordere Teilbereich des Flurstücks 102 den übrigen Flurstücken als grundstücksinterne Erschließung (Teilfläche 4) dient. Die Flurstücke 388 -mit dem rückwärtigen Teilbereich des Flurstücks 102- (Teilfläche 1), das Flurstück 387 (Teilfläche 2) und die beiden Flurstücke 386 und 63 (Teilfläche 3) bilden jeweils selbstständig nutzbare Flächen. Die jeweiligen Gegebenheiten der einzelnen Teilflächen werden noch an die Merkmale des Bodenrichtwerts angepasst.



Abb.: Lageplan mit Aufteilung nach Teilflächen

Teilfläche 1

Die Größe der Teilfläche 1 ermittelt sich anhand der Größe des Flurstücks 388 (616 m²) zusammen mit dem rückwärtigen Bereich des Flurstücks 102 (rd. 62 m² = 3 m x 20,5 m) mit einer Gesamtgröße von 678 m² als „selbstständig nutzbare Fläche“. Die intensivere bauliche Ausnutzungsmöglichkeit des übrigen Grundstücks bietet nicht nur Vorteile, sondern führt im Gegenzug zu einer verdichteten Bebauung (u.a. nähere Grenzbebauung, Verschattung, sehr kleine Gartenfläche). Hierfür wird für die Teilfläche 1 ein Abschlag in Höhe von 15 % vom Bodenrichtwert (entspricht rd. 32 €/m²) in Ansatz gebracht.

Teilfläche 2

Die Größe der Teilfläche 2 ermittelt sich anhand der Größe des Flurstücks 387 mit einer Größe von 236 m². Das kleinteilige und z.T. unregelmäßig geschnittene Flurstück im Zusammenhang mit der verdichteten baulichen Ausnutzung des übrigen Grundstücks (u.a. nähere Grenzbebauung, Verschattung, sehr kleine Gartenfläche) weicht deutlich von den durchschnittlichen Merkmalen des Bodenrichtwerts ab. Hierfür wird für die Teilfläche 2 ein Abschlag in Höhe von 20 % vom Bodenrichtwert (entspricht rd. 42 €/m²) in Ansatz gebracht.

Teilfläche 3

Die Größe der Teilfläche 3 ermittelt sich i.A. an die Größe der Flurstücke 63 und 386 mit einer Gesamtgröße von 226 m² (= 96 m² + 130 m²). Das kleinteilige und z.T. unregelmäßig geschnittene Flurstück im Zusammenhang mit der verdichteten baulichen Ausnutzung des übrigen Grundstücks (u.a. nähere Grenzbebauung, Verschattung, sehr kleine Gartenfläche) weicht deutlich von den durchschnittlichen Merkmalen des Bodenrichtwerts ab. Hierfür wird für die Teilfläche 2 ein Abschlag in Höhe von 20 % vom Bodenrichtwert (entspricht rd. 42 €/m²) in Ansatz gebracht.

Teilfläche 4

Die Größe der Teilfläche 4 ermittelt sich anhand der Teilfläche des vorderen Bereichs des Flurstücks 102 mit einer Restfläche von 55 m² (= 117 m² - 62 m²). Der Bodenwert der Teilfläche wird als grundstücksinterne Erschließung (Verkehrsfläche) mit 10 % des Bodenrichtwerts ermittelt.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, stehen Erschließungsbeiträge für das Grundstück nicht mehr aus. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Hiernach und mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Grundstücksmarkts wird der Bodenwert (unbelastet) wie folgt ermittelt:

Teilfläche 1

Angepasster Bodenrichtwert

$$210 \text{ €/m}^2 - 32 \text{ €/m}^2 = 178 \text{ €/m}^2$$

$$678 \text{ m}^2 \quad \times \quad 178 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 120.684 \text{ €}$$

Bodenwert Teilfläche 1 **rd. 120.700 €**

Teilfläche 2

Angepasster Bodenrichtwert

$$210 \text{ €/m}^2 - 42 \text{ €/m}^2 = 168 \text{ €/m}^2$$

$$236 \text{ m}^2 \quad \times \quad 168 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 39.648 \text{ €}$$

Bodenwert Teilfläche 2 **rd. 39.600 €**

Teilfläche 3

Angepasster Bodenrichtwert

$$210 \text{ €/m}^2 - 42 \text{ €/m}^2 = 168 \text{ €/m}^2$$

$$226 \text{ m}^2 \quad \times \quad 168 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 37.968 \text{ €}$$

Bodenwert Teilfläche 3 **rd. 38.000 €**



Teilfläche 4

Angepasster Bodenrichtwert

$$210 \text{ €/m}^2 \times 10\% = 21 \text{ €/m}^2$$

$$55 \text{ m}^2 \times 21 \text{ €/m}^2 = 1.155 \text{ €}$$

Bodenwert Teilfläche 4

rd. 1.200 €

Zusammenstellung

Bodenwert Teilfläche 1	120.700 €
Bodenwert Teilfläche 2	39.600 €
Bodenwert Teilfläche 3	38.000 €
Bodenwert Teilfläche 4	<u>1.200 €</u>
Bodenwert (unbelastet) -gesamt-	<u>199.500 €</u>

10. Ermittlung des Sachwerts

Das in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschriebene Sachwertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 (2) kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der ent-

sprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Dieser wird gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Unna mit 1,0 angesetzt.

Nach § 37 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Ermittlung der Herstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV des nachfolgenden Gebäudes erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart einschließlich der Höhe der bereits berücksichtigten Baunebenkosten. Sie unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen unterschiedlichen Standardstufen. Auf der Grundlage von Gebäude-Standardmerkmalen und ggf. anzuwendenden Korrekturfaktoren wird das Wertermittlungsobjekt entsprechend eingestuft.

Einstufung des Wertermittlungsobjekts

Die Gebäudeart ist nach ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 2 einzustufen. Der hinreichend übereinstimmende Kostenkennwert ermittelt sich auf Grundlage der Gebäudeart und des dem Wertermittlungsobjekt zugeordneten Gebäudestandards (Standardstufe). Die Standardstufe (ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 3) gibt den durchschnittlich gewogenen Gebäudestandard des Wertermittlungsobjekts an.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt wird der Gebäudeart 1.22 (ohne KG, EG, nicht ausgebautes DG) zugeordnet.

Die Kostenkennwerte für die Gebäudeart werden wie folgt ausgewiesen:

Standardstufe 1	=	614 €/m ²
Standardstufe 2	=	683 €/m ²
Standardstufe 3	=	782 €/m ²
Standardstufe 4	=	945 €/m ²
Standardstufe 5	=	1.181 €/m ²

Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sowie der Zuschlag für ein Zweifamilienhaus sind in den angegebenen Kostenkennwerten bereits enthalten.

Nach sachverständiger Einordnung des Wertermittlungsobjekts in die angegebenen Standardstufen ergibt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 3,5 (mittlere bis gehobene Ausstattung). Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale wird der Kostenkennwert mit rd. 860 €/m² festgestellt.

Das Doppelcarport wird mit einem Zeitwert als Zuschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

10.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach Bauart, Ausführung und Ausstattung des Gebäudes ermittelt und mit Hilfe von geeigneten Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Für das Zweifamilienhaus

Wohngebäude	463 m ²	x	860 €/m ²	398.180 €
-------------	--------------------	---	----------------------	-----------

Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst

Hauseingangsüberdachung, Dachüberstände	7.000 €
---	---------

<u>Für Baunebenkosten</u> -bereits im Kostenkennwert enthalten-	0 €
<u>Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)</u>	405.180 €

Die Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag werden aufgrund des Indexes 2010, der nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu 184,7 *

748.367 €

* Aktueller Index (Basis = 2021) umgerechnet auf das Basisjahr 2010

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu deren üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, des Bauzustands, und des Baujahrs zum Wertermittlungsstichtag auf 55 Jahre geschätzt.



Übertrag: 748.367 €

Die übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung beträgt 80 Jahre. Hieraus errechnet sich das fiktive Alter des Gebäudes zu 25 Jahren.

Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,69 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 31,0%

-231.994 €

516.373 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **rd. 516.400 €**

10.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Kanal-, Wasser-, Elektroanschluss
(pauschale Wertansätze)

10.000 €

Terrasse, Wegebefestigung, Einfriedung, Aufwuchs (*soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten*) rd. 3% der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten rd.

15.500 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **25.500 €**

10.3 Bodenwert (Teilfläche 1) **120.700 €**

10.4 Vorläufiger Sachwert **662.600 €**

10.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (§ 21, § 39 ImmoWertV) - Anpassung über Marktdaten -

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

* Gemäß Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren (GMB 2025 S. 57) bauliche Außen- und Gartenanlagen als geschätzte Zeitwerte



Übertrag: 662.600 €

Hierzu veröffentlicht der Gutachterausschuss im Kreis Unna Sachwertfaktoren zur marktgerechten Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 wird der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 490.000 € mit 0,80 und bei 500.000 € mit 0,79 ausgewiesen. Für vorläufige Sachwerte über 500.000 € werden keine Sachwertfaktoren ausgewiesen. Darüber hinaus werden noch Korrekturfaktoren für die Anbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit 0,00) sowie für die Gemeinde (Fröndenberg/Ruhr mit 0,01) ausgewiesen.

Bei den o.a. Sachwertfaktoren handelt es sich insgesamt um statistische Durchschnittswerte (ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2024) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Diese Durchschnittswerte sind in Abhängigkeit der vorhandenen Merkmale noch an das Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Gemäß den Angaben zu den Kennzahlen der Stichproben ist ersichtlich, dass das Wertermittlungsobjekt z.T. deutlich von den Durchschnittswerten abweicht (u.a. in Bezug auf: Ø Wohnfläche 121 m², Ø Restnutzungsdauer 38 Jahre, Ø Brutto-Grundfläche 284 m²).

Unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Gebäudeart (freistehendes Zweifamilienhaus), der Objektgröße sowie der ermittelten Restnutzungsdauer in Verbindung mit den vorgenommenen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, halte ich für das Wertermittlungsobjekt einen geringeren Abschlag in Höhe von 10% für angemessen und marktgerecht.



Übertrag: 662.600 €

Hiernach ermittelt sich der Sachwertfaktor = 0,90

Marktanpassung 662.600 € x 0,90 596.340 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 596.300 €

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau
(soweit nicht bereits in der Alterswert-
minderung berücksichtigt) -2.000 €

- Risikoabschlag wg. nicht genehmigter Nutzungsänderung
3,5% x 596.300 € = 20.871 € rd. -21.000 €

- Abschlag wg. z.T. ungünstiger Grundrissgestaltung
1,5% x 596.300 € = 8.945 € rd. -8.900 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Bodenwert -Teilfläche 2- 39.600 €

- Zuschlag wg. Bodenwert -Teilfläche 3- 38.000 €

- Zuschlag wg. Bodenwert -Teilfläche 4- 1.200 €

- Zuschlag wg. Doppelcarport inkl. Wallboxanschluss (Zeitwert) 10.000 €

- Zuschlag wg. Einbaukamin (Zeitwert) 3.000 €
656.200 €

10.7 Sachwert rd. 656.000 €

11. Ermittlung des Vergleichswerts

11.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung. Für die Ableitung des Vergleichswerts werden geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen.

11.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser- mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Normobjekt einschließlich Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt), Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenlegende entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere

Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.

Immobilienrichtwert Nr. 30100 [2.340 €/m²]			
Stichtag 01.01.2025	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
<i>Baujahr</i>	1983	2000 * ¹	1,09
<i>Wohnlage</i>	mittel	mittel	1,00
<i>Grundstücksgröße</i>	685 m ²	678 m ² * ²	1,00
<i>Gebäudeart</i>	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,96
<i>Wohnfläche</i>	150 m ²	239 m ²	0,79
<i>Ausstattungs-klasse</i>	mittel	gehoben	1,14
<i>Mietsituation</i>	unvermietet	unvermietet	1,00
<i>Modernisierungstyp</i>	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	neuzeitlich	1,175 * ³
<i>Keller</i>	vorhanden	nicht vorhanden	0,93
entspricht	<i>(Anpassungsfaktoren multipliziert)</i> Anpassungsfaktor rd.		1,03

*¹ Aufgrund der vorgenommenen Umbauten und Erweiterungen entspricht das Objekt nicht mehr dem Ursprungsbaujahr 1959 (vormals Werkstattnutzung). Im Rahmen der Wertermittlung wird daher das fiktive Baujahr mit 2000 zu Grunde gelegt.

*² Hier zunächst nur Teilfläche 1 berücksichtigt; die weiteren Teilflächen werden mit einem Zuschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

*³ Das Objekt entspricht einem neuzeitlichen Zustand. Die örtlichen Fachinformationen weisen gegenüber dem Merkmal baujahrtypisch einen Umrechnungskoeffizienten von 1,10 für "teilmodernisiert" und 1,25 für "neuzeitlich" aus. Das zugrunde gelegte fiktive Baujahr mit 2000 impliziert bereits einen zeitgemäßen Bauzustand. Insofern wird hier nicht der volle Wertansatz für neuzeitlich in Ansatz gebracht, sondern ein gewichteter Wertansatz.

11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$2.340 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,03 \quad = \quad 2.410 \text{ €/m}^2$$

Auf der Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts
wird der vorläufige Vergleichswert wie folgt ermittelt

$$2.410 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 239 \text{ m}^2 \quad = \quad 575.990 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 576.000 €**

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau
(soweit nicht bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt) -2.000 €
- Risikoabschlag wg. nicht genehmigter Nutzungsänderung
(siehe Sachwertverfahren) -21.000 €
- Abschlag wg. z.T. ungünstiger Grundrissgestaltung
(siehe Sachwertverfahren) -8.900 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Bodenwert -Teilfläche 2- 39.600 €
- Zuschlag wg. Bodenwert -Teilfläche 3- 38.000 €
- Zuschlag wg. Bodenwert -Teilfläche 4- 1.200 €
- Zuschlag wg. Doppelcarport inkl. Wallboxanschluss (Zeitwert) 10.000 €
- Zuschlag wg. Einbaukamin (Zeitwert) 3.000 €
- 635.900 €

11.5 Vergleichswert **rd. 636.000 €**

12. Zusammenstellung der Werte

Sachwert 656.000 €

Vergleichswert 636.000 €

13. Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, vollumfassend modernisiertes Zweifamilienhaus auf einem übergroßen Grundstück. Das Grundstück wurde bereits in separate Flurstücke aufgeteilt und bietet die Möglichkeit einer getrennten Nutzung (separate Baugrundstücke). Auf dem Grundstück ist zudem ein Doppelcarport angeordnet.

Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Sachwerts als auch unter Hinzuziehung des Vergleichswerts in angemessener Gewichtung ermittelt.

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet) des Grundstücks **Alter Mühlenweg 4, 6 und 8 in 58730 Fröndenberg** (Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstücke 63, 102, 386, 387, 388) zum Wertermittlungsstichtag 04. Februar 2025 zu

645.000 €

in Worten: sechshundertfünfundvierzigtausend Euro

Dies entspricht 2.699 €/m² (bei rd. 239 m² Wohnfläche).

Die Werte der Lasten und Beschränkungen werden für die Zwecke der Zwangsversteigerung gesondert erfasst.

14. Einzelverkehrswerte (unbelastet)

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird auch der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke ermittelt.

Die Einzelverkehrswerte der Flurstücke 63, 386 und 387 werden auf Grundlage der jeweiligen Bodenwerte ermittelt. Der Verkehrswert des Flurstücks 102 wird auf Grundlage des Bodenwerts und dem anteiligen Zeitwert der Außenanlagen (hier hälftiger Zeitwert des Doppelcarports sowie der Befestigung) ermittelt. Der Verkehrswert des bebauten Flurstücks 388 ermittelt sich aus dem Verkehrswert (unbelastet) -gesamt- abzüglich der Einzelverkehrswerte (unbelastet) der Flurstücke 63, 386, 387 und 102.

Bodenwert Flurstück 63

$$96 \text{ m}^2 \quad \times \quad 168 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 16.128 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad 16.100 \text{ €}$$

Einzelverkehrswert Flurstück 63 (unbelastet) 16.100 €

Bodenwert Flurstück 386

$$130 \text{ m}^2 \quad \times \quad 168 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 21.840 \text{ €}$$

$$\begin{array}{r} \text{Rundungszuschlag} \quad \quad \quad 60 \text{ €} \\ \hline 21.900 \text{ €} \end{array}$$

rd. 21.900 €

Einzelverkehrswert Flurstück 386 (unbelastet) 21.900 €

Bodenwert Flurstück 387

$$236 \text{ m}^2 \quad \times \quad 168 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 39.648 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad 39.600 \text{ €}$$

Einzelverkehrswert Flurstück 387 (unbelastet) 39.600 €

Bodenwert Flurstück 102

$$55 \text{ m}^2 \quad \times \quad 10\% \quad \times \quad 210 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 1.155 \text{ €}$$

$$62 \text{ m}^2 \quad \times \quad \quad \quad 178 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 11.036 \text{ €}$$

$$\hline 12.191 \text{ €}$$

rd. 12.200 €

Anteiliger Zeitwert der Außenanlagen

$$\text{Doppelcarport} \quad \quad \quad 5.000 \text{ €}$$

$$\text{Befestigung} \quad 102 \text{ m}^2 \quad \times \quad 35 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 3.570 \text{ €} \quad \quad \quad 3.600 \text{ €}$$

Einzelverkehrswert Flurstück 102 (unbelastet) 20.800 €



Verkehrswert (unbelastet) -gesamt-	645.000 €
Einzelverkehrswert Flurstück 63 (unbelastet)	-16.100 €
Einzelverkehrswert Flurstück 386 (unbelastet)	-21.900 €
Einzelverkehrswert Flurstück 387 (unbelastet)	-39.600 €
Einzelverkehrswert Flurstück 102 (unbelastet)	-20.800 €
Einzelverkehrswert Flurstück 388 (unbelastet)	<u>546.600 €</u>

Derzeit sind zwar bereits Baulasten (u.a. Zu-/Abfahrt sowie Leitungsrechte) zur separaten Erschließung der einzelnen Flurstücke im Baulastenverzeichnis eingetragen. Die dingliche Sicherung der Rechte sind jedoch nicht im Grundbuch eingetragen.

Aufgrund der noch unregelmäßigten privatrechtlichen Erschließungssituation ist das Grundstück daher derzeit noch als eine wirtschaftliche Einheit zu sehen.

15. Lasten und Beschränkungen

15.1 Werteinflüsse aus Baulasteintragungen

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendem Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet. Die Baulast kommt insbesondere in den Fällen zur Anwendung, in denen eine rechtliche Sicherung einer bestimmten Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung gefordert ist bzw. zur Ausräumung bestehender und zukünftiger baurechtlicher Verstöße.

Die Baulast begründet kein Recht, welches gegenüber Dritten geltend gemacht werden kann. Sie verpflichtet den Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht, die Nutzung tatsächlich zu dulden. Der Begünstigte hat keinen Nutzungsanspruch.

Der Werteinfluss infolge einer Baulasteintragung bestimmt sich nach den Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstücks, nach Art und Umfang sowie der Dauer der Einschränkung.

Begünstigende Baulasten haben für den Wert des begünstigten Grundstücks im Allgemeinen dann keinen Werteinfluss, wenn das begünstigte Grundstück bebaut ist. Da die Baulast ausschließlich zur Erlangung der Baugenehmigung dient, ist der Werteinfluss der Baulast bereits im Gebäude- bzw. Bodenwert aufgegangen, da die Bebauung bzw. die bauliche Ausnutzung des Grundstücks in dem realisierten Umfang nicht möglich gewesen wäre.

Belastende Baulasten haben für den Wert des belasteten Grundstücks einen Werteinfluss, der dem Umfang der Nutzungseinschränkung entspricht.

15.1.1 Baulastenblatt-Nr. 153

Grundstück Alter Mühlenweg, Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 61

lfd.-Nr. 1: *Der/die jeweilige/n Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Frömern, Flur 5, **Flurstück 61** verpflichtet/verpflichten sich das Grundstück als Zuwegung (Zu-, Abfahrt-, sowie als Wendepplatz) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW*

*2018 zu dem Grundstück Gemarkung Frömer Flur 5 **Flurstück 102, 103, 194, 196, 373** zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.*

eingetragen am 11.08.2021

Bewertung

Durch die v.g. Baulast ist die Erschließung des Wertermittlungsobjekts über das vorgelagerte Flurstück 61 öffentlich-rechtlich gesichert. Die Baulast ist für die Erteilung der Baugenehmigung und die Erstellung sowie die dauerhafte Sicherung des sich auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen Gebäudes notwendig. Sie hat erst durch ihre Eintragung ins Baulastenverzeichnis zur jetzigen Bauart und Bauweise des zu bewertenden Gebäudes geführt.

Die erhöhte Ausnutzung des Grundstücks aufgrund der Baulasteneintragungen spiegelt sich in der Berechnung des Bodenwerts wider, daher ist **keine zusätzliche Anpassung erforderlich**.

lfd.-Nr. 2: Hinweis zur Flurstückteilung und -fortschreibung (ohne Werteeinfluss)

15.1.2 Baulastenblatt-Nr. 161

Grundstück Alter Mühlenweg, Gemarkung Frömer, Flur 5, Flurstück 388

*lfd.-Nr. 1: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Frömer, Flur 5, **Flurstück 388** verpflichtet sich das Grundstück zugunsten des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 387** mit der gemäß § 6 BauO NRW 2018 erforderlichen Abstandsfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports (Az.: 60.1 / 00192-2022-03) resultiert.*

Die belastete Fläche hat eine Größe von ca. 0,2 m² ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme von Gebäuden nach § 6 Abs. 8 BauO NRW 2018, freizuhalten.
eingetragen am 13.10.2022

Bewertung

Flurstück 387

Die Baulast ist für die Erteilung der Baugenehmigung und die dauerhafte Sicherung des geplanten und genehmigten Bauvorhabens auf dem Grundstück notwendig. Die erhöhte Ausnutzung des Grundstücks (Flurstück 387) aufgrund der Baulasteneintragung spiegelt sich in der Bewertung des Bodenwerts wider, daher ist **keine zusätzliche Anpassung erforderlich**.

Flurstück 388

Der belastete Teilbereich des Grundstücks (Flurstück 388) von 0,2 m² ist marginal. Hierfür wird **keine Anpassung** als **marktgerecht** erachtet, Werteinfluss 0 €.

15.1.3 Baulastenblatt-Nr. 53

Grundstück Alter Mühlenweg 4, Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 102

*lfd.-Nr. 1: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Frönden-
berg, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet/verpflichten sich zugunsten des
Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 103** die Verle-
gung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu gestatten.*

*Diese Verpflichtung beinhaltet gleichermaßen die Errichtung der erforderli-
chen Kontrollschächte sowie das Anschlussrecht an die bestehende Lei-
tung.*

*Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert darge-
stellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.*

*lfd.-Nr. 2: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Frönden-
berg, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet/verpflichten sich das Grundstück als
Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW
2018 zu dem Grundstück Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 103**
zur Verfügung zu stellen und diese allen Benutzern zugänglich zu machen.*

*Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert darge-
stellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.*

eingetragen am 11.03.2022

*lfd.-Nr. 3 Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet/verpflichten sich zugunsten des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 103** die Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu gestatten.*

Diese Verpflichtung beinhaltet gleichermaßen die Errichtung der erforderlichen Kontrollschächte sowie das Anschlussrecht an die bestehende Leitung.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

*lfd.-Nr. 4: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet/verpflichten sich das Grundstück als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW 2018 zu dem Grundstück Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 103** zur Verfügung zu stellen und diese allen Benutzern zugänglich zu machen.*

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

eingetragen am 11.03.2022

lfd.-Nr. 5: Hinweis zur Flurstückteilung und -fortschreibung (ohne Werteeinfluss)

*lfd.-Nr. 6: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Frörmern, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet/verpflichten sich zugunsten des Grundstücks Gemarkung Frörmern, Flur 5, **Flurstück 63, 387 u. 386** eine Fläche von ca. 45 m² als nicht überbaubare Fläche zu übernehmen (Flächenbaulast).*

Es wird die Verpflichtung übernommen, diese Fläche weder mit Gebäuden noch baulichen Anlagen sowie Anlagen von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen zu bebauen.

Diese Baulast dient als Flächenbaulast / Freihaltebaulast zur Sicherung der Anforderungen an den Brandschutz (5 m zwischen Gebäude ohne Gebäudeabschlusswand nach § 30 Abs. 2 BauO NRW 2018).

Ausnahmsweise dürfen Gebäude nach § 6 Abs. 8 BauO NRW 2018 in der nach § 30 BauO NRW 2018 freizuhaltenden Fläche errichtet werden, wenn sie ausschließlich dem Baulastbegünstigten dienen.

eingetragen am 13.10.2022

*lfd.-Nr. 7: Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des Grundstücks Gemarkung Frömern, Flur 5, **Flurstück 102** verpflichtet sich das Grundstück zugunsten des Grundstücks Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, **Flurstück 63, 387 u. 386** mit der gemäß § 6 BauO NRW 2018 erforderlichen Abstandsfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports (Az.: 60.1 / 00192-2022-03) resultiert.*

Die belastete Fläche hat eine Größe von ca. 15 m² ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme von Gebäuden nach § 6 Abs. 8 BauO NRW 2018, freizuhalten.

eingetragen am 13.10.2022

Bewertung

Die vorgenannten Baulasteintragungen belasten ausschließlich das Flurstück 102 in Form von Abstandsflächen, Wegerechten sowie Leitungsrechten.

Flurstück 102

Der Werteinfluss der v.g. Belastungen bezogen auf das Flurstücks 102 aufgrund der Baulasteneintragungen spiegelt sich in der Bewertung des Bodenwerts wider. Eine **zusätzliche Anpassung** ist daher **nicht erforderlich**.

Flurstücke 63, 387, 386

Die v.g. Baulasten waren für die Erteilung der Baugenehmigung und die dauerhafte Sicherung des geplanten und genehmigten Bauvorhabens auf dem Grundstück notwendig. Die erhöhte Ausnutzung der begünstigten Grundstücke aufgrund der Baulasteneintragungen spiegelt sich in der Bewertung des Bodenwerts wider. Eine **zusätzliche Anpassung** ist daher **nicht erforderlich**.

15.1.4 Baulastenblatt-Nr. 54

Grundstück Alte Kreisstraße 4, Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 386 (ehem. 103)
lfd.-Nr. 1: Bereitstellung einer Fläche als Wendeplatz für Kraftfahrzeuge nach
Maßgabe des zur Verpflichtungserklärung gehörenden Lageplans.
eingetragen am 09.06.1982

Bewertung

Durch die v.g. Baulast ist ein Teil des Flurstücks 386 im nördlichen Grundstücksbereich auf einer Fläche von rd. 18 m² (= 2 m x 8 m + 0,9 m x 4,5 m x 0,5) als Wendeplatz von jeglicher Bebauung sowie anderweitigen Nutzung frei zu halten. Aufgrund der v.g. Baulasteintragung wird die Nutzung des Grundstücks z.T. eingeschränkt.

Für die Nutzungseinschränkung wird ein Abschlag in Höhe von 20 % vom unbelasteten Bodenwert der belasteten Teilfläche als marktgerecht festgestellt.

$$18 \text{ m}^2 \times 168 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 604 \text{ €} \quad \text{rd. } 600 \text{ €}$$

Der Werteinfluss der v.g. Baulasteintragung wird für das **Flurstück 386** festgestellt mit **- 600 €.**

lfd.-Nr. 2: Hinweis zur Flurstückteilung und -fortschreibung (ohne Werteinfluss)

lfd.-Nr. 3: Das unter dem Az.: 60.1 / 00192-2022-03 genehmigte Bauvorhaben (Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports) löst die Verpflichtung aus, das Grundstück Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 386 mit dem Grundstück Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 63, baurechtlich zu vereinigen, wodurch die v.g. vereinigten Buchgrundstücke gemeinsam als einheitliches (fiktives) Gesamtgrundstück gelten (Vereinigungsbaulast gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW 2018).
eingetragen am 13.10.2022

Bewertung

Für die betreffenden Flurstücke wurde zur Ausräumung bestehender und zukünftiger baurechtlicher Verstöße eine grundstücksbezogene Vereinigungsbaulast eingetragen. Dabei wurde die Baulast auf Gegenseitigkeit übernommen (siehe auch Baulastenblatt-

Nr. 52, Nr. 2). Der Vor- und Nachteil als Werteinfluss für das zu bewertende Grundstück gleicht sich somit aus. Eine darüberhinausgehende **Anpassung ist nicht erforderlich.**

15.1.5 Baulastenblatt-Nr. 52

Grundstück, Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 63

*lfd.-Nr. 1: Bereitstellung einer Fläche als Wendeplatz für Kraftfahrzeuge nach Maßgabe des zur Verpflichtungserklärung gehörenden Lageplans.
eingetragen am 09.06.1982*

Bewertung

Soweit dem Lageplan zur Baulasteintragung zu entnehmen ist das Flurstück 63 nur marginal im nördlichen Grundstücksbereich von der v.g. Baulast betroffen. Das Flurstück 63 ist im nördlichen Grundstücksbereich als Wendeplatz von jeglicher Bebauung sowie anderweitigen Nutzung frei zu halten. Die belastete Fläche kann anhand der gekennzeichneten Fläche im Lageplan (1:500) nur grob abgegriffen werden und wird mit rd. 2,3 m² (= 4,6 m x 1 x 0,5) ermittelt. Aufgrund der v.g. Baulasteintragung wird die Nutzung des Grundstücks z.T. eingeschränkt.

Für die Nutzungseinschränkung wird ein Abschlag in Höhe von 20 % vom unbelasteten Bodenwert der belasteten Teilfläche als marktgerecht festgestellt.

$2,3 \text{ m}^2 \times 168 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 77 \text{ €}$ rd. 100 €

Der Werteinfluss der v.g. Baulasteintragung wird für das **Flurstück 63** festgestellt mit **- 100 €.**

Grundstück Alter Mühlenweg 4, Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 63

lfd.-Nr. 2: Das unter dem Az.: 60.1 / 00192-2022-03 genehmigte Bauvorhaben (Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports) löst die Verpflichtung aus, das Grundstück Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 63 mit dem Grundstück Gemarkung Frömern, Flur 5, Flurstück 386, baurechtlich zu vereinigen, wodurch die v.g. vereinigten Buchgrundstücke gemeinsam



*als einheitliches (fiktives) Gesamtgrundstück gelten (Vereinigungsbaulast
gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW 2018).*

eingetragen am 13.10.2022

Bewertung

Für die betreffenden Flurstücke wurde zur Ausräumung bestehender und zukünftiger baurechtlicher Verstöße eine grundstücksbezogene Vereinigungsbaulast eingetragen. Dabei wurde die Baulast auf Gegenseitigkeit übernommen (siehe auch Baulastenblatt-Nr. 54, Nr. 3). Der Vor- und Nachteil als Werteinfluss für das zu bewertende Grundstück gleicht sich somit aus. Eine darüberhinausgehende **Anpassung** ist **nicht erforderlich**.

Vorstehendes Gutachten wurde von mir nach
bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Dortmund, 16. April 2025

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild -Ausschnitt-

1 Seite(n)

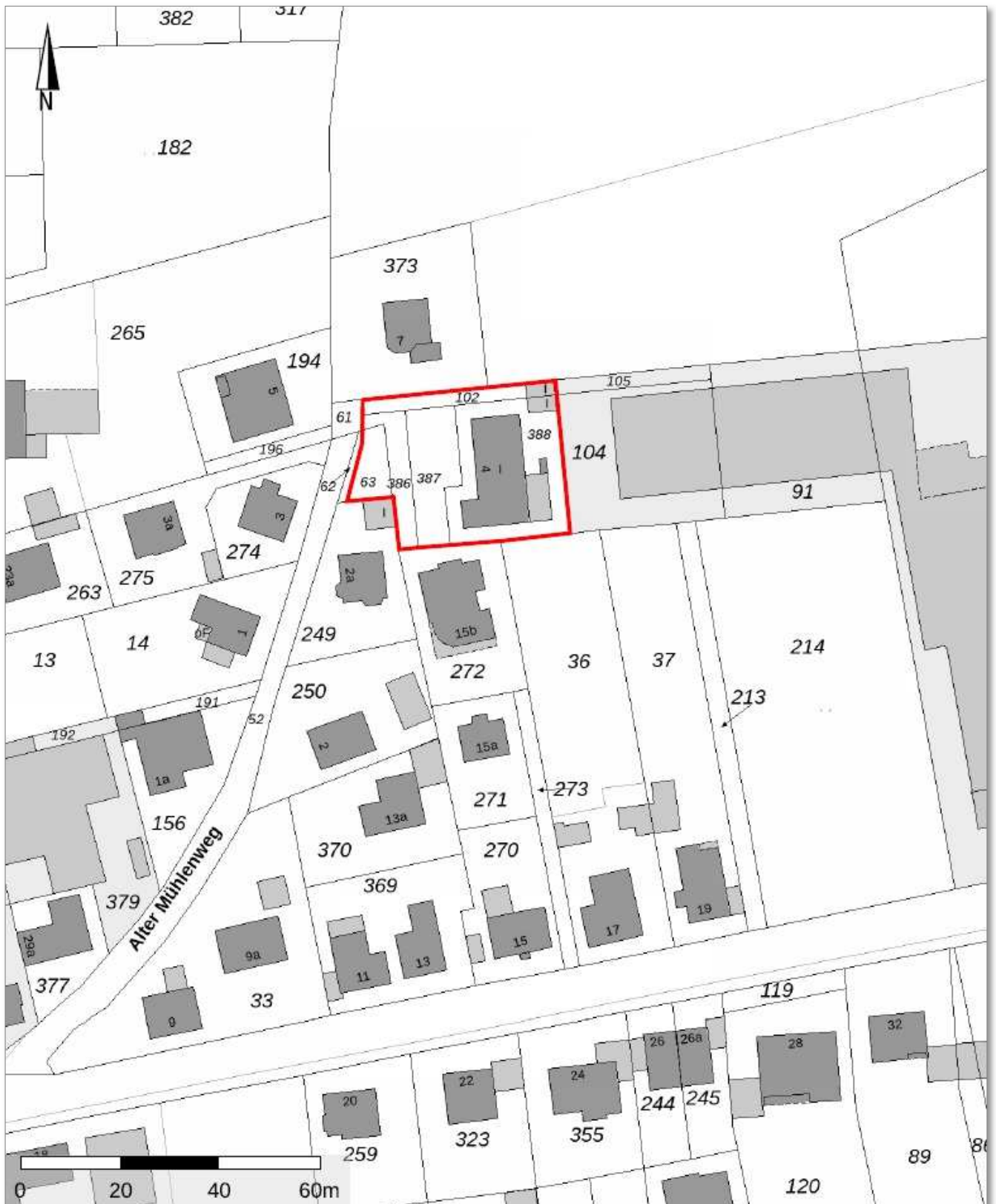




Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





Anlage 3

Bauzeichnungen

Die Pläne sind nicht maßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.



Erdgeschoss





Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Gebäude-Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Fassung 2005)

Objekt: **Alter Mühlenweg 4 in 58730 Fröndenberg**

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Summe (m²)	Erläuterun- gen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	Erdgeschoss	+	1,00	20,000	10,000	a	200,00	0,00	0,00	262,70	
2		+	1,00	5,490	3,610	a	19,82	0,00	0,00		
3		+	1,00	9,550	4,490	a	42,88	0,00	0,00		
4	Dachgeschoss	+	1,00	20,000	10,000	a	200,00	0,00	0,00	200,00	

Summe 462,70 0,00 0,00 462,70 m²

Gesamt 462,70 m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt rd. 463 m²



Anlage 5

Berechnung der Wohnfläche

2 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Alter Mühlenweg 4 in 58730 Fröndenberg

Geschoss: Erdgeschoss

Einheit: Hauptwohnung

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ wohnwertabhängig
☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen ☐ i.A. an II. BV
☒ Fertig- und Rohbaumaßen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.		ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele	1	+	Gesamtfläche	1,00	3,770	2,170	8,18	1,00	8,18	1,00	8,18	8,18	
2	Gäste-WC	2	+	Gesamtfläche	1,00	1,510	1,030	1,56	1,00	1,56	1,00	1,56	1,56	
3	Zimmer 1		+	Teilfläche	1,00	3,730	2,770	10,33	1,00	10,33	1,00	10,33	13,21	
4			+	Teilfläche	1,00	2,080	1,180	2,45	1,00	2,45	1,00	2,45		
5			+	Teilfläche	1,00	2,070	0,210	0,43	1,00	0,43	1,00	0,43		
6	Bad/WC	4	+	Gesamtfläche	1,00	3,730	3,010	11,23	1,00	11,23	1,00	11,23	11,23	
7	Kochen/Essen	5	+	Teilfläche	1,00	8,050	5,370	43,23	1,00	43,23	1,00	43,23	43,23	
8	Wohnen	6	+	Teilfläche	1,00	4,430	4,080	18,07	1,00	18,07	1,00	18,07	17,18	
9			+	Teilfläche	1,00	0,200	2,080	0,42	1,00	0,42	1,00	0,42		
10			-	Teilfläche	-1,00	1,550	0,670	-1,04	1,00	-1,04	1,00	-1,04		
11			-	Teilfläche	-1,00	0,900	0,300	-0,27	1,00	-0,27	1,00	-0,27		
12	Zimmer 2	7	+	Teilfläche	1,00	3,930	3,510	13,79	1,00	13,79	1,00	13,79	14,22	
13			+	Teilfläche	1,00	0,210	2,040	0,43	1,00	0,43	1,00	0,43		
14	Zimmer 3	8	+	Teilfläche	1,00	3,950	4,430	17,50	1,00	17,50	1,00	17,50	17,84	
15			+	Teilfläche	1,00	0,210	2,050	0,43	1,00	0,43	1,00	0,43		
16			-	Teilfläche	-1,00	0,270	0,340	-0,09	1,00	-0,09	1,00	-0,09		
17	Ankleide	9	+	Gesamtfläche	1,00	2,670	2,090	5,58	1,00	5,58	1,00	5,58	5,58	
18	Duschbad/WC	10	+	Gesamtfläche	1,00	1,720	1,360	2,34	1,00	2,34	1,00	2,34	2,34	
19	Flur	11	+	Teilfläche	1,00	1,100	1,360	1,50	1,00	1,50	1,00	1,50	2,20	
20			+	Teilfläche	1,00	0,790	0,890	0,70	1,00	0,70	1,00	0,70		

136,77 m²

rd. 137 m²



Geschoss: Erdgeschoss
Einheit: Nebenwohnung

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ wohnwertabhängig
☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen ☐ i.A. an II. BV
☒ Fertig- und Rohbaumaßen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raunteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Flächenbezeichnung
1	Diele	1	+	Gesamte Fläche	1,00	3,050	1,920	5,86	1,00	5,86	1,00	5,86	5,86	
2	Gäste-WC	2	+	Gesamte Fläche	1,00	1,830	0,970	1,78	1,00	1,78	1,00	1,78	1,78	
3	Bad/WC	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,120	2,920	6,19	1,00	6,19	1,00	6,19	6,19	
4	Zimmer 1	4	+	Teilfläche	1,00	4,220	3,420	14,43	1,00	14,43	1,00	14,43		
5			+	Teilfläche	1,00	1,880	1,110	2,09	1,00	2,09	1,00	2,09	16,52	
6	Zimmer 2	5	+	Gesamte Fläche	1,00	3,600	4,350	15,66	1,00	15,66	1,00	15,66	15,66	
7	Flur	6	+	Teilfläche	1,00	1,920	1,360	2,61	1,00	2,61	1,00	2,61		
8			+	Teilfläche	1,00	3,990	2,180	8,70	1,00	8,70	1,00	8,70		
9			-	Teilfläche	-1,00	0,310	0,700	-0,22	1,00	-0,22	1,00	-0,22		
10			+	Teilfläche	1,00	1,520	1,360	2,07	1,00	2,07	1,00	2,07	13,16	
11	Kochen/Essen/Wohnen	7	+	Teilfläche	1,00	9,230	4,350	40,15	1,00	40,15	1,00	40,15		
12			+	Teilfläche	1,00	3,330	0,600	2,00	1,00	2,00	1,00	2,00		
13			+	Teilfläche	1,00	2,030	0,240	0,49	1,00	0,49	1,00	0,49		
14			-	Teilfläche	-1,00	0,760	0,145	-0,11	1,00	-0,11	1,00	-0,11	42,53	

101,70 m²
rd. 102 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche

Objekt: Alter Mühlenweg 4 in 58730 Fröndenberg

Hauptwohnung	137 m²
Nebenwohnung	102 m²
Summe	239 m²



Anlage 6

Fotodokumentation

15 Seite(n)