



Datum: 27.05.2024

Gutachten-Nr.: 6268-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Gewerbeobjekt: Lagerhalle mit Büroeinheiten und Sozialtrakt, Doppelgarage und
angebautem Bürogebäude bebaute Grundstück in
59423 Unna, Marie-Curie-Straße 9



Grundbuch von:	Unna
Blatt:	20772
Gemarkung:	Uelzen
Flur:	3
Flurstück:	1241
Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 022/23
Wertermittlungstichtag:	15.02.2025

Verkehrswert (unbelastet): 1.160.000,- €
in Worten: eine Million einhundertsechzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	10
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1	Grundbuch.....	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	14
3.4	Denkmalschutz	14
3.5	Bauleitplanung.....	14
4	Gebäudebeschreibung	15
4.1	Gebäude.....	15
4.1.1	Vorbemerkung	15
4.1.2	Energetischer Qualität	15
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	16
4.2	Raumeinteilung.....	18
4.3	Rohbau des Gebäudes	20
4.4	Innenausbau/Ausstattung	22
4.4.1	Bauteil 1	22
4.4.2	Bauteil 2	24
4.5	Bauteil 3 - Garage	27
4.6	Außenanlagen	27
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
5.1	Baumängel und Bauschäden.....	28
5.2	Noch zu tätige Investitionen	29
5.3	Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung	29
6	Grundstückszubehör.....	29
7	Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283)	30
8	Verkehrswertermittlung	31
8.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	31
8.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	32
8.3	Bodenwertermittlung.....	34
8.4	Ertragswertermittlung.....	36
8.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	36
8.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
8.4.3	Ertragswertberechnung	40
8.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	42
8.5	Verkehrswert (unbelastet).....	46
9	Lasten und Beschränkungen	47
10	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	48
11	Anlagen	49
11.1	Lagepläne.....	49
11.2	Flurkarte	51
11.3	Auskünfte	52
11.3.1	Baulastauskunft	52
11.3.2	Altlastenauskunft	53
11.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	54

11.3.4	Kanalanschlussbeiträge.....	55
11.3.5	Anliegerbescheinigung	56
11.3.6	Wohnungsbindung.....	57
11.3.7	Bergbauauskunft	58
11.4	Nutzflächenberechnung /Maß der baulichen Nutzung.....	65
11.4.1	Bauteil 1	65
11.4.2	Bauteil 2	67
11.4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	68
11.5	Grundrisse /Schnitt	70
11.5.1	Bauteile	70
11.5.2	Bauteil 1	71
11.5.3	Bauteil 2 (Anbau).....	74
11.6	Fotos	76
11.6.1	Außenfotos	76
11.6.2	Bauteil 1 – Erdgeschoss	79
11.6.3	Bauteil 2 – Bürogebäude 1	83

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 022/23		
Auftrag vom:	20.12.2023 (Eingang: 03.01.2024)		
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung		
Art des Objektes:	Gewerbeobjekt mit Lagerhalle mit Büroeinheiten und Sozialtrakt, Doppelgarage und angebautem Bürogebäude		
Derzeitige Nutzung:	Bauteil 1 Erdgeschoss: Sanitärfachbetrieb mit Ausstellung und Büro, sowie Sozialräumen Obergeschoss: Büroeinheit		
	Bauteil 2: Büroeinheit 1 (tatsächlich jedoch als Wohnung genutzt) Büroeinheit 2 (tatsächlich jedoch als Wohnung genutzt)		
Folgenutzung:	Die derzeitige baurechtlich genehmigte Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen. Insofern werden die beiden als Wohnungen genutzten Büroeinheiten im BT 2 auch als Büros bewertet.		
Wertermittlungstichtag:	15.02.2024		
Qualitätstichtag:	15.02.2024		
Ortsbesichtigung:	Datum:	1. Termin:	31.01.2023
		2. Termin:	15.02.2024
Teilnehmer:			
1. Termin:			
Mieter der Gewerbeeinheit (Erdgeschoss), gleichzeitig Mieter der Büroeinheit 1 im Anbau, E. Afsin, B.A. Real Estate (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger			
2. Termin:			
Rechtsanwalt der Eigentümerin Herr T. H., Mitarbeiter der Sparkasse Herr A. M., Rechtsanwalt Wiewel (Zwangsverwalter), E. Afsin, B.A. Real Estate (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger			
Besichtigung:			
Eine Besichtigung der Büroeinheit im Obergeschoss des Bau- teils 1 und Büroeinheit 2 im Bauteil 2, sowie südliche Lager des			

Hallenbereiches konnte nicht durchgeführt werden. Die Eigentümerin war trotz schriftlich angekündigter Ortstermine nicht anwesend.

Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen. Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.

Zeichnungen:

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

Verwendung des Gutachtens:

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

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

Datenschutz:

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

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

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.12.2023
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Unna
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Unna
- Baulastenauskunft der Stadt Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Unna zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Unna zu Fördermitteln
- Auskunft des Zwangsverwalters vom 29.01.2024
- Grundstücksmarktbericht (2023) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Unna
- Auskunft der Stadt Unna zum Denkmalschutz
- Gewerbemietpiegel des IVD 2023, Gewerbemietpiegel der IHK-Dortmund 2023
Internetrecherchen in Immobilienportalen
- Unterlagen vom Zwangsverwalters:
Beschlagnahmeprotokoll
Mietvertrag vom 01.08.2023 – Gewerbeinheit Bauteil 1
Mietvertrag vom 01.08.2023 – Wohnung im Bauteil 2
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Quelle: wikipedia

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Unna
Ortsteil:	Uelzen

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

Unna hat ca. 61.000 Einwohner (Stand: 31.12.2021), liegt östlich von Dortmund am Nordwestrand des Haarstrang-Höhenzuges im Schnittpunkt der Bundesstraßen 1 und 233 mit Anschluss an die Autobahn Köln-Osnabrück- Bremen und Ruhrgebiet- Kassel, ist S-Bahn-Station und D- Zug- Station. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Flughafen Dortmund-Holzwickede.

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

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

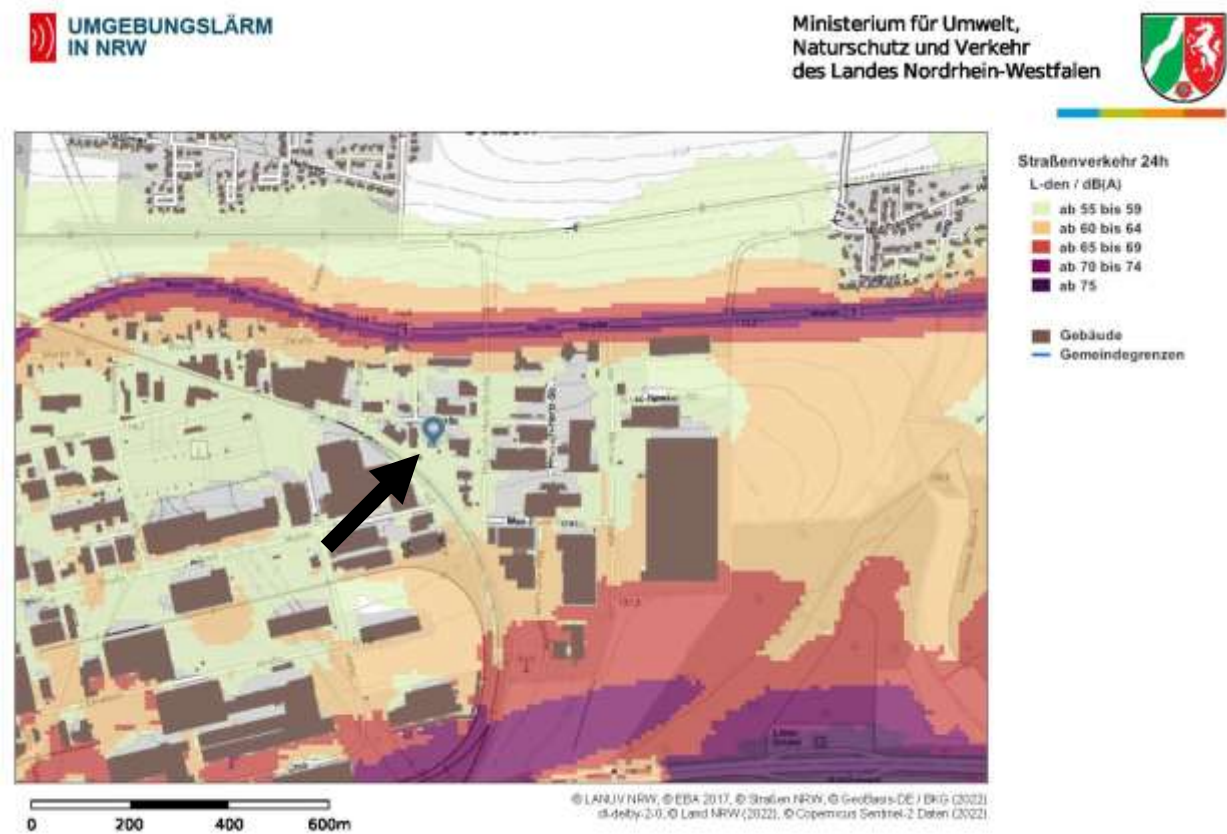
Stadtgliederung

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

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt östlich des Stadtzentrums von Unna, Ortsteil Uelzen, im Industriepark Unna, in verkehrsgünstiger Lage. Südlich angrenzend verläuft eine Eisenbahntrasse. Im Norden wird das Gewerbegebiet begrenzt durch die Bundesstraße B1, im Süden durch die Autobahn A 44 und westlich die Landstraße 679. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im inneren Bereich des Gewerbegebietes.

Verkehrslage:	Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.) <table><tr><td>Stadtmitte von Unna:</td><td>4 km</td></tr><tr><td>Bushaltestelle:</td><td>130 m</td></tr><tr><td>Hauptbahnhof:</td><td>3,5 km</td></tr><tr><td>Bundesstraße B1:</td><td>280 m</td></tr><tr><td>Autobahnauffahrt: A44</td><td>3 km</td></tr><tr><td>Flughafen Dortmund:</td><td>8 km</td></tr><tr><td>Kindergarten:</td><td>2,7 km</td></tr><tr><td>Grundschule:</td><td>1,6 km</td></tr><tr><td>Gesamtschule:</td><td>2,5 km</td></tr><tr><td>Gymnasium:</td><td>2,7 km</td></tr></table>	Stadtmitte von Unna:	4 km	Bushaltestelle:	130 m	Hauptbahnhof:	3,5 km	Bundesstraße B1:	280 m	Autobahnauffahrt: A44	3 km	Flughafen Dortmund:	8 km	Kindergarten:	2,7 km	Grundschule:	1,6 km	Gesamtschule:	2,5 km	Gymnasium:	2,7 km
Stadtmitte von Unna:	4 km																				
Bushaltestelle:	130 m																				
Hauptbahnhof:	3,5 km																				
Bundesstraße B1:	280 m																				
Autobahnauffahrt: A44	3 km																				
Flughafen Dortmund:	8 km																				
Kindergarten:	2,7 km																				
Grundschule:	1,6 km																				
Gesamtschule:	2,5 km																				
Gymnasium:	2,7 km																				
Infrastruktur:	Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Ortsteil Uelzen und im ca. 4 km entfernten Stadtkern von Unna vorhanden. Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna und Dortmund abgedeckt.																				
Wohnlage:	Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage, da es sich hier um ein Gewerbegebiet mit entsprechender Lärmbelastigung handelt.																				
Geschäftslage:	Es handelt sich um eine gute Geschäftslage in einem Gewerbegebiet.																				
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend gewerbliche Nutzungen																				
Immissionen:	Lärmbelastigungen von der südlich gelegenen Autobahn A 44 der nördlich verlaufenden Bundesstraße 1, sowie der Bahntrasse vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.(Siehe Umgebungslärm in NRW)																				



Demographischer Wandel /
Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Soziale Lage
Alle Indikatoren

Indikatoren	Unna (UN) 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	57.158	393.934	17.912.134
Einpersonen-Haushalte (%)	36,9	34,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	27,6	30,4	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	47,4	44,0	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	47,3	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	50.328	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	50,5	48,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	32,0	33,0	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	17,5	18,6	18,8
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	8,4	10,4	9,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	21,3	26,0	24,2
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	7,1	8,3	8,9
Kinderarmut (%)	17,0	21,4	20,3
Jugendarmut (%)	11,4	16,1	15,5
Altersarmut (%)	4,0	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	10,3	12,4	11,8
ALG II-Quote (%)	9,1	10,7	10,1

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.
Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder



Indikatoren	Unna (UN) 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	57.158	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-3,4	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-8,1	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,7	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	12,5	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-3,8	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	113,4	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	117,9	48,5	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	-4,5	5,1	6,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	-0,4	12,8	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-47,6	-11,8	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	-0,1	0,8	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	-0,5	0,2	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	46,4	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	49,4	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,9	30,9	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	40,5	38,2	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,6	16,1	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,8	15,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,8	15,9	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,9	6,7	6,2

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, ies, Deenst GmbH

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	38,5 m
mittlere Tiefe, ca. :	77m / teilweise 86 m
mittlere Breite, ca. :	38,5 m
Grundstücksgröße:	3.155 m²
Form:	fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge:	Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr anfallen. <i>Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.</i>
Kanalanschlussbeiträge:	Auf Anfrage teilen die Stadtbetriebe Unna mit: <i>„Für das Grundstück Marie-Curie-Straße 9 in Unna fallen zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.“</i>
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Marie-Curie-Straße ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.
Höhenlage zur Straße:	von der Straße steigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes Bauwischgarage eingefriedet durch Zaun
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit: <i>„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.“</i> <i>Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“</i> Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Westardey und über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld Mühlhausen I.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Westardey ist die EBV GmbH, Hückelshoven.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Mühlhausen I ist die RAG AG, Essen.

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

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt zum Teil in unserer Berechtsame Mühlhausen I sowie in einer fremden Berechtsame. (...)

In dem Bereich der Liegenschaft unserer Berechtsame fand kein Abbau statt und eine Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG ist auszuschließen. (..)

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.“

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

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 20.12.2023 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Unna

Blatt: 20772

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Uelzen

Flur: 3

Flurstück: 1241

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Marie-Curie-Straße 9

Größe: 3.155 m²²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 17.11.2023

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am: 17.11.2023

Anmerkung:

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

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende)

Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

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

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

G = Gewerbliche Bauflächen

Planungsrechtliche Ausweisung: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-UN070-02 Industriepark Süd- östliche Erweiterung 2. Änderung, mit folgenden Festsetzungen:

GE-b3	Gewerbegebiet
Grundflächenzahl	0,80
Traufhöhe	12 m

In dem Gebiet GE-b3 sind folgende Betriebsarten nicht zulässig:
Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses des Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 Raumordnung.

In den textlichen Festsetzungen sind weitere Einschränkungen und Gestaltungsfestsetzungen zu beachten.

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetischer Qualität

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Gewerbeobjekt: Lagerhalle mit Büroeinheiten und Sozialtrakt, nicht unterkellert, Flachdach, 2-geschossig, Halle tlw. 1-geschossig,

Bauteil 2: Bürogebäude: Anbau an BT 1 nicht unterkellert, Flachdach, 2-geschossig

Bauteil 3: Massiv-Doppelgarage mit Flachdach

Nutzungsart: gewerblich genutzt: **-vorgefundene Nutzung-**
Bauteil 1: EG: Sanitärfachbetrieb mit Lagerhalle
OG: Büroeinheit
Bauteil 2: Wohnung Nr. 1 und Wohnung Nr. 2

Baugenehmigung: Bauteil 1: AZ. 0687-01: Halle mit Büroteil
Bauteil 2: AZ. 0636-19: Anbau eines Bürogebäudes
Bauteil 3: keine Baugenehmigung vorhanden in den Bauakten

Bauvoranfrage: Bauteil 1: AZ. 0643-14:
Nutzung der Büroflächen im Obergeschoss des Büroteils als Betriebsleiterwohnung

Positiver Vorbescheid: 0643-04 vom 13.04.2015
Voraussetzung war die Eintragung einer Baulast.
Die Baulast wurde jedoch nicht eingetragen, sodass der Vorbescheid ungültig ist. Aber auch aufgrund des Fristablaufes von 2 Jahren ist der Vorbescheid ungültig.

Modernisierung: keine wesentlichen Modernisierungen bekannt

Ermittlung des gewichteten

Baujahres der Bauteile 1 und 2: $2002 \times 71 \% + 2021 \times 29 \% = 2008$

Bauteil:		1	2	3
Baujahr:	ca.	2002	2021	2002
gewichtetes Baujahr aller Bauteile zusammen:		2008	2008	2008
fiktives Alter:	ca.	16 Jahre	16 Jahre	16 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	44 Jahre	44 Jahre	44 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Die beiden Büroeinheiten in Bauteil 2 werden jeweils als eigenständige Wohnungen genutzt.
Das Bauteil 2 ist jedoch baurechtlich als Bürogebäude, bestehend aus zwei Bürogebäuden, genehmigt.
Eine Nutzung als Wohnraum ist somit illegal. Ob eine nachträgliche Nutzungsänderung zu Wohnraum genehmigt wird, kann nur durch einen Bauantrag geklärt werden. Die Beantragung dieser Nutzungsänderung ist jedoch nicht Aufgabe der Verkehrswertermittlung. Es wird daher der baurechtlich genehmigte Zustand als Bürogebäude bewertet.

Zwei nachträglich ohne Baugenehmigung errichtete Balkone in Holzkonstruktion. Aus sachverständiger ist eine nachträgliche Baugenehmigung möglich.

Da für die Garage ebenfalls keine Baugenehmigung vorliegt, ist diese nachzuholen. Aus sachverständiger Sicht ist eine nachträgliche Baugenehmigung möglich.

Konstruktionsart: konventionell massiv
Hallenteil: Stahlrahmenkonstruktion

Ausstattung: überwiegend mittlere im Anbau tlw. gehobene Ausstattung

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: Klimaanlage
BT 2: Lüftungsanlage

4.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

Bauteil 1

Erdgeschoss:

Gewerbereinheit:

- Windfang
- Empfang
- Showroom
- Büro 1
- Büro 2
- Abstellraum
- Zwischenflur
- Mitarbeiter
- Gäste-WC Damen
- Gäste-WC Herren
- Mitarbeiter
- Durchgangsflur
- Mitarbeiter/Heizungsraum/Hausanschlussraum
- Waschküche
- Mitarbeiter WC Herren
- Mitarbeiter-WC Damen, Dusche

- Hallenbereich 1 mit Galerie, Lager
- Hallenbereich 2 mit Galerie, Lager

Obergeschoss:

Büroeinheit Nr. 1

- Flur
- Empfang
- WC-H
- WC-D
- Technik/Server
- Sekretärin
- Konstruktionsbüro
- Geschäftsleitung
- Balkon 1

Büroeinheit Nr. 2

- Flur
- Sekretärin
- WC
- Abstellraum
- Büro mit Teeküche
- Balkon 2

Bauteil 2

Bürogebäude 1: (In Klammern ist die Nutzung gem. Baugenehmigung angegeben.)

Erdgeschoss:	Wohnung 1: ▪ Flur ▪ WC ▪ Wohnen/Essen (Empfang/Büro) ▪ Terrasse
Obergeschoss:	▪ Flur ▪ Abstellkammer ▪ Bad ▪ Schlafen 1 (Büro 2) ▪ Schlafen 2 (Büro 1) ▪ Loggia
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belüftung:	gut

Bürogebäude 2: (In Klammern ist die Nutzung gem. Baugenehmigung angegeben.) **- Keine Innenbesichtigung erfolgt-**

Erdgeschoss:	Wohnung 2: ▪ Flur ▪ WC ▪ Wohnen (Empfang) ▪ Küche (Büro) ▪ Technik ▪ Terrasse
Obergeschoss:	▪ Flur ▪ WC ▪ Bad ▪ vermutlich Schlafen 1 (Büro 1) ▪ vermutlich Schlafen 2 (Büro 2) ▪ vermutlich Abstellraum (EDV) ▪ Loggia
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belüftung:	gut
Drittwendungsmöglichkeit:	Aufgrund des Grundrisszuschnitts ist eine Drittverwendungsmöglichkeit beider Bauteile ohne weiteres gegeben.

4.3 Rohbau des Gebäudes

Bauteil 1 + 2:

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Erd- und Obergeschoss: Massivmauerwerk	
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk, Ständerwerkswand mit Gipskartonbeplankung
Decken:	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	Hallen-Zwischenebene:	Gitterrost auf Stahlträger
	über Obergeschoss:	Stahlträgerkonstruktion auf Mauerwerk aufgelagert, darauf aufgelagert Stahltrapezblech und Dämmung
Dachform:	flachgeneigtes Satteldach, straßenseitig tlw. auf Stahlrohrstützen aufgelagert	
Dachkonstruktion:	Stahlträgerkonstruktion auf Mauerwerk aufgelagert, darauf aufgelagert Stahltrapezblech und Dämmung	
Dacheindeckung:	Kunststoff-Folie	
Dachentwässerung:	BT 2:	Fallrohre aus Zinkblech
	BT 1:	innenliegende Fallrohre
Fassade:	BT 1:	
	Reibeputz mit Anstrich ;	
	Front Eingangsbereich:	
	fast bis zur Decke große Fensterelemente, bodentief	
	Die Fassade ist etwas zurückgezogen, dadurch ist die Dachkonstruktion mit 5 Stahlstützen abgefangen, von unten mit Blechverkleidung, Attika-Bereiche mit Doppelstehfalzverkleidung.	
	BT 2:	
	Wärmedämmverbundsystem mit Reibeputz mit Anstrich	
Innentreppen:	BT 1 :	
	Halle - 2. Ebene:	
	Stahlkonstruktion mit Gitterroststufen, mit Metallhandlauf	

EG-OG: Stahlbeton

BT 2:

Stahlbetontreppe mit Spezialanstrich, ohne Handlauf,
an den Treppenstufen entlang in die Wand integrierte
Beleuchtung

Eingangstüren Gewerbe:

Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung, voll verglast,
mit Zylindereinsteckschloss,
seitlich und oben feststehendes Element

Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, voll verglast,
mit Zylindereinsteckschloss

Alukonstruktion mit seitlich festverglastem Element mit
Zylindereinsteckschloss, Podest mit Natursteinbelag

Nebenausgangstür:

Kunststoffkonstruktion, mit Zylindereinsteckschloss

Tore Halle:

3 Sektionaltore

Nebeneingangstür:

1-flg. Aluminiumkonstruktion, mit Zylindereinsteckschloss

Besondere Bauteile:

zwei Balkone
Loggia

4.4 Innenausbau/Ausstattung

4.4.1 Bauteil 1

Gewerbeobjekt:

Erdgeschoss:

Sozialtrakt

Bodenbeläge:	durchgehend Feinsteinzeugfliesen
Wandbeläge:	durchgehend glatter Putz mit Anstrich
Deckenbeläge:	Anstrich; Mitarbeiteraum: Stahlbeton in Rauschalung
Sonstiges:	Waschküche: Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner

WC Herren

Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wandbelag:	ca. 1,30 m hoch Fliesen, darüber Putz mit Anstrich
Decken:	Putz mit Anstrich
	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
	wandhängendes Urinal mit Wandeinbauspülkasten
	Waschbecken mit Halbsäule
	motorische Zwangsventilierung in der Decke

WC Damen/Dusche

Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wandbelag:	ca. 1,90 m hoch Fliesen, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich bzw. Anstrich mit motorischer Zwangsventilierung
	wandhängendes WC
	Waschbecken mit Halbsäule
	Eckdusche mit Duschkabine mit Plexiglas

Windfang, Verkauf, Empfang, Büros/Showroom

Bodenbeläge:	durchgehend Keramikfliesen, Showroom: unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlichen Fliesen
Wandbeläge:	durchgehend glatter Putz mit Anstrich
Deckenbeläge:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Büros: im Sockelbereich Brüstungskanal

WCs privat

Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wandbelag:	ca. 1,30 m hoch Fliesen (auf der Seite der Objekte), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich bzw. Anstrich mit motorischer Zwangsventilierung
	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
	wandhängendes Urinal mit Wandeinbauspülkasten

	Waschbecken motorische Zwangsentlüftung
Halle	
Bodenbelag:	grob abgezogener Beton mit Spezialanstrich Zwischenebenen: Spanplatten auf Gitterrost
Wandbelag:	Sichtmauerwerk (Poroton, Kalksandstein)
Deckenbelag:	Trapezbleche
Sonstiges:	Die Halle ist mittels einer Leichtbauwand mit OSB-Platten abgetrennt in zwei Bereiche. Die Halle ist nicht beheizt.
Obergeschoss:	Der Innenausbau im Obergeschoss, wird entsprechend dem Baujahr und dem Ausbauzustand im Erdgeschoss, eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt, da eine Berücksichtigung nicht möglich war.
Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. bodentief, ohne Rollläden Halle: Lichtkuppel
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Balkontür:	Drehkipptür
Balkon:	Tragkonstruktion: Holzkonstruktion Belag: Holzbelag Brüstungsgeländer: Holzkonstruktion
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen tlw. Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen, Erdgeschoss: zusätzlich Fußbodenheizung Hallen: unbeheizt

Besondere Einbauten
und Einrichtung:

nicht bekannt

Bauzustand:

Das Gebäude Bauteil 1 macht insgesamt einen befriedigende Gesamteindruck.

Der Zustand, der der Büroeinheit im Obergeschoss kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Instandhaltungszustand:

durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.4.2 Bauteil 2

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

Boden: Verbundestrich mit Spezialanstrich
Wände: glatter Putz mit Anstrich
Fliesenspiegel nicht vorhanden
Decke: abgehängen, mit Deckenklimateanlage
Lüftungsanlagen in der Decke sind vorhanden

WC

Boden: Verbundestrich mit Spezialanstrich
Wände: glatter Putz mit Anstrich
Decke: abgehängen mit integriertem LED-Licht und
Entlüftungselement in der Decke

Ausstattung: wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
mit Drucktaster
Urinal mit Sensor
Waschbecken mit wandhängendem Unterschrank

Obergeschoss:

Schlafen 1, 2

Bodenbeläge: durchgehend Verbundestrich mit Spezialanstrich
Wandbeläge: glatter Putz mit Anstrich
Deckenbeläge: Beton mit Putz und Anstrich

Sonstiges: Schlafzimmer 2 mit Deckenklimateanlage

Badezimmer

Bodenbelag: Verbundestrich mit Spezialanstrich
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag: abgehängen mit integrierten LED-Leuchten
motorische Entlüftung in der Decke

Ausstattung: Waschbecken mit wandhängendem Unterschrank
Armatur in der Wand

	ebenerdige Dusche ohne Fliesenbelag, mit Spezialbeschichtung wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Flach-Handtuchheizkörper (noch nicht angeschlossen)
Fenster:	EG-OG: Kunststoffkonstruktion mit Dreifachverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff, elektrisch betrieben
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Terrassentür:	EG: Kunststoffkonstruktion mit 3-fach Verglasung, als Schiebeelement OG: 1-flg. Kunststoffkonstruktion als Dreh/Kipp-Tür, seitlich Stulpausführung, mit 3-fach Verglasung, mit Rollläden, elektrisch betrieben
Loggia:	Tragkonstruktion: Stahlbeton Belag: großformatige Feinsteinzeugplatten auf Stelzen aufgelagert Brüstungsgeländer: Edelstahl mit Glasfüllung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung Satellitenschüssel Klingelanlage mit Videofunktion
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Luft-Wärme-Pumpe
Heizkörper:	Fußbodenheizung, mit digitaler Steuerung
Besondere Einbauten und Einrichtung:	In die Decke integrierte Lüftungsanlage.
Bauzustand:	Das Gebäude Bauteil 2 macht insgesamt aufgrund des jungen Baujahres einen guten Gesamteindruck. Die Wohnung im Bürogebäude 1 ist im Innenausbau erneut renovierungsbedürftig.

Der Zustand, der Wohnung Im Bürogebäude 2 und der Doppelgarage kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Instandhaltungszustand: durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Bauteil 3 - Garage

- Keine Innenbesichtigung -

Massiv gemauerte Doppelgarage mit Flachdach,
Tor: Sektionaltor
Eindeckung: Bitumenschweiß bahnen
Fassade: Reibputz mit Anstrich
Regenfallrohre. Zink
Bodenbelag: Beton
Wandbelag: Putz
Deckenbelag: Stahlbeton in Rauschalung
Stromanschluss: vorhanden
Wasseranschluss: nicht bekannt

4.6 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss
Gasanschluss
Stromanschluss
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: für 16 PKW, befestigt mit Schotter

Befestigungen: Hoffläche: überwiegend Schotter,
tlw. Betonverbundpflaster
Terrasse: Feinsteinzeugfliesen auf Mörtel
aufgesetzt
BT 1: tlw. Betonpflasterstreifen am Gebäude
vor der Garage: Schotter

Gärtnerische Anlagen: Gartenfläche des BT 2:
überwiegend Rasen, tlw. Bäume,
zwei terrassierte Flächen mit Split befestigt, mit Schilfgras,
mit Betonwinklelementen

Weitere Außenanlagen: Poller in Edelstahlverkleidung als Außenleuchten
Außenzapfstellen

Einfriedungen: 2-flg. Metalltor, verzinkt, elektrisch betrieben, Metallstabzaun

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.
Lediglich die Hofbefestigung fehlt noch.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Bauteil 1:

Der Balkon auf der Westseite ist stark schadhaft und sanierungsbedürftig.

Türzarge des Abstellraumes schadhaft

Showroom: leichte Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Terrassentür, Eckschutzschiene ist verrostet
Mauerwerksrisse im Eckbereich der Tür

Fassade anstrichbedürftig,
tlw. Feuchtigkeitsschäden am Sockelputz
tlw. mangelhaft angebrachte Fensterbänke

Hofbefestigung vor dem Tor tlw. abgesackt

Lagerhalle
Tlw. Porotonwände mit Ausblühungen,
Trennwand aus Holzkonstruktion mit OSB-Platten nicht stand sicher errichtet
mangelhaft abgezogener Betonboden

Bauteil 2:

Bürogebäude 1:
leichte Beschädigung über der Tür von einem Schlafzimmer
Treppengeländer fehlt
Räume tlw. renovierungsbedürftig

Außenanlagen: 2-flg. Metalltor leicht abgesackt

Ansonsten keine Bauschäden oder Baumängel augenscheinlich erkennbar.

5.2 Noch zu tätige Investitionen

Planungs- und Baugenehmigungskosten für die Balkone (BT 1) und der Garage (BT 3)

Loggia: Deckenunterseite noch nicht angestrichen
BT 2- Büroeinheit 1: Rolllädensteuerungseinheit im Obergeschoss nicht vorhanden

5.3 Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung

Risikoabschlag in Höhe von 5% wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung, folgender Bereiche:

- BT 1: Obergeschoss (beide Büroeinheiten)
- Lagerbereich in der Halle (Südhälfte der Halle)
- BT 2: Bürogebäude 2
- BT 3: Garage

Der Risikoabschlag wird unter Punkt 8.5 berücksichtigt.

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert ist auf dem Grundstück vorhanden, insbesondere in der gewerblich genutzten Einheit des Bauteils 2. Es handelt dabei um das Inventar des Sanitärbetriebes sowohl in den Büro/Ausstellungsräumen als auch in der Lagerhalle.

Sämtliches Grundstückszubehör soll allerdings im Eigentum des Pächters dieser Gewerbeeinheit sein. Das Grundstückszubehör ist daher nicht Bestandteil dieser Verkehrswertermittlung.

7 Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283)

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

Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Berechnung siehe Anlage.

Lage	Nutzung	Nutzfläche
Bauteil 1	Hallenbereich	
	Lagerfläche EG	285,6 m ²
	Galerie OG	77,64 m ²
	Halle gesamt	363,24 m ²
	Büro/Ausstellung EG	291,39 m ²
	Büro OG	
	Büroeinheit Nr. 1	198,5 m ²
	Büroeinheit Nr. 2	93,13 m ²
	Büro OG gesamt	291,63 m ²
Bauteil 2	Büro EG-OG gesamt	583,02 m ²
	Bürogebäude 1	100,97 m ²
	Bürogebäude 2	189,47 m ²
	Büro gesamt	290,44 m ²
Nutzfläche	Insgesamt BT 1 und BT 2	1236,70 m ²
Büroanteil	rd.	71%
Hallenanteil	rd.	29%

8 Verkehrswertermittlung

8.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

8.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1

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

8.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2023 = 70 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	gewerbliche Bauflächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

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

Grundstücksgröße (gesamt):	3155 m²
davon:	
Bauland	3155 m²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	70 €/m²
-------------------------------	---------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	10 €/m²

Auf- / Abschlag gesamt:	10 €/m²	10 €/m²
-------------------------	---------	---------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	80 €/m²
----------------------------------	---------

Wert des Baulandes, gerundet:	80 €/m²
-------------------------------	---------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	3155	80,00 €	252.400,00 €
Gartenland:	-	-	-
beitragsfreier Bodenwert		Summe	252.400,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	252.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 10 €/m² geschätzt.

8.4 Ertragswertermittlung

8.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bauteil 1	4	Lager OG-Galerie	77,64		2,10	163,04	1.956,48
	3	Lager EG	285,74		2,10	600,05	7.200,60
	2	Büro OG	296,52		2,10	622,69	7.472,28
	1	Büro/ Ausstel- lung EG	291,56		2,11	615,19	7.382,28
Bauteil 2	2	Büro 2 EG-OG	189,47		-	0,00	0,00
	1	Büro 1 EG-OG	100,97		8,42	850,00	10.200,00
Bauteil 3	1	Garage		1,00	-	0,00	0,00
Summe			1.241,90	1,00		2.850,97	34.211,64

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokalt- miete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bauteil 1	4	Lager OG-Galerie	77,64		2,00	155,28	1.863,36
	3	Lager EG	285,74		4,50	1.285,83	15.429,96
	2	Büro OG	296,52		6,00	1.779,12	21.349,44
	1	Büro/ Ausstel- lung EG	291,56		6,00	1.749,36	20.992,32
Bauteil 2	2	Büro 2 EG-OG	189,47		8,00	1.515,76	18.189,12
	1	Büro 1 EG-OG	100,97		8,50	858,25	10.299,00
Bauteil 3	1	Garage		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe			1.241,90	1,00		7.423,60	89.083,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	89.083,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 19.354,30 €
jährlicher Reinertrag	= 69.728,90 €
Reinertragsanteil des Bodens	
5,00 % von 252.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 12.600,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 57.128,90 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei $p = 5,00\%$ Liegenschaftszinssatz

und $n = 44$ Jahren Restnutzungsdauer

× **17,663**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **1.009.067,76 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **252.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **1.261.067,76 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **40.000,00 €**

Ertragswert

= **1.221.067,76 €**

rd. 1.220.000,00 €

8.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der IHK-Dortmund 2023 und dem Gewerbemietangabe des Gutachterausschusses

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

Bauteil 1:

Die Gewerbeeinheit Bauteil 1- Erdgeschoss und Lager ist an den Sohn verpachtet.

Die Nettokaltmiete beträgt 2.000 €. Der Pachtvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von einen Monat zum Ablauf eines Kalendervierteljahres gekündigt werden.

Die Büroeinheiten im Obergeschoss des Bauteils 1 sollen lt. Angabe der Zwangsverwaltung leer stehen.

Bauteil 2-3:

Die Büroeinheit Nr. 1 im Bauteil 2 ist ebenfalls an den Sohn der Eigentümerin als Wohnung vermietet. Diese Einheit ist allerdings nicht zur Nutzung als Wohnraum zulässig.

Die Nettokaltmiete beträgt 850 €. Mietbeginn war der 15.09.2023.

Die Büroeinheit Nr. 2 im Bauteil 2 und die Bauteil 3-Garage wird von der Eigentümerin selbst als Wohnung genutzt. Diese Einheit ist allerdings nicht zur Nutzung als Wohnraum zulässig, da es als Büro genehmigt wurde.

Die Mietansätze für die Nutzungseinheiten wurden aus den Angaben der IHK-Dortmund Gewerbemietenspiegel 2023, IVD-Gewerbemietenspiegel 2023 sowie den Gewerbemietangaben des Gutachterausschusses abgeleitet.

IVD-Gewerbemietenspiegel 2023:

Stadt Unna	Büromieten	einfacher Nutzungswert	5,0 €/m ²
		mittlerer Nutzungswert	6,0 €/m ²
		guter Nutzungswert	7,50 €/m ²

Gewerbemietenspiegel IHK-Dortmund 2023: -Angebotsmieten –

Lage: Unna-Industriepark

Büromieten:	8,00 - 12,50 €/m ²
Hallen- /Produktionsflächen	4,00 – 4,50 €/m ²

Grundstücksmarktbericht:

Büromieten	2,98 €/m ² - 17,69 €/m ² , mittel 7,30 €/m ²
Handwerk mit und ohne Bürobereich	2,50 €/m ² - 9,31 €/m ²
Lagerflächen mit und ohne Überdachung	0,47 €/m ² - 5,00 €/m ² , mittel 2,45 €/m ²

Bei den Objekten handelt es sich insgesamt um ein Gebäude neueren Baujahres, insbesondere das Bauteil 2 ist ein Neubau. Zu beachten ist hier, dass das Objekt in einem Gewerbegebiet liegt und entsprechend ein einfacher bis mittlerer Nutzungswert vorliegt. Die Ausstattungen sind gut und das Grundrisskonzept ist entsprechend zeitgemäß. Eine Drittverwendung ist daher ohne weiteres gegeben. Aufgrund der o.g. Mietspiegel wurden die Mietansätze sachverständig abgeleitet und im Ertragswert angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- für die Mieteinheit Lager OG-Galerie :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	----
Instandhaltungskosten	----	4,00	310,56
Mietausfallwagnis	4,00	----	74,53
Summe			385,09 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	462,90
Instandhaltungskosten	----	4,00	1.142,96
Mietausfallwagnis	4,00	----	617,20
Summe			2.223,06 (ca. 14 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	640,48
Instandhaltungskosten	----	13,50	4.003,02
Mietausfallwagnis	4,00	----	853,98
Summe			5.497,48 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro/Ausstellung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	629,77
Instandhaltungskosten	----	13,50	3.936,06
Mietausfallwagnis	4,00	----	839,69
Summe			5.405,52 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro 2 EG-OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	545,67
Instandhaltungskosten	----	13,50	2.214,68
Mietausfallwagnis	4,00	----	727,56
Summe			3.487,92 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro 1 EG-OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	308,97
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.363,10
Mietausfallwagnis	4,00	----	411,96
Summe			2.084,03 (ca. 20 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	28,80
Instandhaltungskosten	----	204,00	204,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	38,40
Summe			271,20 (ca. 28 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Unna ist für Gewerbeobjekte ein Liegenschaftszinssatz von 3,20% angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 1,90 %.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes, insbesondere des großen Büroanteils und der langen Restnutzungsdauer, sowie der Weiterentwicklung des Grundstücksmarktes wird der Liegenschaftszinssatz mit 5,0 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten

oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-40.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -35.000,00 €	
• noch zu tätigende Investition -5.000,00 €	
Summe	-40.000,00 €

8.5 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.220.000,00 €** ermittelt.

Bei dem Objekt konnten Teilbereiche nicht von Innen besichtigt werden. Aufgrund dessen wird ein Risikoabschlag in Höhe von 5% angesetzt.

Der Risikoabschlag beträgt: 5 % von 1.220.000 € = **61.000 €**.

Der Verkehrswert inkl. des Risikoabschlages beträgt somit 1.159.000 €, rd. 1.160.000 €.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Gewerbeobjekt mit Lagerhalle mit Büroeinheiten und Sozialtrakt, Doppelgarage und angebautem Bürogebäude bebaute Grundstück in

59423 Unna, Marie-Curie-Straße 9

Grundbuch von:	Unna
Blatt:	20772
Gemarkung:	Uelzen
Flur:	3
Flurstück:	1241

zum Wertermittlungsstichtag **15.02.2024** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

1.160.000,- €

in Worten: eine Million einhundertsechzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	202,91 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-32,21 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	934,05 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,02
Verkehrswert/Reinertrag:	16,64

9 Lasten und Beschränkungen

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

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

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 17.11.2023

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am: 17.11.2023

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

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

Lünen, den 27.05.2024

Dipl.-Ing. F. Afsin

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

10 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

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

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1977 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1977 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

ImmoWertV:

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

BGB:

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

Gebäudeenergiegesetz - GEG:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

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

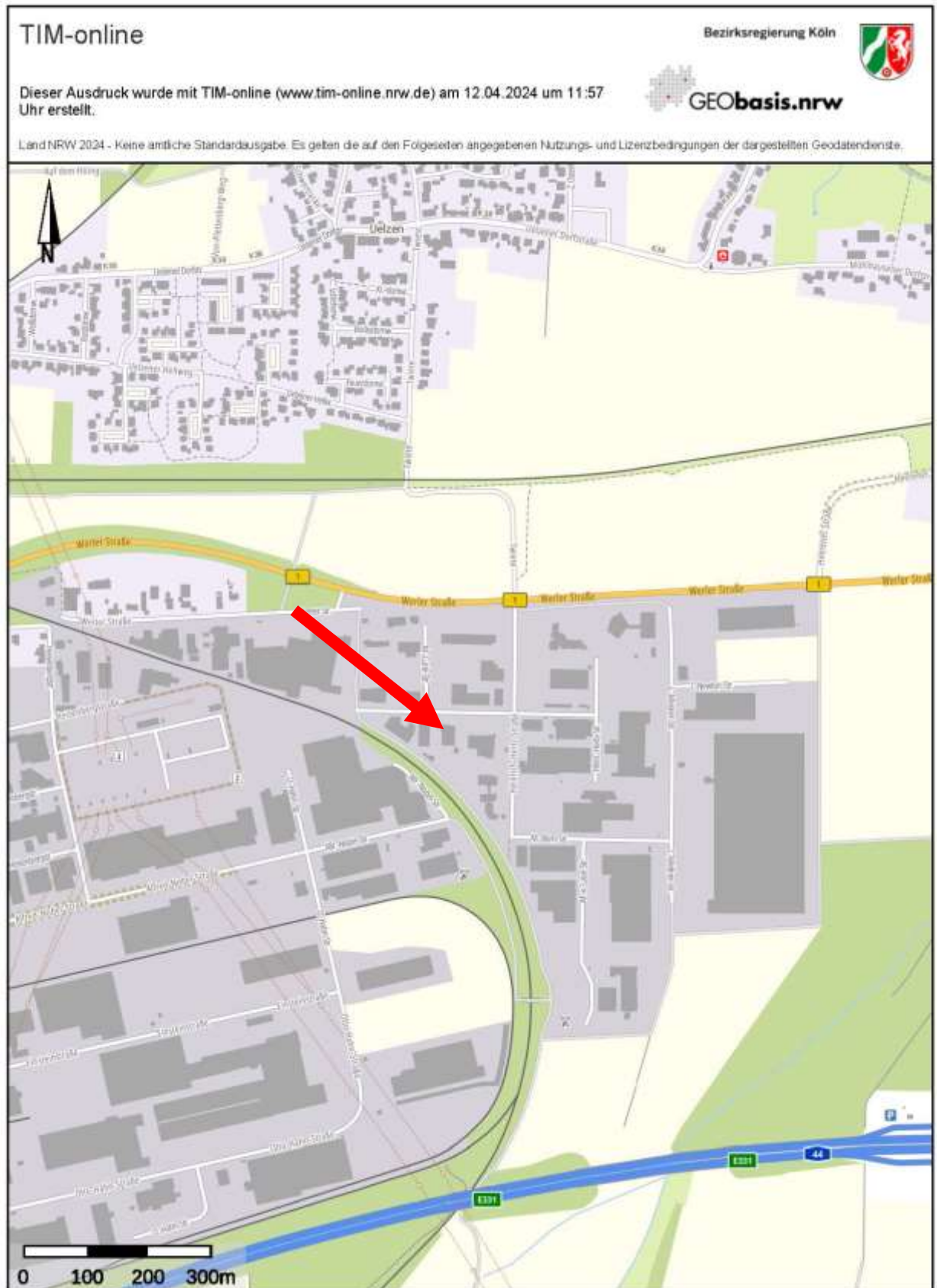
DIN 277:

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

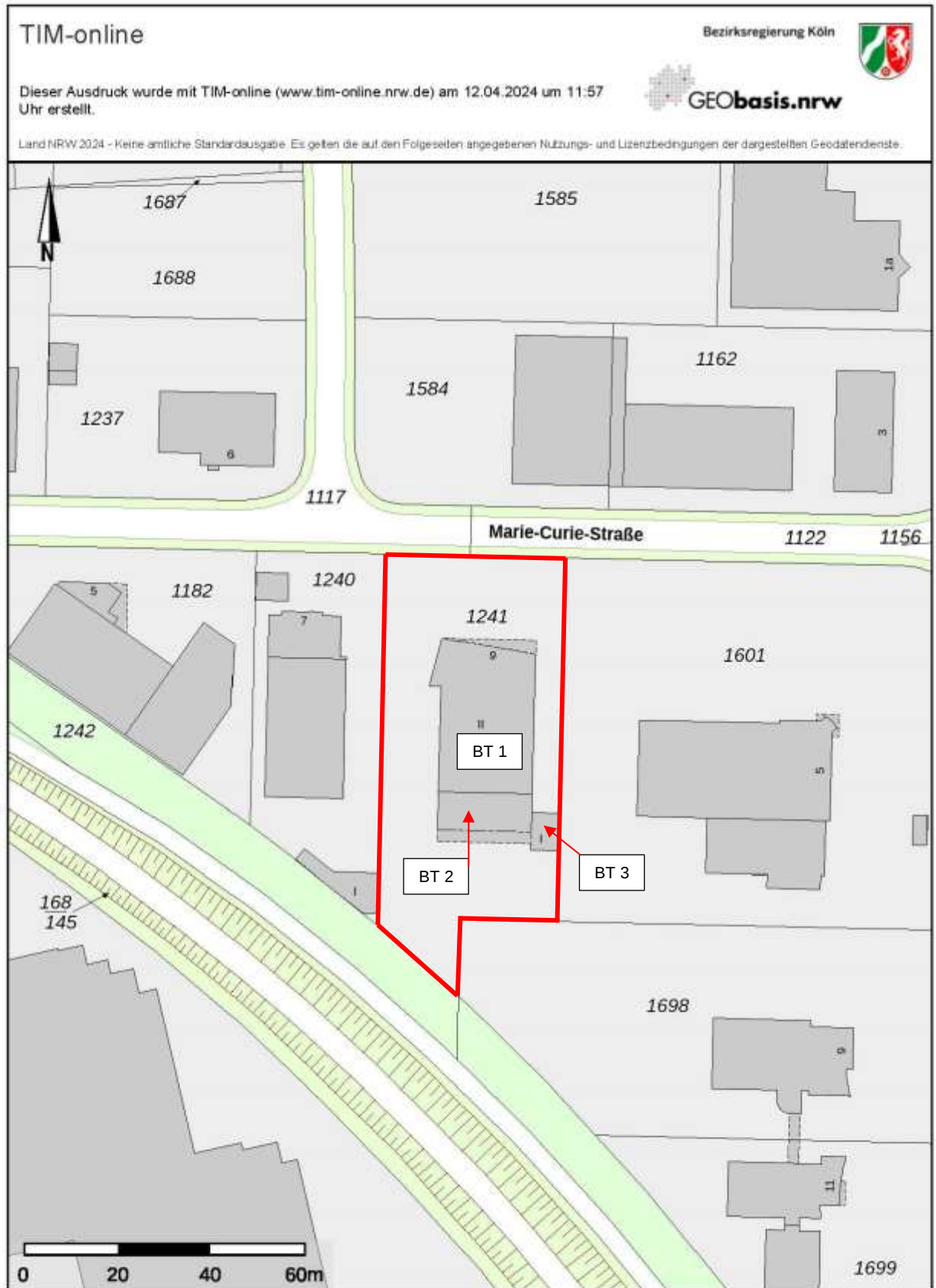
11 Anlagen

11.1 Lagepläne





11.2 Flurkarte



11.3 Auskünfte

11.3.1 Baulastauskunft

Kreisstadt Unna

Der Bürgermeister

Kreisstadt Unna, Postfach 21 13, 59411 Unna

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



Kreisstadt Unna

Ansprechperson
Frau Angelina Schubert

T 02303/103-6321
F 02303/103-6398
angelina.schubert@stadt-unna.de

Vermittlung
02303/103-0

3 / 63-2 Bauordnung - Bauaufsicht
Postfach 2113
59411 Unna
Raum 324

Öffnungszeiten
Mo. bis Do. 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 15.45 Uhr
Fr. 08.30 – 12.30 Uhr

Datum
21.02.2024

Aktenzeichen: 042/24

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisstadt Unna

Grundstück/e:	Gemarkung: Uelzen, Flur: 3, Flurstück: 1241
In:	59423 Unna, Marie-Curie-Straße 9

Hiermit wird bescheinigt,

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

Es ist eine Verwaltungsgebühr nach beiliegendem Gebührenbescheid zu zahlen.

Im Auftrag

Schubert

Gesetzesabkürzung:

BauO NRW 2018

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) in der Fassung der Bekanntmachung des Artikel 1 des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vom 21.07.2018 - veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NRW (GV. NRW. 2018 Nr. 19 vom 03.08.2018 Seite 411 bis 458) geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 31.10.2023 - veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NRW (GV. NRW, Ausgabe 2023 Nr. 31 vom 17.11.2023, Seite 1167 – 1188) in der zurzeit gültigen Fassung

www.unna.de

T 02303 103-0
F 02303 103-208
post@stadt-unna.de
poststelle@stadt-unna.de-mail.de

Sparkasse UnnaKamen
DE92 4435 0060 0000 0810 00
WELADED1UNN

Gläubiger-ID
DE19ZZZ00000027660

Steuer-ID
DE124793885

Leitweg-ID E-Rechnung
059780036036-31001-48

11.3.2 Altlastenauskunft

Kreis Unna | Postfach 21 12 | 59411 Unna

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



Auskunft: Altlast

KREIS UNNA
DER LANDRAT

Mobilität, Natur und Umwelt
Wasser und Boden
Frau Helbig

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

Mein Zeichen
69.2/707001-24-9-28

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Unna, Marie-Curie-Straße 9; Gemarkung: Uelzen; Flur 3,
Flurstück 1241
Geschäftszeichen: 002 K 022/23

19.01.2024

Sehr geehrter Herr Afsin,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Tanja Helbig

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

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

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

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

Bankverbindung
Sparkasse UnnaKamen
DE69 4435 0060 0000 0075 00
WELADED1UNN

11.3.3 Planungsrechtliche Auskunft

Auszug – B-Plan Nr. BP-UN070-02 Industriepark Süd-östliche Erweiterung 2



Gebiet GE b3 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

In den gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE b3 gegliederten Teilen des Plangebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:
Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990.Raumordnung

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme des KFZ-Handels unzulässig.

2. Änderung

Lt. Ratsbeschluss vom 07.10.2010

Abschlussbekanntmachung 26.10.2010

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes UN 70, 1. Änderung, werden darüberhinaus folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 70 „Industriepark Süd - östliche Erweiterung“, 2. Änderung, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten (einschließlich Spielhallen) nicht zulässig.
2. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Unna Nr. 70 „Industriepark Süd - östliche Erweiterung“, 1. Änderung, werden durch die 2. Änderung nicht berührt und haben weiterhin Bestand.

Die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung bleiben unberührt.

11.3.4 Kanalanschlussbeiträge

Fatih Afsin

Von: Willige-Schleep, Maria <maria.willige-schleep@stadtbetriebe-unna.de>
Gesendet: Dienstag, 16. Januar 2024 08:19
An: Fatih Afsin
Betreff: AW: Anfrage Kanalanschlussbeiträge zum Gutachten 6268-24

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück Marie-Curie-Straße 9 in 59423 Unna fallen zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.

Viele Grüße

Maria Willige-Schleep

Stadtbetriebe Unna
Grundstücksentwässerung
Viktoriastraße 11
59425 Unna

Tel. 02303 / 103-7045
Fax 02303 / 103-7098

11.3.5 Anliegerbescheinigung

Kreisstadt Unna
Der Bürgermeister

Auskunft: Erschließungskosten



Kreisstadt Unna, Postfach 21 13, 59411 Unna

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

Tiefbauamt
Ansprechperson
Norbert Sekul
T 02303 103-6613
F 02303 103-6698
norbert.sekul@stadt-unna.de
Rathaus
Rathausplatz 1
59423 Unna
Raum 345
Öffnungszeiten
Mo. bis Do. 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 15.45 Uhr
Fr. 08.30 – 12.30 Uhr

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Mail vom 15.01.2024
Mein Zeichen, meine Nachricht vom
66.3 20 10 / Se

Datum
15.01.2024

Bescheinigung

1	Lage des Grundstücks in Unna: Marie-Curie-Straße 9 Gemarkung: Uelzen Flur: 3 Flurstück: 1241
2	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße (und einer städtischen Grünfläche - Fiskalgrundstück der Stadt Unna).
3	Die öffentliche Straße ist erstmalig endgültig fertiggestellt.
4	Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB werden durch die Stadt Unna nicht mehr erhoben.
5	Bemerkungen: Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.

www.unna.de
T 02303 103-0
post@stadt-unna.de
poststelle@stadt-unna.de-mail.de
Sparkasse UnnaKamen
DE92 4435 0060 0000 0810 00
WELADED1UNN
Gläubiger-ID
DE19ZZ00000027660
Steuer-ID
DE124793885
Leitweg-ID E-Rechnung
059780036036-31001-48

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Norbert Sekul

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

11.3.6 Wohnungsbindung

Fatih Afsin

Auskunft: Wohnungsbindung

4

Von: Wegner-Dahmann, Andrea <Andrea.Wegner-Dahmann@stadt-unna.de>
Gesendet: Montag, 15. Januar 2024 15:25
An: Fatih Afsin
Betreff: AW: Anfrage Wohnungsbindung zum Gutachten 6268-24

Sehr geehrter Herr Afsin,

für u. g. Objekt liegt keine Förderakte vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Wegner-Dahmann

Kreisstadt Unna
Der Bürgermeister
Bereich Soziales, Wohnen, Demografie und Integration
Rathausplatz 1, 59423 Unna
Telefon: 02303/103-605
Fax: 02303/103-600
E-Mail-Adresse: andrea.wegner-dahmann@stadt-unna.de
www.unna.de

Neue Durchwahlen ab 01.01.2024:
Tel. 103-5061
Fax: 103-5098

Denken Sie an die Umwelt. Prüfen Sie deshalb bitte, ob der Ausdruck dieser E-Mail wirklich notwendig ist.

11.3.7 Bergbauauskunft

Auskunft Bergbau

Fatih Afsin

Von: Wessel, Carsten (K-BI) <Carsten.Wessel@rag.de>
Gesendet: Donnerstag, 7. März 2024 14:02
An: Fatih Afsin
Betreff: 951043366 - Unna, Marie-Curie-Str. 9 (GA 6268-24)
Anlagen: Berechtsamsübersicht.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Berger,

anbei finden Sie eine Berechtsamsübersicht für die angefragte Besitzung. Wie in unserer Auskunft beschrieben befindet sich die Besitzung zum Teil in der Berechtsame Mühlhausen I der RAG Aktiengesellschaft, ein kleiner Teil in der Berechtsame Westerdey, der EBV, sowie eines nicht vergebenen Teils, bei dem im Zweifelsfall die Bezirksregierung Arnsberg befragt werden kann. Somit bleibt unsere Auskunft vom 16.01.2024 bestehen.

Für weitere Fragen, stehe ich Ihnen gerne unter u.g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

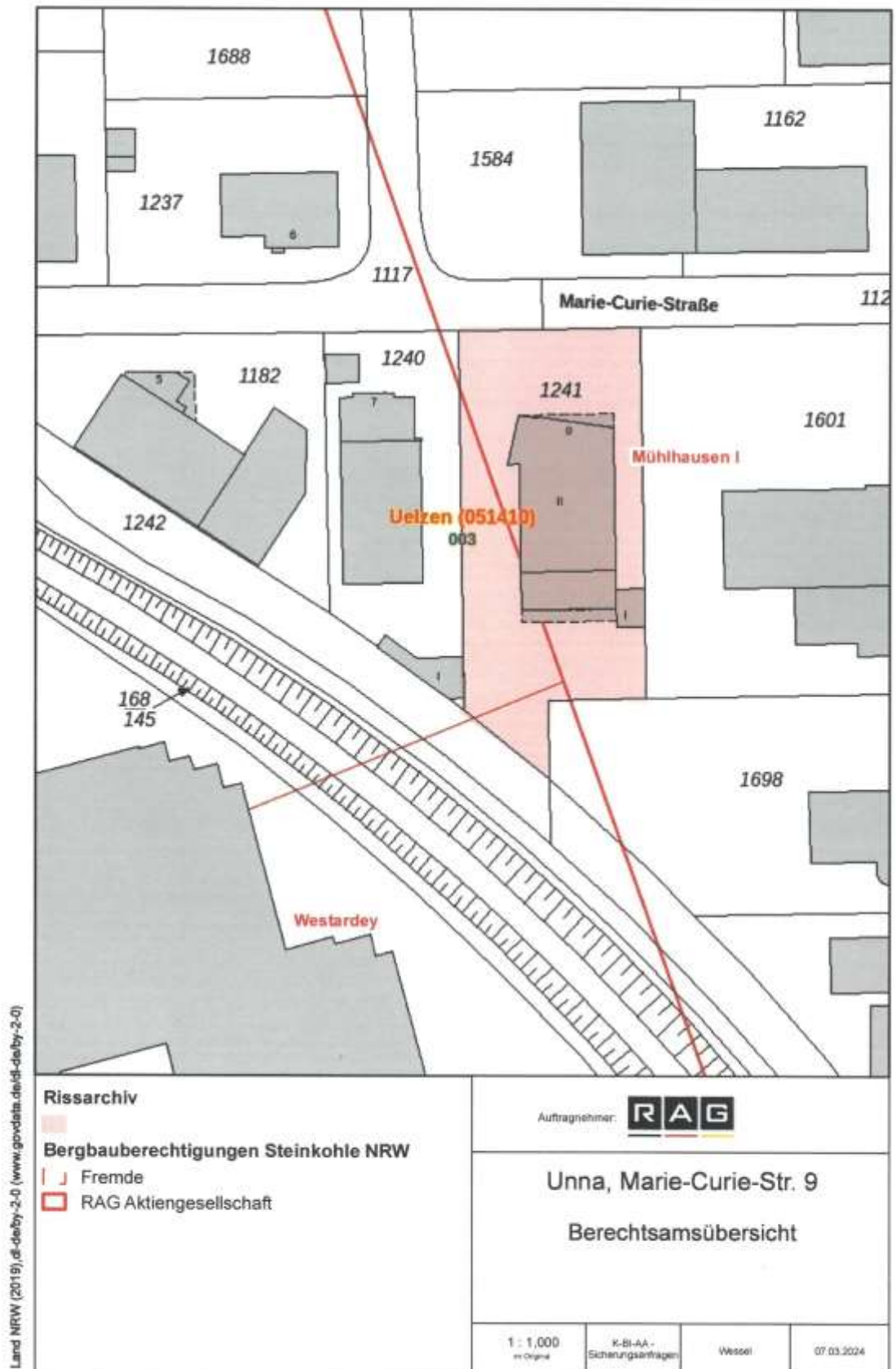
Carsten Wessel

Vermessungstechniker
K-BI-AA - Sicherungsanfragen

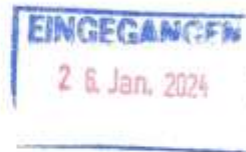
Telefon: +49 (0201) 378 7769
Telefax: +49 (0201) 378 7563
Mobil: +49 (151) 29256331
E-Mail: Carsten.Wessel@rag.de

RAG Aktiengesellschaft
Im Welterbe 10
45141 Essen
<http://www.rag.de>

RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen Sitz der Gesellschaft: Essen, Registergericht: Amtsgericht
Essen, Handelsregister HRB 28810
Vorstand: Peter Schrimpf, Vorsitzender, Michael Kalthoff Vorsitzender des Aufsichtsrates: Bernd Tönjes



Auskunft: Bergbau



RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. Fatih Afsin
z.Hd. Frau Nicole Berger
Stadtforstr. 1
44532 Lünen

Ihr Ansprechpartner:
Herr Wessel

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
GA 6268-24	15.01.2024	WEC 951043366	Tel.: 0201 378-7769 Mail: bergschaeden@rag.de	16.01.2024

Bergwerk : Stillstandsbereich BS Ruhr
Objekt : 59423 Unna, Marie-Curie-Str. 9
Grundbesitz
Gemarkung : Uelzen Flur: 3 Flurstück: 1241
Eigentümer : [REDACTED]

Meldungs-Nr.	: 951043366	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr.	: 950640234	

Amtsgericht Unna, Geschäftsnummer: 002 K 022/23

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Becker,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Die oben genannte Liegenschaft liegt zum Teil innerhalb der Berechtsame „Mühlhausen I“ der RAG Aktiengesellschaft, sowie innerhalb einer fremden Berechtsame.

Ihr Ansprechpartner betreffend der fremden Berechtsame ist

E B V
Myhler Str. 83
41836 Hückelhoven.

In dem Bereich der Liegenschaft der unserer Berechtsame zuzurechnen ist, fand kein Abbau statt und eine Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

Somit halten wir für den Teil der Liegenschaft welcher der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.

RAG Aktiengesellschaft
Im Vatterbe 10
45141 Essen
Telefon: 0201 378 - 0
Telefax: 0201 378 - 20 20
Internet: www.rag.de
E-Mail: post@rag.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bernd Törjes

Vorstand:
Peter Schimpf, Vors.
Michael Kalthoff

Sitz der Gesellschaft: Essen
Registergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister HRB 28810



Seite 2 zum Schreiben vom 16.01.2024 (951043386)

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter o.g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft

i. V. 

i. A. 

Auskunft: Bergbau

Bezirksregierung
Arnsberg



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

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 22. Januar 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2024-153
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Bühren
matthias.buere@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3903
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Marie-Curie-Str. 9 in Unna
Gemarkung: Marie-Curie-Str. 9, Flur: 3, Flurstück 1241

Ihr Schreiben vom 15.01.2024
Ihr Aktenzeichen: GA 6268-24
Az. des Gerichts: 002 K 022/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verlie-
henen Bergwerksfeld „Westardey“ und über dem auf Steinkohle und Ei-
senstein verliehenen Bergwerksfeld „Mühlhausen I“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Westardey“ ist die EBV Gesell-
schaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückel-
hoven.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Mühlhausen I“ ist die RAG Akti-
engesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

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

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

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

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

Hinweise

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

Bezirksregierung
Arnsberg



- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

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

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Bühren

11.4 Nutzflächenberechnung /Maß der baulichen Nutzung

11.4.1 Bauteil 1

Berechnungen wurden der Bauakte entnommen.

<u>Nutzflächenberechnung</u>			
Hallenbereich			
Lagerfläche EG	$19,52 \times 14,76 - 1,00 \times (5,04 : 2)$	=	285,60 m ²
Galeriebereich OG	$5,26 \times 14,76$	=	77,64 m ²
Gesamt Halle			<u>363,24 m²</u>
Bürobereich EG			
Collagen-, Muster- u. Vorführraum	$(4,275 + 3,19) : 2 \times 4,125 +$ $+ (3,19 + 1,91 + 3,76) : 2 \times (5,575 + 4,96) : 2$	=	38,73 m ²
Windfang	$1,909 \times 1,807$	=	3,45 m ²
Empfang	$7,717 \times 3,95 + 5,72 \times 2,89 + 3,798 \times 1,475$	=	52,62 m ²
Ausstellungsbereich	$9,558 \times 7,585$	=	72,50 m ²
Juniorchef	$3,76 \times 3,76$	=	14,14 m ²
Flur	$1,34 \times 3,76$	=	5,04 m ²
WC D	$2,135 \times 1,385$	=	2,96 m ²
WC H	$2,135 \times 1,385$	=	2,96 m ²
Aktenraum	$3,51 \times 3,76$	=	13,20 m ²
Umkleide	$2,135 \times 3,76$	=	8,03 m ²

Waschraum	2,26 x 1,885	=	4,26 m²
WC	2,26 x 1,76	=	3,98 m²
Büro 3	11,72 x 3,50 + 2,135 x 0,76	=	42,64 m²
Pause	7,68 x 3,50	=	26,88 m²
Gesamt Büro / Ausstellungsbereich	EG		291,39 m²

Bürobereich OG			
<u>Einheit 1</u>			
Flur 1	1,745 x 2,195	=	3,83 m²
Empfang	6,15 x 3,195	=	19,65 m²
WC D	2,225 x 1,498	=	3,33 m²
WC H	2,225 x 1,498	=	3,33 m²
Geschäftsleitung	2,50 x 9,70 x 0,5 + 3,802 x (9,70+9,081) x 0,5	=	47,83 m²
Konstruktionsbüro incl. Teeküche	7,745 x (9,064 + 7,902) x 0,5	=	65,70 m²
Sekretärin	3,815 x (7,885 + 7,313) x 0,5	=	28,99 m²
Technik, Server, Plotter	3,693 x (7,296 + 6,70) x 0,5	=	<u>25,84 m²</u>
			198,50 m²
 <u>Einheit 2</u>			
Büro Seniorchef	7,475 x 5,00	=	37,38 m²
Bar, Teeküche	4,00 x 3,055	=	12,22 m²
Flur	1,585 x 7,66 – 0,863 x 0,863 : 2 + 1,00 x 1,745	=	13,51 m²
2			

Abstellraum	2,30 x 3,00	=	6,90 m²
WC	3,50 x 2,30	=	8,05 m²
Sekretärin	4,50 x 3,50 – (1,20 + 0,27) : 2 x 0,93	=	<u>15,07 m²</u>
			<u>93,13 m²</u>
Büro OG gesamt			291,63 m²
Gesamt Büro	291,39 m² + 291,63 m²	=	<u>583,02 m²</u>

Anmerkung: Die Nutzflächen der Balkone werden nicht berücksichtigt, da sie ohne Baugenehmigung errichtet worden sind.

11.4.2 Bauteil 2

Angaben wurden den Plänen entnommen.

Bauteil 2 (Besteht aus zwei Bürogebäuden)

Bürogebäude 1			
Geschoss	Nutzung		Nutzfläche
Erdgeschoss	Empfang/Büro		37,97 m²
	WC		2,01 m²
	Terrasse	überdacht	8,34 m²
		Summe	48,32 m²
Obergeschoss	Büro 1		14,38 m²
	WC/Du		5,99 m²
	Büro 2		17,28 m²
	Flur		6,21 m²
	Balkon	überdacht	8,79 m²
		Summe	52,65 m²
		insgesamt	100,97 m²

Bürogebäude 2			
Geschoss	Nutzung		Nutzfläche
Erdgeschoss	Empfang		36,77 m²
	Büro		31,47 m²
	WC		2,04 m²
	Technik		11,51 m²
	Terrasse	überdacht	14,92 m²
		Summe	96,71 m²
Obergeschoss	Büro 1		20,04 m²
	WC/Du		6,09 m²
	Bad		14,32 m²
	Flur		11,97 m²
	Besprechung		18,18 m²
	EDV		7,24 m²
	Balkon	überdacht	14,92 m²
		Summe	92,76 m²
		insgesamt	189,47 m²

Zusammenfassung			
Büroeinheit 1			100,97 m²
Büroeinheit 2			189,47 m²
		Nutzfläche	290,44 m²

11.4.3 Maß der baulichen Nutzung

1. Berechnung der bebauten Fläche (BF)

Bebaute Fläche

vord. Gebäude / Halle (gem. Lageplan)			=	643,60 m ²
vord. Garage	(6.000 x 7.980)		=	47,88 m ²
				<u>691,48 m²</u>
gepl. Anbau (Bürogebäude)	(20,00 x 8,14)		=	162,80 m ²
(Balkone)	(20,00 x 2,50)		=	50,00 m ²
				<u>212,80 m²</u>

2. Berechnung der Grundflächen (BGF)

Erdgeschoss (bis +3,275)

Gebäude (R)	(20,00 x 8,140)	-	3,860	=	158,94 m ²
Eingang (S)		(1,95 x 1,980)		=	3,86 m ²
Terrasse (S)		(20,00 x 2,500)		=	50,00 m ²

Obergeschoss

Gebäude (R)	(20,00 x 8,14)	=	162,80 m ²
Balkone (S)	(20,00 x 2,50)	=	50,00 m ²

BGF	212,80 m ²	+	212,80 m ²	=	425,60 m ²
-----	-----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

3. Berechnung des umbauten Raumes (BRI)

Bodenplatte (FBH 0,21+0,25):	(162,800 x 0,460)	=	74,89 m ³
EG (bis +3,275):	(212,80 x 3,140)	=	668,19 m ³
OG (bis +6,72):	(212,80 x 3,580)	=	761,82 m ³

Gesamt: 1.504,90 m³

5. Nachweis des höchstgelegenen Geschosses (BauO NRW §2.(6))

vord. Geländeoberfläche (120,71+121,39+121,52+122,24)	=	485,86 m
Geländeoberfläche im Mittel (NN) 485,86 / 4	=	121,47 m

Obergeschoss	OKF OG +3,275	(124,975 - 121,47)	=	3,51 m
--------------	---------------	--------------------	---	--------

gesamte Nutzfläche	=	270,50 m²
--------------------	---	-----------

Es handelt sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 2

6. Nachweis der notwendigen Stellplätze

Berechnung der notwendigen Stellplätze (gepl.4 Stellplätze)

gepl. Büro-Nutzfläche (ohne Balkone)	246,79 m²	:	40 m²/Stlp	=	6,170	>	6
gepl. Stellplätze	4,0	+	2	(in Garage)	=		6,0
gesamt Stellplätze							14 16

Berechnung der notwendigen Fahrradstellplätze (Bürogebäude)

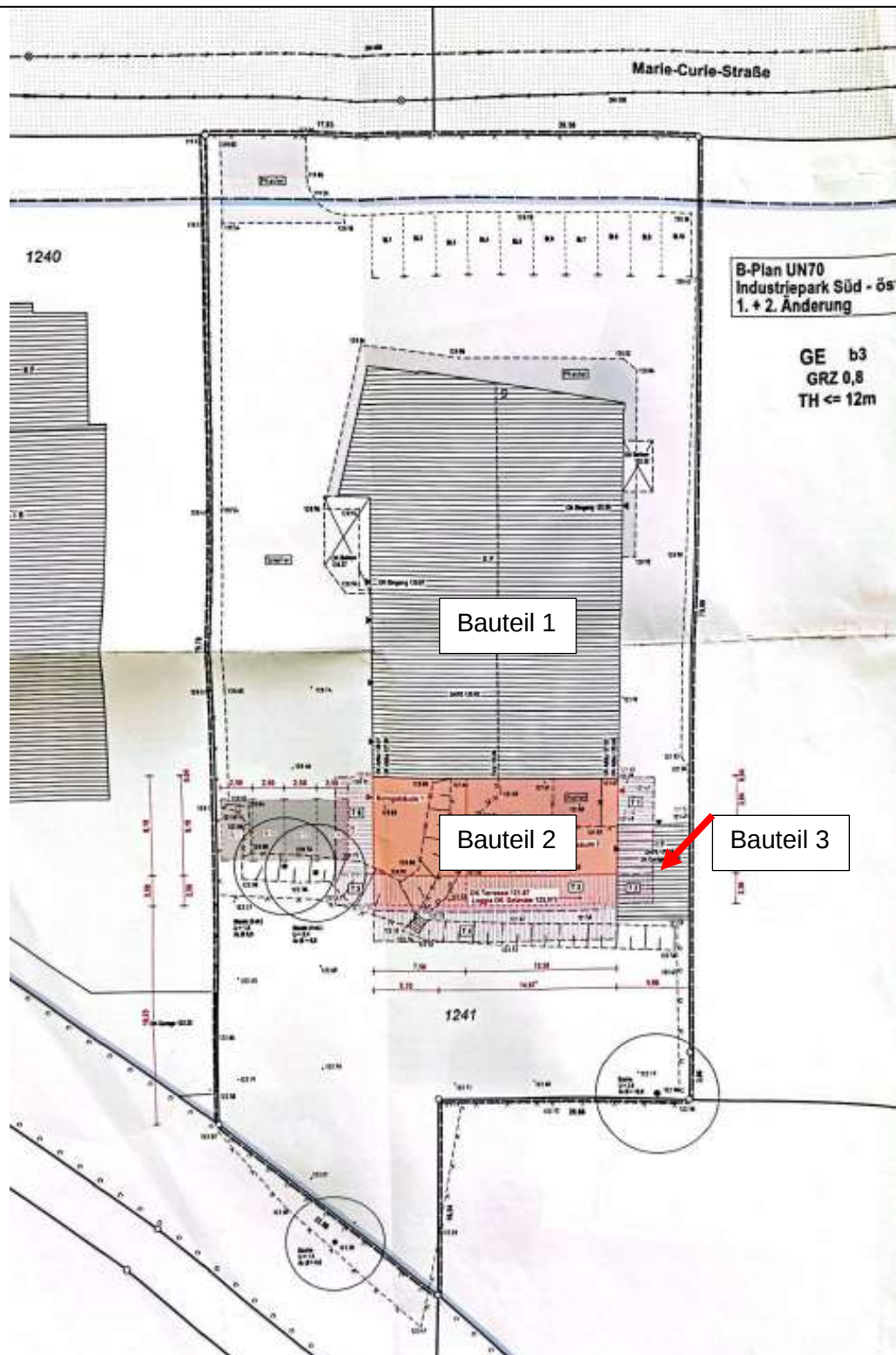
6,0	x	2,00 m²	=	12,00 m²
-----	---	---------	---	----------

6 Fahrradstellplätze befinden sich in der vord. Halle

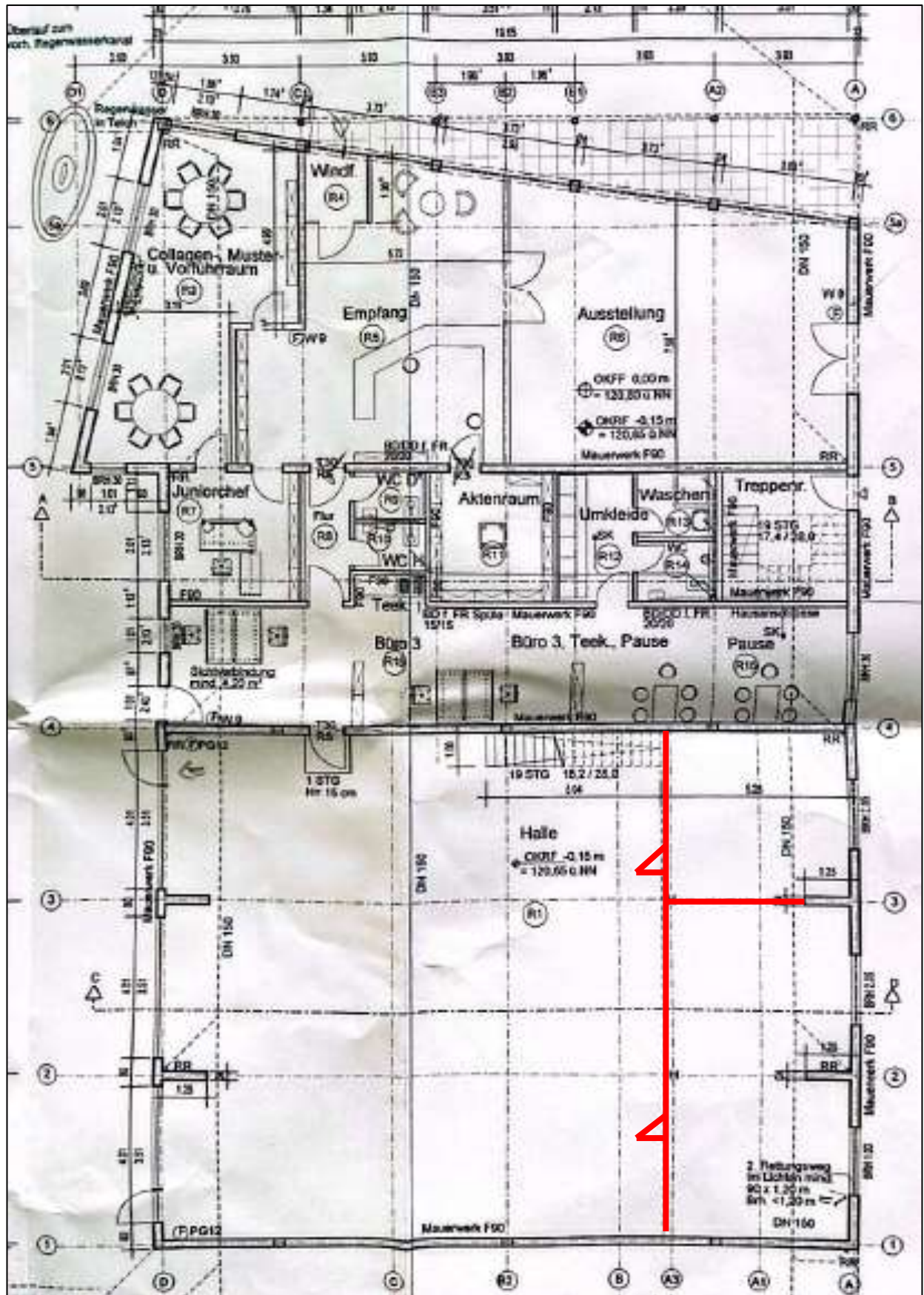
11.5 Grundrisse /Schnitt

11.5.1 Bauteile

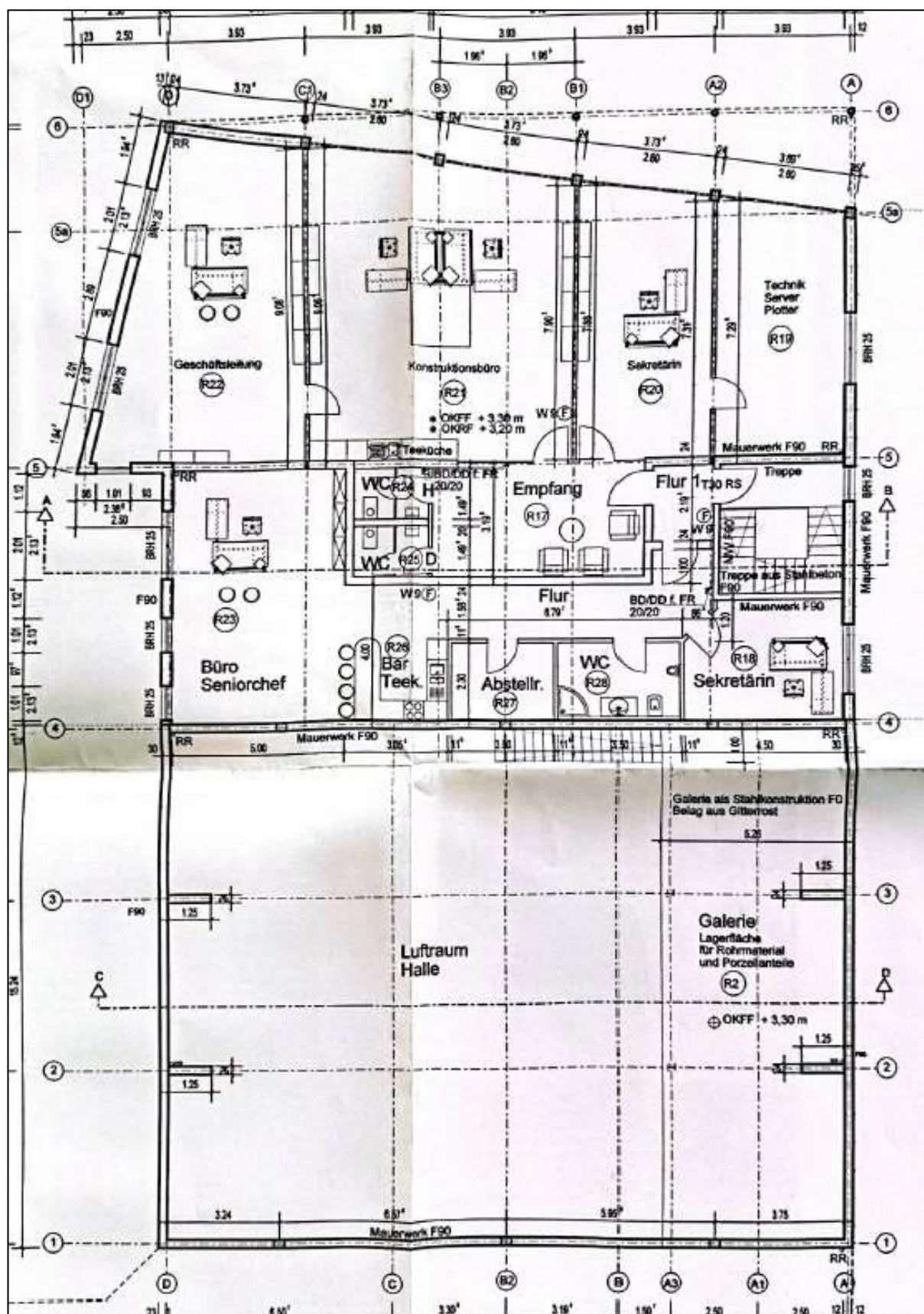
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



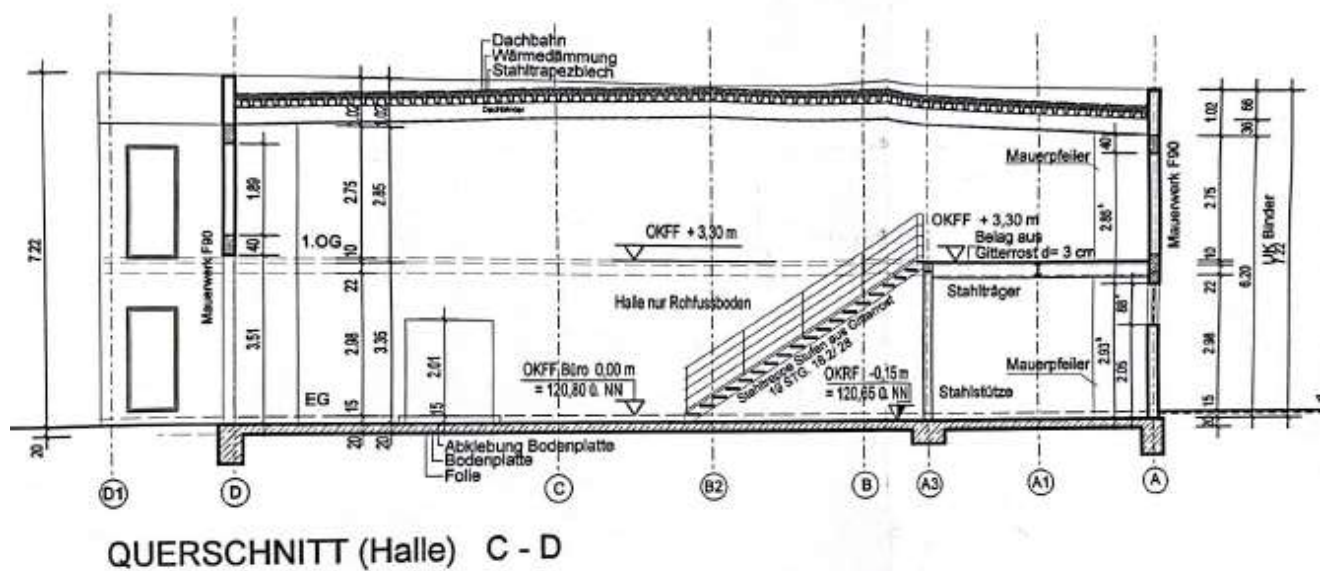
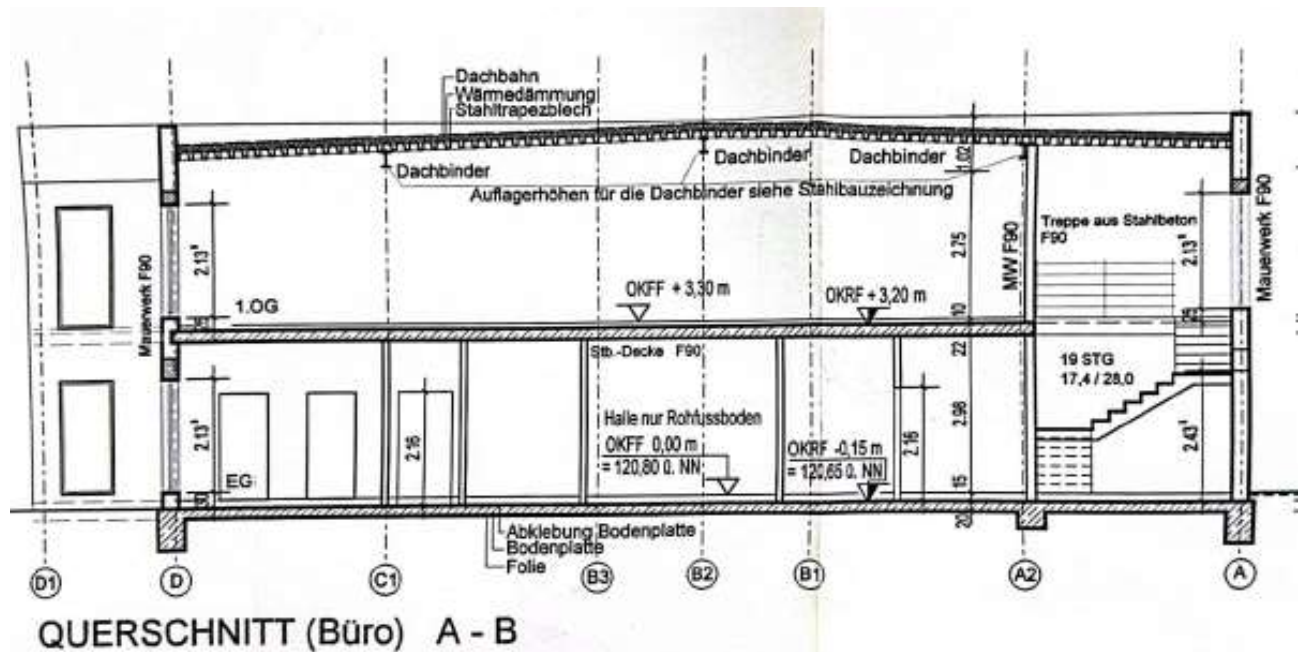
11.5.2 Bauteil 1



Erdgeschoss
BT 1

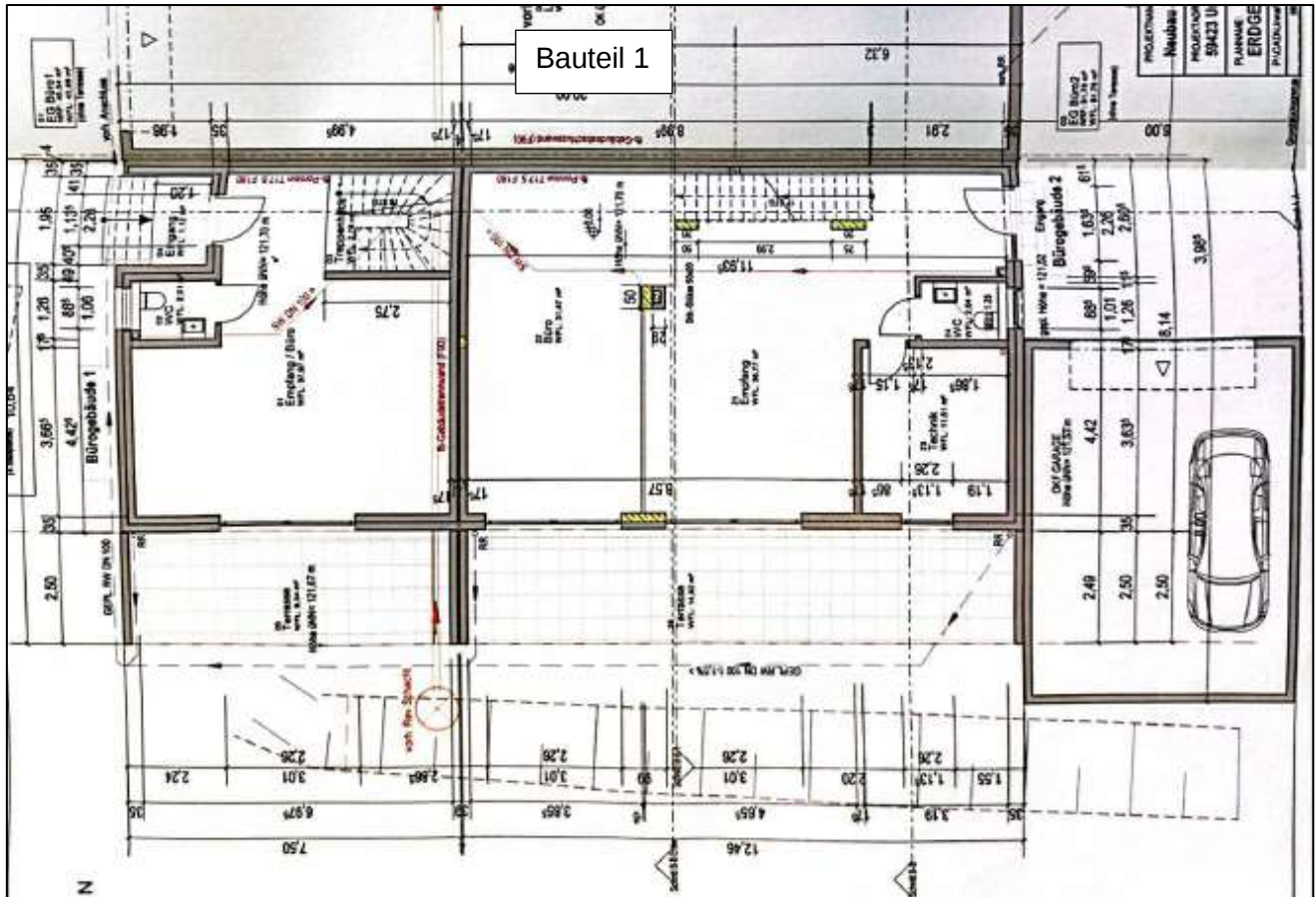


Obergeschoss
 BT 1

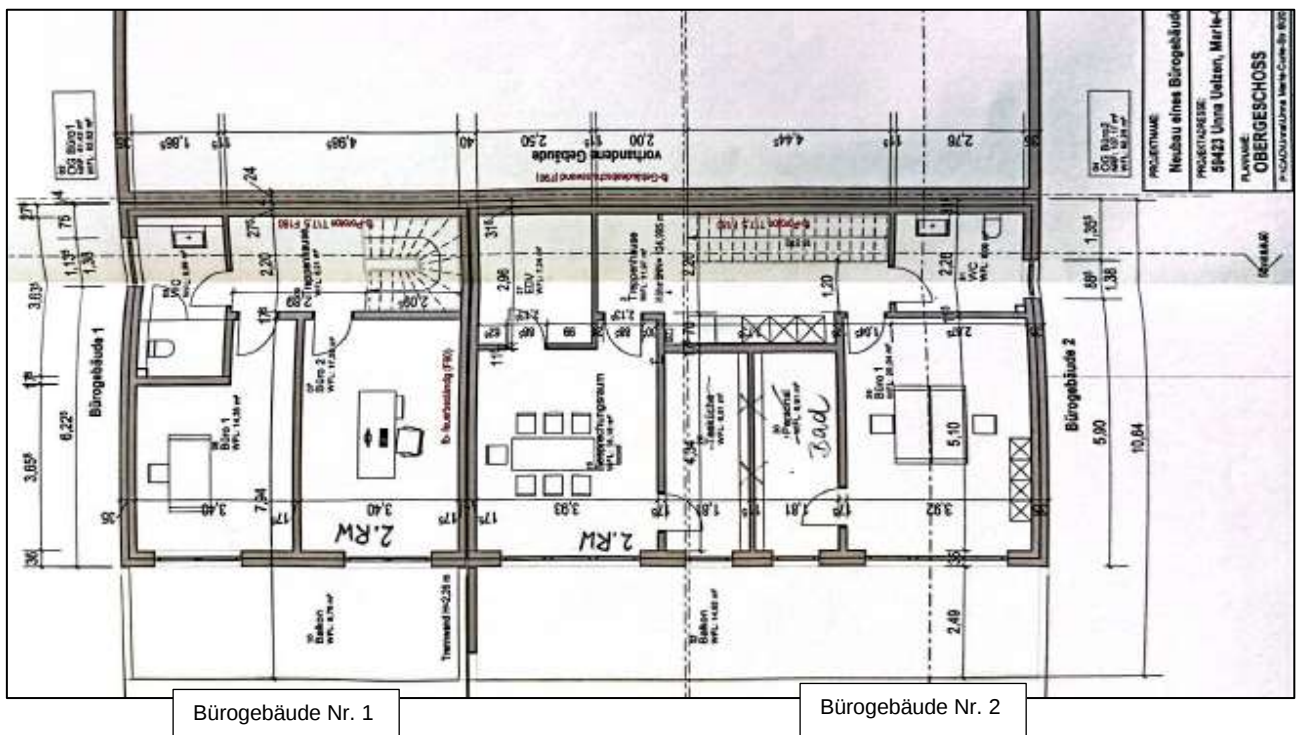


Bauteil 1

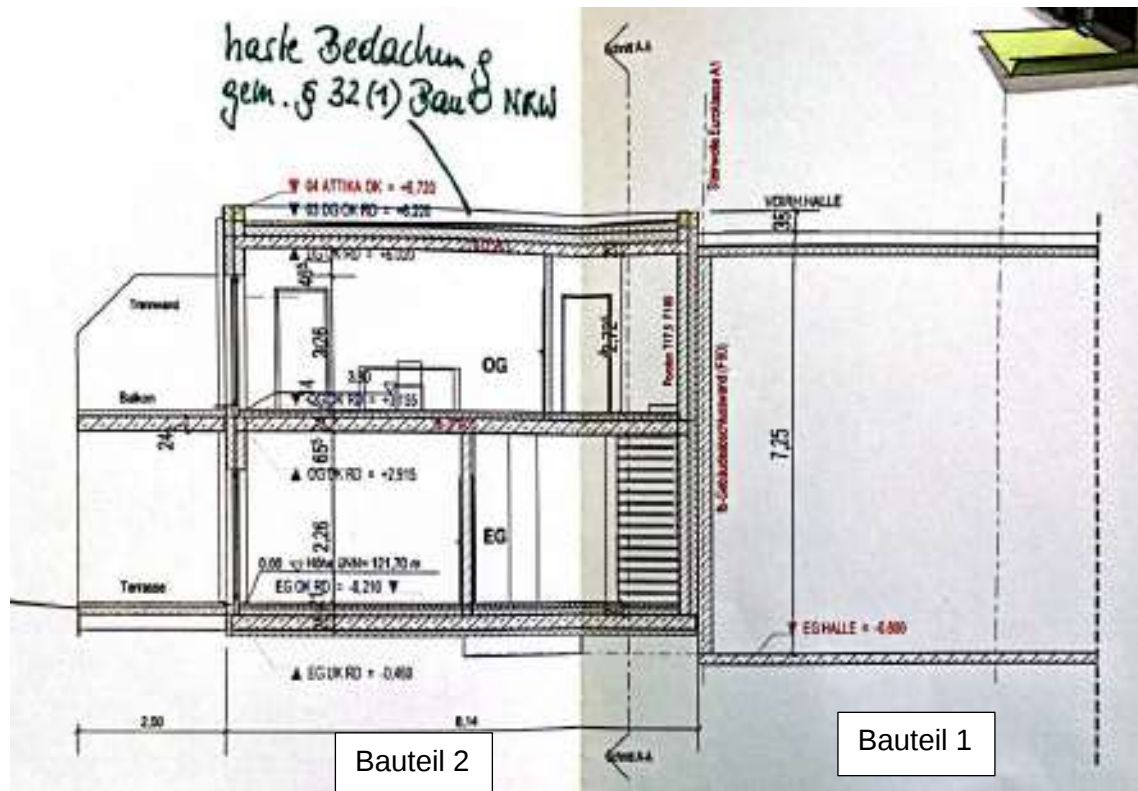
11.5.3 Bauteil 2 (Anbau)



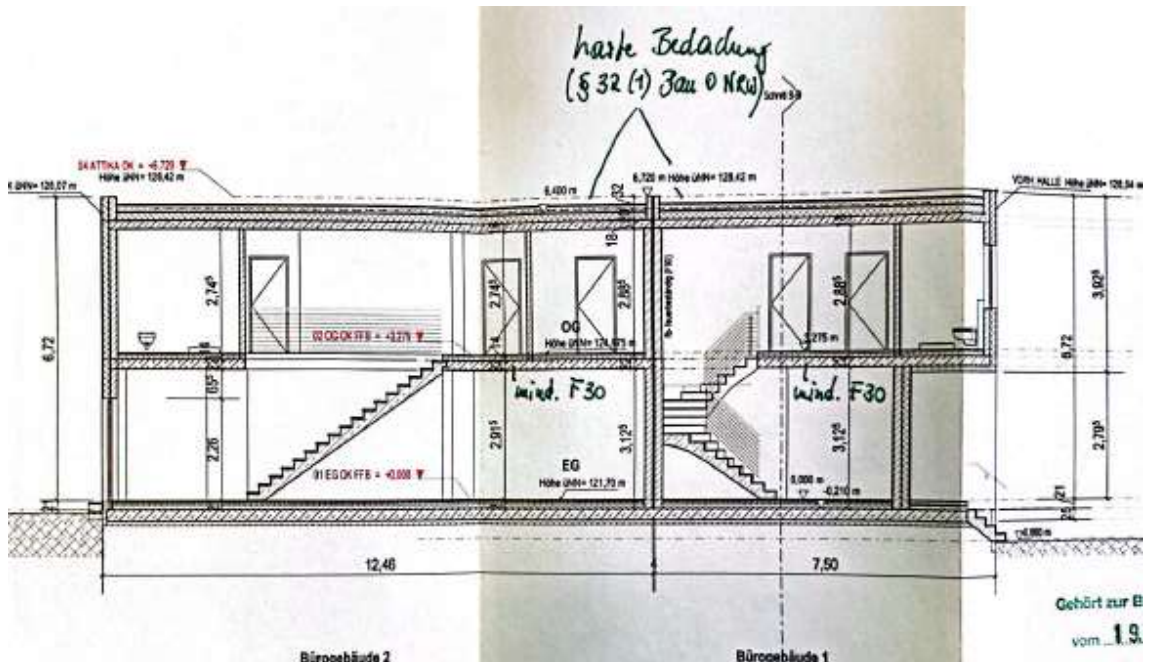
Erdgeschoss – Bauteil 2



Obergeschoss – Bauteil 2



Längsschnitt



Querschnitt

11.6 Fotos

11.6.1 Außenfotos



Nordansicht



Nordwestansicht



Blick Richtung Süden



Nordostansicht



Ostansicht Garage und BT 2



Westansicht



Westansicht Bauteil 2



Südansicht Bauteil 2



Blick Richtung Süden

11.6.2 Bauteil 1 – Erdgeschoss



Empfang



Showroom



WC



Büro



Sozialtrakt

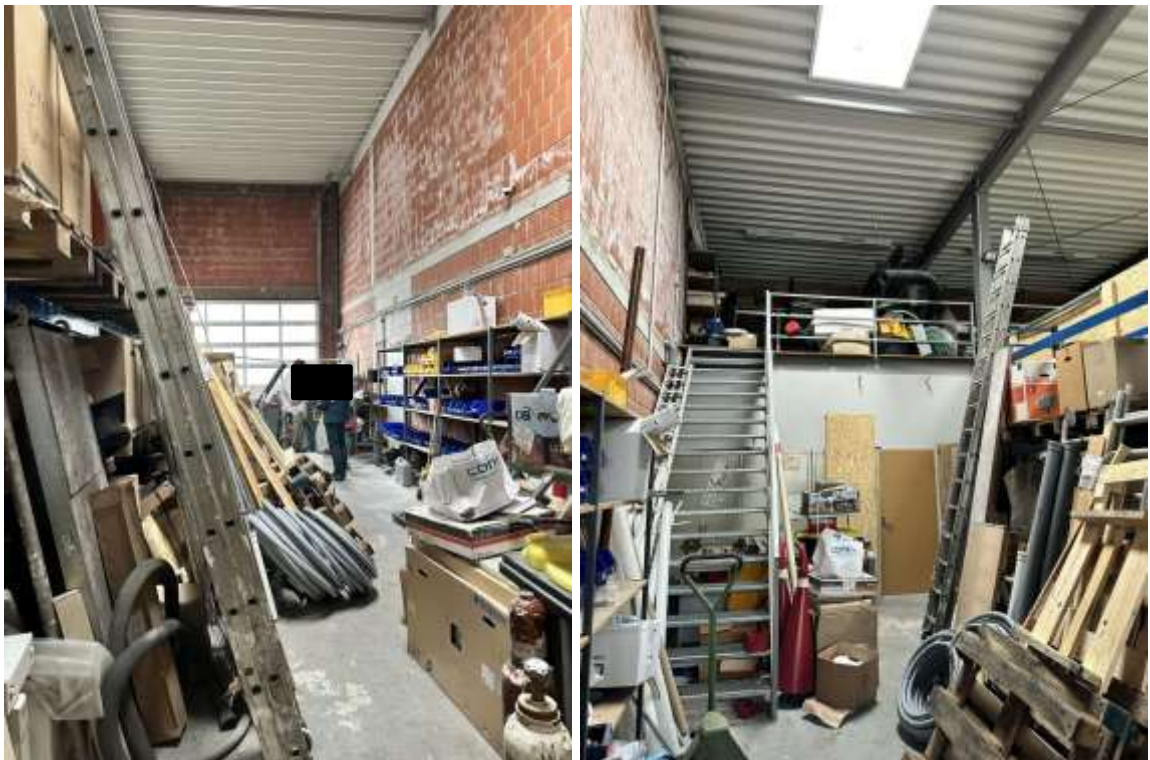


Mitarbeiter-WC



Büro und Heizungsraum/HA





Halle

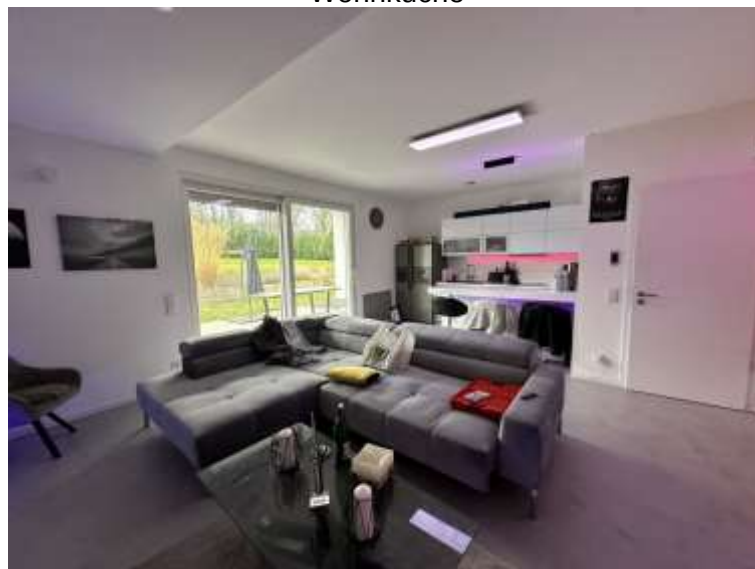


11.6.3 Bauteil 2 – Bürogebäude 1

11.6.3.1 Erdgeschoss

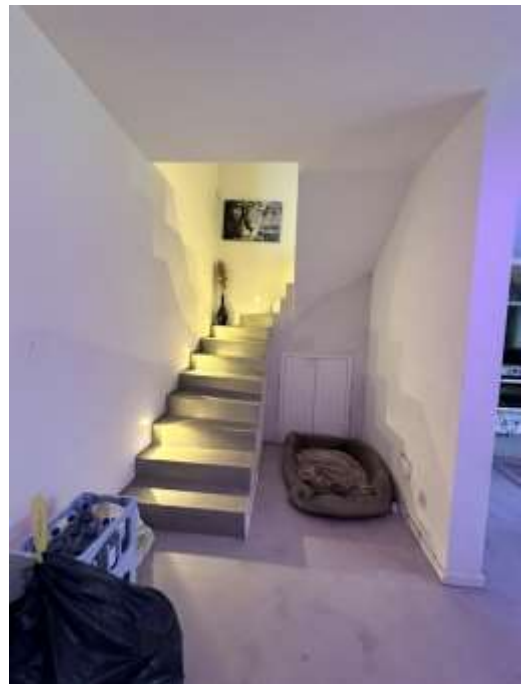


Wohnküche





WC



Flur



Küchenbereich

11.6.3.2 Obergeschoss



Treppe ohne Geländer



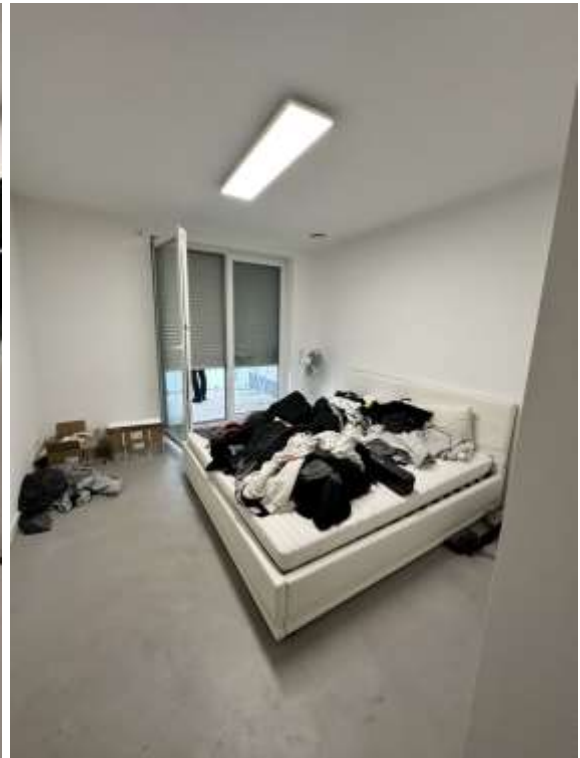
Flur



DU/WC



Schlafen 1



Schlafen 2



Loggia