

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

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

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadttorstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
Web: www.immobilienbewertung-afsin.de



Datum: 15.05.2024

Gutachten-Nr.: 6272-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
den 262 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
59425 Unna, Rademachers Weg 20/22
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
1. Obergeschoss nebst Kellerraum jeweils Nr. 1.3 des Aufteilungsplanes.
(Die Eigentumswohnung befindet sich im Haus Nr. 20.)



Grundbuch von: Unna
Blatt: 11115
Gemarkung: Unna
Flur: 2
Flurstück: 654
Auftraggeber: Amtsgericht Unna, Aktenzeichen: 002 K 024/23
Wertermittlungsstichtag: 07.02.2024

Verkehrswert (unbelastet): 150.000,- €

in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 94 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	10
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1	Grundbuch.....	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	14
3.4	Denkmalschutz	15
3.5	Bauleitplanung.....	15
4	Gebäudebeschreibung	16
4.1	Gebäude.....	16
4.1.1	Vorbemerkung.....	16
4.1.2	Energetischer Qualität	16
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	17
4.2	Raumeinteilung des Sondereigentums Nr. 1.3.....	19
4.3	Rohbau des Gebäudes	20
4.4	Innenausbau/Ausstattung	21
4.5	Beschreibung des Bauteils 2	24
4.6	Außenanlagen	24
4.7	Bewirtschaftungssituation der Gebäudes	25
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
5.1	Baumängel und Bauschäden.....	26
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	26
5.3	Mieteinnahmen aus Mobilfunkantennen.....	26
6	Grundstückszubehör.....	27
7	Bebaute Fläche/ umbauter Raum und GRZ/GFZ.....	27
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	28
9	Verkehrswertermittlung.....	29
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	29
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
9.3	Bodenwertermittlung.....	32
9.4	Ertragswertermittlung.....	34
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
9.4.3	Ertragswertberechnung	38
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	39
9.5	Vergleichswertermittlung	42
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	42
9.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	44
9.5.1	Ermittlung des Vergleichswertes.....	45
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	46
10	Lasten und Beschränkungen	47
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	49
12	Anlagen	50
12.1	Lagepläne.....	50
12.2	Flurkarte	52

12.3	Auskünfte	53
12.3.1	Baulastauskunft	53
12.3.2	Altlastenauskunft	55
12.3.3	Anliegerbescheinigung	57
12.3.4	Kanalanschlussbeiträge.....	58
12.3.5	Wohnungsbindung.....	59
12.3.6	Bergbauauskunft	60
12.4	Eintragungsbewilligung - Abt. II	65
12.5	Auszug aus Teilungserklärung.....	80
12.6	Grundrisse /Schnitt	87
12.7	Fotos	89
12.7.1	Außenfotos	89
12.7.2	Treppenhaus	90
12.7.3	Kellergeschoss	91
12.7.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.3 im 1. Obergeschoss	92

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna Aktenzeichen: 002 K 024/23
Auftrag vom:	09.01.2024 (Eingang: 15.01.2024)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Eigentumswohnung in einer Wohnhausanlage mit 41 Eigentumswohnungen
Derzeitige Nutzung:	Die Wohnung wird eigengenutzt.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	07.02.2024
Qualitätsstichtag:	07.02.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 07.02.2024 Teilnehmer: Eigentümer: Frau XXX und Herr XXX Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Abstellraumes in der Küche war nicht möglich. Ferner konnte ich nur einen kurzen Blick in das Schlafzimmer machen, da der Eigentümer dort schlief.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und sei-

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

Datenschutz:

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

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

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.

Aus Kostengründen wurden tlw. Auskünfte aus 2016, aus einem anderen Verfahren verwendet, da sich diese Auskünfte nicht verändern können.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.01.2024
- Teilungserklärung vom 15.06.1979
- Eintragungsbewilligungen der Eintragungen in Abt. II
- 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
- Auskunft der Stadtbetriebe Unna zu Kanalanschlussbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Unna zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Unna
- Auskunft des Hausverwalters zur Bewirtschaftungssituation
- Wirtschaftsplan 2023 des Objektes
Protokoll der Eigentümerversammlung (2020,2021,2022)
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung
(Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland: NRW
Kreis: Unna
Stadt: Unna

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 (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, Indu-Park mit Berufsbildungswerk. Die Industrie umfasst Drahtnagel- und Maschinenfabriken, Stahlwerke, Messing- und Leichtmetall, Industriewerk für chemischen Bauschutz.

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

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

Mikrolage:

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im nördlichen Randbereich der Stadtmitte von Unna, unmittelbar nördlich an der stark befahrenen HansasträÙe, innerhalb einer großen Wohnanlage, mit 6-9-Geschossig. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt allerdings von Norden über den Rademachers Weg, dieser wiederum wird über die Krautstraße erschlossen. Es handelt hier um eine Sackgasse, innerhalb derer auf der südlichen Seite eine größere Wohnanlage aneinandergereiht ist. Die Wohnanlage ist von Anfang an in Eigentumswohnungen

aufgeteilt. Auf der Nordseite der Straße befinden sich überwiegend 2-geschossige Wohnhäuser.
 Die Hansastrasse bietet eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

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

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

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

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Unna:	1,70 km
Bushaltestelle:	150 m
Hauptbahnhof:	2,70 km
	Zu Fuß: 1,40 km
Autobahnauffahrt: A1/ A44	3,10 km
Bundestraße B1:	2,50 km
Flughafen Dortmund:	6,10 km
Krankenhaus:	1,50 km
Kindergarten:	1,70 km
Grundschule:	1,50 km
Gesamtschule:	3,40 km
Gymnasium:	3,30 km

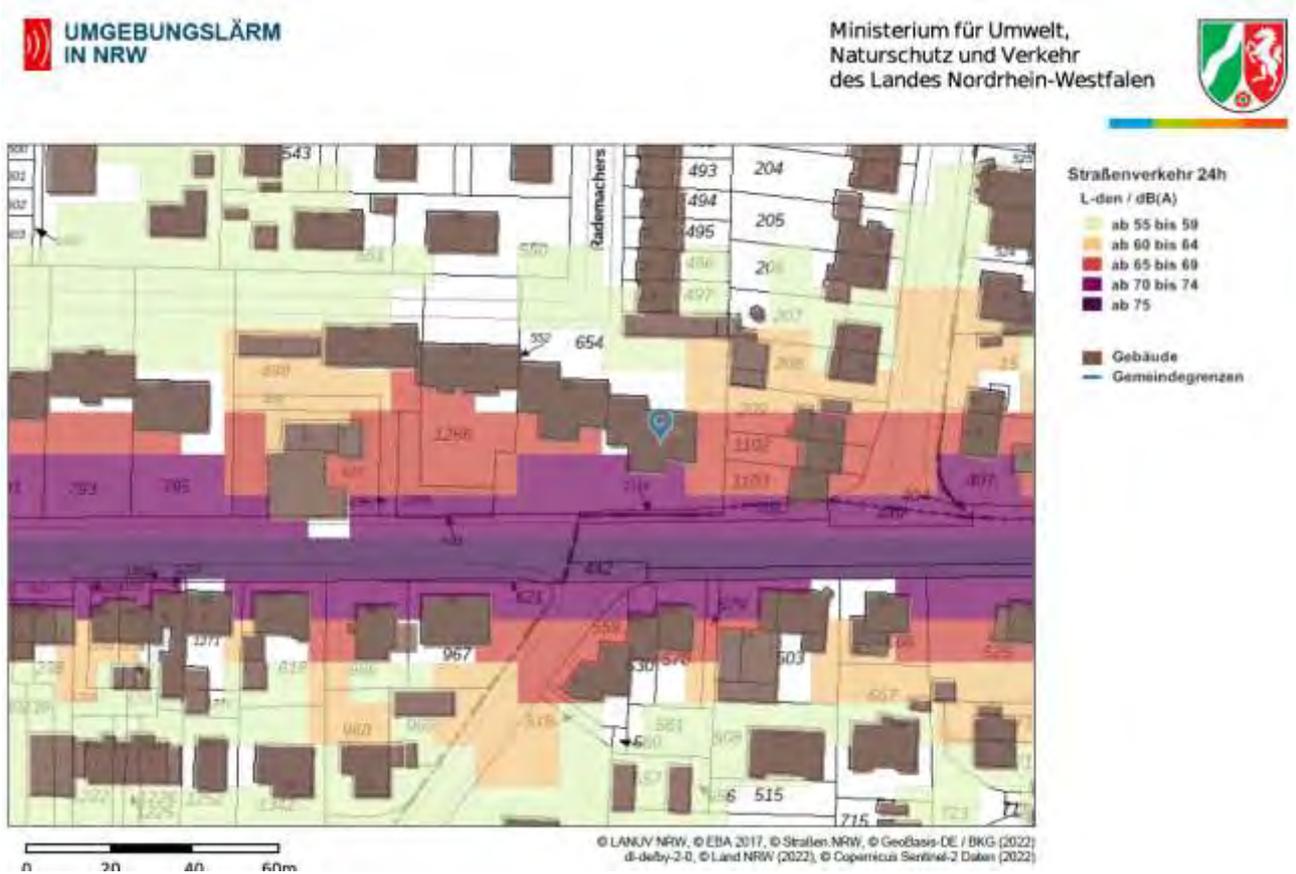
Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 1,70 km entfernten Stadtkern von Unna vorhanden.
Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna abgedeckt. Lebensmitteldiscounter: Lidl ca. 350 m, Aldi 1,40 km

Wohnlage: Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 6-9 -geschossiger Wohnbebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Lärmbelästigungen von der südlich verlaufenden Hansastrasse sind vorhanden.
Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

(Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	38 m
mittlere Tiefe, ca. :	119 m / 48 m
mittlere Breite, ca. :	13 m / 50 m
Grundstücksgröße:	3.647 m ²
Form:	unregelmäßige Grundstücksform, ca. 1/3 des Grundstücks (ca. 95 m Länge) ist eine Verkehrsfläche
	Die Privatstraße dient als Zufahrt zu verschiedenen Wohnhäusern und Garagen.

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Kabelfernsehen
Abwasseranschluss

Erschließungszustand:	voll erschlossen
Erschließungsbeiträge:	<p>Auf Anfrage teilt die Stadt Unna mit, dass zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr anfallen.</p> <p>Die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten.</p> <p>Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.</p>
Kanalanschlussbeiträge:	Auf Anfrage teilen die Stadtbetriebe Unna mit, dass keine weiteren Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück erhoben werden.
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Privatstraße, verkehrsberuhigte Zone, Sackgasse
Straßenausbau:	Die Straße ist beidseitig mit Gehwegen, tlw. einseitigen Parkbuchten, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes eingefriedet durch Zaun
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	<p>Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit, dass der südliche Bereich des Flurstückes entlang der HansasträÙe derzeit im Altlastenkataster des Kreises Unna als AltlastenverdachtsfläÙe (Altablagerungen) geführt wird.</p> <p>Dabei soll es sich um eine Aufschüttung handeln, die in Luftbildern von 1975 identifiziert wurde. Die Aufschüttungsmächtigkeit soll zwischen 3-5 m liegen. Über Art und Herkunft liegen der Behörde keine Angaben vor. (Volltext siehe Anlage)</p> <p>Eine Altlastenuntersuchung ist im Zuge dieser Verkehrswertermittlung nicht gerechtfertigt, da die Kosten unverhältnismäÙig zum Nutzen sind. Zumal es sich hier auch nur um eine Eigentumswohnung handelt.</p> <p>Daher wird lediglich ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe</p>

von 500 € angesetzt.

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

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

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

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt über den Grubenfeldern „Kons. Alter Hellweg“ und „Massener Tiefbau I“ der Littelfuse GmbH. Die Bergwerksfelder wurden auf die Gewinnung von Steinkohle und Eisenstein verliehen. Fremde Berechtsame verliehen auf Erdwärme und Kohlenwasserstoffe überdecken ebenfalls den Bereich.

... Die bergbaulichen Aktivitäten der Littelfuse GmbH sind endgültig beendet...

... Ausweislich der uns vorliegenden Altunterlagen sind an dem in Rede stehenden Objekt keine Bergschäden gemeldet...

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 09.01.2024 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Unna

Blatt: 11115

Bestandsverzeichnis: 262 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
59425 Unna, Rademachers Weg 20/22
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
1. Obergeschoss nebst Kellerraum jeweils Nr. 1.3 des
Aufteilungsplanes.

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Unna

Flur: 2

Flurstück: 654

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude- und Freifl.,
Rademachers Weg 20/22

Größe: 3647 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für folgende Flurstücke:

- a) 490, 649
- b) 491, 647
- c) 492, 651
- d) 493
- e) 494, 653
- f) 495, 650
- g) 496, 652
- h) 497, 646
- i) 648

Bezug: Eintragungsbewilligung vom 23.10.1973 und
05.11.1973

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr.1

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für folgende Flurstü-

cke:

- a) 498
- b) 499
- c) 552
- d) 633
- e) 634

Bezug: Eintragungsbewilligung vom 11.12.1980 und
23.12.1980

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

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 05.10.2023

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:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und begünstigende Rechte (z. B. Wegerecht, Leitungsrechte), sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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 Stadt Unna mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

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

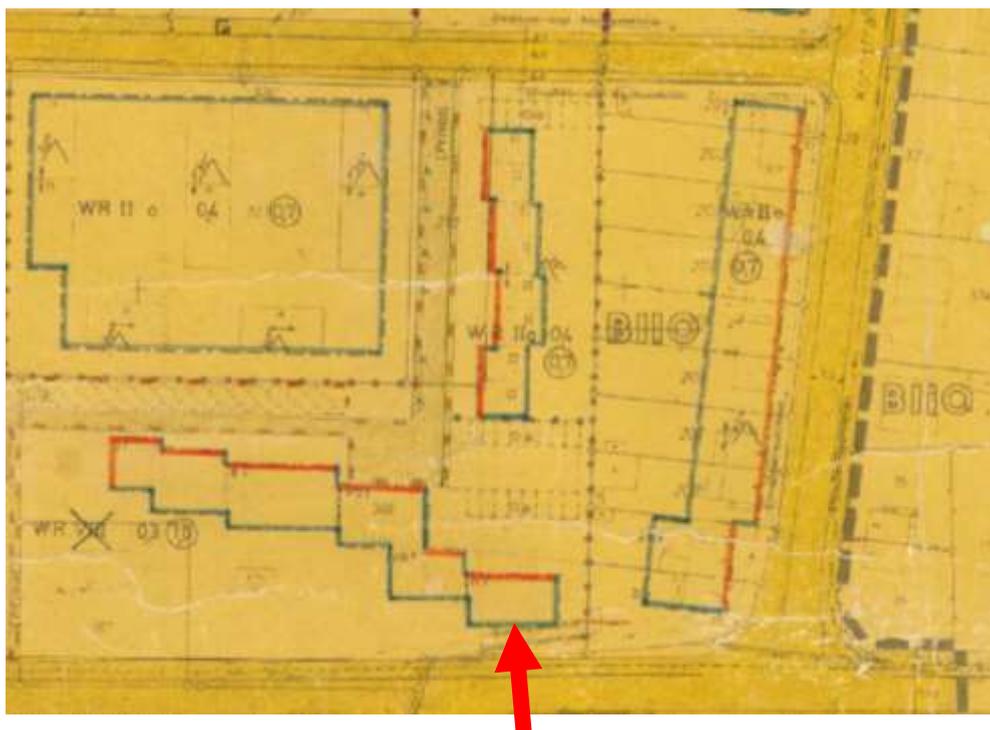
3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Unna mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes UN 16 der Stadt Unna liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet
Geschossigkeit: 4-8
Flachdach
Grundflächenzahl: 0,3
Geschossflächenzahl: 0,7



Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 5, Abs. 4)
Tlw. Privatstraße

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetischer Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 25 Wohnungen + 16 Wohnungen, voll unterkellert, 6-8-geschossig

Anmerkung: Das Kellergeschoss guckt eingangsseitig komplett aus der Erde heraus und dient als ebenerdiger Eingang.

Bauteil 2: 8 Massivgaragen (in einem Garagenhof)

Eigentümergeinschaft: 41 Eigentumswohnungen
8 Garagen

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: Hauseingangstüranlage
Aufzugsmodernisierung ca. 2006/2007
Ölzentralheizung Baujahr 2001

Sondereigentum Nr. 1.3:

- Isolierverglaste Fenster
- Badzimmer: Duschkabine
- Loggia: Bodenbelag
- Tlw. Bodenbeläge
- Wohnungseingangstür

Beschluss zur Sanierung der Fassade ist gefasst. Die Sanierungskosten sind durch Sonderumlage gesichert.

Bauteil:	1
Baujahr:	ca. 1980
Alter:	ca. 44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 42 Jahre siehe Ertragswertermittlung
sonstige bauliche Änderungen:	Der Abstellraum ist durch einen kleinen Umbau nur noch ca. 1 m ² groß. Der Rest ist der Küche zugeschlagen.
Konstruktionsart:	konventionell massiv
Ausstattung:	einfache bis mittlere Ausstattung
Bauweise:	einseitig angebaut
Besondere technische Einbauten:	Personenaufzug je Gebäude, Baujahr 1979, modernisiert ca. 2006/2007

4.2 Raumeinteilung des Sondereigentums Nr. 1.3

Anmerkung: Das Untergeschoss ist bei diesem Objekt nicht konventionell unterirdisch angelegt, sondern komplett ebenerdig zugänglich, ähnlich einem Erdgeschoss. In den Bauplänen wird daher das darüber liegende Geschoss als Erdgeschoss bezeichnet. Folglich wird die Wohnung gemäß dieser Zuordnung als im 1. Obergeschoss liegend betrachtet. Aus äußerer Perspektive würde man sie hingegen eher im 2. Obergeschoss gelegen einstufen. Damit keine Verwirrung entsteht, wird die Bezeichnung im Grundbuch und Bauakte in dieser Wertermittlung beibehalten.

Sondereigentum Nr. 1.3 -- 1.Obergeschoss: **Die Eigentumswohnung befindet sich im Haus Nr. 20.**

1. Obergeschoss

- Flur
- Bad
- Küche mit Abstellkammer
- Wohnen
- Schlafen
- Essen
- Kind 1
- Loggia

Kellerraum: gem. Aufteilungsplan: Kellerraum Nr. 1.3

Sondernutzungsrecht: Es besteht kein Sondernutzungsrecht.

Gemeinschaftsräume:

- Treppenhaus
- Treppenhausflur
- Kellerflure
- Heizungsraum
- Waschküche
- Trockenraum
- Fahrradabstellraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

Ausrichtung: Süd/Nordausrichtung

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecke	
Dachform:	Flachdach	
Dachkonstruktion:	Stahlbeton	
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahn	
Dachentwässerung:	Innenliegend	
Fassade:	Reibputz mit Anstrich	
Außentreppen:	Kellertreppe:	Stahlbeton
Innentreppen:	Stahlbetontreppe mit Abdeckung aus Kunststein	
Treppenhaus:	Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
	Wandbelag:	Putz mit Anstrich
	Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
	Podest:	Kunststein
	Treppengeländer:	Metallkonstruktion mit Holzfüllung
Hauseingangstür:	1-flüglige Alu-Konstruktion mit Isolierverglasung und relativ schwer, mit Zylindereinsteckschloss und seitlich feststehendes Element, ebenfalls in Alu mit Isolierverglasung	
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung Loggia	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Sondereigentum Nr. 1.3

1.Obergeschoss:

Flur:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag: Holzverkleidung

Bad:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele mit integrierten Leuchten
Ausstattung: natürliche Entlüftung
Dusche mit Duschkabine
Waschbecken mit Unterschrank
Elektrodurchlauferhitzer
Waschmaschinenanschluss

WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: ca. 1,60 m hoch Fliesen
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele
Ausstattung: natürliche Entlüftung
Waschbecken
Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: tlw. Tapete, überwiegend Riemchenverkleidung
kein Fliesenspiegel
Deckenbelag: Holzverkleidung

Schlafen:

Bodenbelag: Laminat
Wandbelag: Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag: verputzt und angestrichen

Kind:

Wandbelag: Tapete, tlw. Tapete abgerissen
Deckenbelag: Holzverkleidung

Wohnen:

Bodenbelag: Stabparkett
Wandbelag: Tapete
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele

Loggia:

Bodenbelag: Epoxidharz mit Anstrich
Wandbelag: Reibputz mit Anstrich

komplett überdeckt
Brüstungsgeländer: massive Betonelemente

Kellerraum Nr. 1.3:

Bodenbelag: Verbundestrich ohne Anstrich
Wandbelag: Sichtmauerwerk mit Anstrich
Deckenbelag: Stahlbeton in Rauschalung mit Anstrich

Sonstiges: Kein Fenster, lediglich Lüftungsschlitz in der Wand

Kellergeschoss:

Allgemeine Räume:
Bodenbeläge: Verbundestrich ohne Anstrich
Wandbeläge: Sichtmauerwerk mit Anstrich
Deckenbeläge: Stahlbeton in Rauschalung mit Anstrich

Fenster: KG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Metallfenster mit Einfachverglasung

Innentüren: KG:
Einfache Holztüren mit Stahlumfassungszargen, Zylindereinst-
eckschloss;
Treppenhausabschlüsse: Stahltür mit Stahlzarge
Kellerausgangstür: Stahltür vollverglast mit Drahtglas

Wohnungseigentum Nr. 1.3:
Holztüren mit Stahlumfassungszargen
Esszimmer: nur Rundbogen mit Riemcheneinfassung

Wohnungseingangstüren: Holztür mit Stahlumfassungszarge, Zylindereinsteckschloss
Spion

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation: Anschluss an Versorgungsnetz
baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung

Warmwasserbereitung: elektrischer Durchlauferhitzer

Art der Beheizung: Öl gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung

Heizkörper: Radiatorenheizkörper und Flachheizkörper mit Thermostatventi-
len

Besondere Einbauten
und Einrichtung:

keine

Bauzustand:

Das Gebäude macht insgesamt einen befriedigenden Gesamteindruck.

Die Wohnung Nr. 1.3 ist aufgrund von vielen Katzen in einem unhygienische Zustand und muss komplett renoviert werden.

Instandhaltungszustand:

durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

8 Massivgaragen (in einem Garagenhof)

4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Kabelfernsehanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	ca. 11 Stellplätze im Bereich des Garagenhofes
Befestigungen:	Privatstraße: Asphalt Zugang, Zufahrt: Asphalt Wohnwege: Betonplatten Stellplätze: Betonpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	gepflegt angelegte Außenanlagen: Rasen, Sträucher und Büsche , Bäume, Blumenbeete
Weitere Außenanlagen:	kleiner Sandkasten Mülltonnenummauerung
Einfriedungen:	niedriger Holzzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.

4.7 Bewirtschaftungssituation der Gebäudes

Die Instandhaltungsrücklage der Hauseigentümergeinschaft zu Ende des Jahres 2023 beträgt ca. 460.000 €, gem. Eigentümerversammlungsprotokoll 06.11.2023.

Das Hausgeld des Sondereigentums Nr. 1.3 beträgt lt. Wirtschaftsplan 4.106,43€ €/jährlich, entspricht rd. 342,00 € monatlich.

Die beschlossenen Sonderumlagen beträgt lt. Wirtschaftsplan rd. 41.857,22 €. Der Betrag soll in zwei Raten je 20.928,61 € zum 01.02.2024 und 01.04.2024 auf das Gemeinschaftskonto eingezahlt werden. Lt. Auskunft der Hausverwaltung wurde der Betrag bisher noch nicht bezahlt.

Die Hausverwaltung beantwortete meine Fragen wie folgt (rot):

- Beträgt die Sonderumlage für die Wohnung Nr. 1.3 des Herrn xxxx, $262/10.000 * 1.600.000 \text{ €} = \text{rd. } 41.920 \text{ €}$?
Ja, siehe Berechnung.
- Hat Herr xxxx die zum 01.02.2024 und 01.04.2024 fälligen anteiligen Sonderumlagen seiner Eigentumswohnung bezahlt?
Nein
- Wird die Eigentümergeinschaft, die eventuell nicht bezahlten Sonderumlagen bei Gericht einfordern, um es durch den Zwangsversteigerungserlös zu tilgen.
Ja
- Bitte teilen sie mir die Mietlaufzeit der Funkantennen und die aktuellen Mieteinnahmen mit.
Mieteinnahme pro Jahr 7.104 €
- Wird das Objekt weiterhin mit einer Ölzentralheizung beheizt? Wie alt ist diese?
Ja, 2001 Einbau
- Wurde das Flachdach des Gebäudes saniert? Wenn ja, wann?
Nicht in den letzten 10 Jahren

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.

Sondereigentum Nr. 1.3:

Die Wohnung Nr. 1.3 ist aufgrund von vielen Katzen in einem unhygienischen Zustand und muss komplett renoviert werden. Ferner fehlt der Deckel des Spülkastens.

Gemeinschaftseigentum:

Die Fassade ist komplett sanierungsbedürftig. Seitens der Eigentümergemeinschaft wurde eine Sanierung der Fassade beschlossen. Lt. Eigentümerbeschluss belaufen sich die Kosten der Sanierung auf ca. 1,9 Millionen Euro, wobei 300.000 € aus den vorhandenen Instandhaltungsrücklagen und 1,60 Millionen Euro durch Sonderumlagen abgedeckt werden sollen.

Es wurde beschlossen, dass die anteiligen Sonderumlagen am 01.02.2024 und 01.04.2024, also in zwei Raten zu zahlen ist. Die anteiligen Sonderumlagen rd. 41.920 € des Wohnungseigentums Nr. 1.3 sind bisher nicht beglichen worden.

Die Forderung der Sonderumlage ist durch den jetzigen Eigentümer zu begleichen, da der Beschluss und die Zahlungsfrist vor dem Zwangsversteigerungstermin liegen.

Insofern wird der neue Eigentümer nach sachverständiger Auffassung nicht für diese Sonderumlagen aufkommen müssen. Die Sonderumlagen können ähnlich einer Grundschuld behandelt, die mit dem Zwangsversteigerungserlös getilgt werden.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Altlastenverdacht: Risikoabschlag anteilig pauschal 500 €

5.3 Mieteinnahmen aus Mobilfunkantennen

Lt. Angabe der Hausverwaltung werden Mieteinnahmen in Höhe von 7.104,46 €/jährlich erzielt. Die Mietlaufzeit wurde mir nicht mitgeteilt. Es wird daher eine Vertragslaufzeit von 5 Jahren geschätzt. Der Miteigentumsanteil an den Mieteinnahmen beträgt für die Wohnung $262/10.000 \times 7.104,46 \text{ €} = 186,14 \text{ €}$. Der Barwert der anteiligen Mieteinnahmen des Wohnungseigentums beträgt: $186,14 \text{ €} \times 4,713460 = 877,36 \text{ €}$, rd. 900 €.

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Bebaute Fläche/ umbauter Raum und GRZ/GFZ

Die Angaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen.

Bebaute Fläche	Block A	292,24 m ²
	Block B	583,82 m ²
Umbauter Raum	Block A	4865,39 m ³
	Block B	7293,62 m ³

Maß der baulichen Nutzung:

3. Grundflächenzahl GRZ			
Zul. GRZ =	0,3 x 3,647,00 qm	=	1.094,10 qm
gepl. GRZ =	Wohnhaus = 535,36 m	≤	1.094,10 qm
8 PKW Garagen =	22,94 x 5,27 = 120,89 qm		
	< als 0,1 der Grundstücksfläche		
	gemäß § 21 a, Abs. 3, Bau NVO		
4. Geschossflächenzahl GFZ			
Untergeschoß :	4,305 x (12,05 - 0,06 - 5,95 - 0,24)		
	+ (0,18 + 6,57 + 0,24 - 4,305)		
	x (12,05 - 0,65 - 5,95 - 0,24)		
	+ (11,625 + 0,135) x (5,95 + 0,24)		
	+ 9,49 x (0,24 x 2 + 6,075)		
	- 3,135 x 0,56	=	165,03 qm
Block A =	(292,24 - 24,23) x 5	=	1.340,05 qm
Block B =	(291,58 - 24,23) x 8	=	2.138,80 qm
	Geschoßfläche gesamt :	=	3.643,88 qm
GFZ Zul. =	3,647.00 qm x 1,0	=	3.647,00 qm
GFZ gepl. =	3.643,88 qm	<	3.647,00 qm

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft. Die Berechnung erfolgte gem. Bauunterlagen nach Fertigmaßen.

Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnfläche der Wohnung Nr. 1.3:

Wohnung 3			
Diele	$1,67 \times 1,10$	$+ 3,185 \times 1,50$	= 6,60 qm
Kind I	$2,70 \times 3,72$		= 10,04 qm
Essen	$2,155 \times 3,72$		= 8,01 qm
Eltern	$3,74 \times 3,56$		= 13,31 qm
Wohnz.	$3,685 \times 5,685$	$+ 3,16 \times 0,15$	= 21,41 qm
Küche	$2,14 \times 4,055$		= 8,67 qm
Loggia	$4,72 \times 1,83$	$\times 0,5$	= 4,34 qm
AR	$0,78 \times 0,875$	$+ 0,885 \times 1,635$	= 2,12 qm
WC	$0,95 \times 1,45$		= 1,37 qm
Bad	$1,735 \times 0,75$	$+ 1,57 \times 1,955$	= 4,36 qm
Summe Wohnung 3			= 80,20 qm

Anmerkung:

Der Abstellraum ist tatsächlich nur ca. 1 m² groß. Der Rest ist durch einen Umbau der Küche zuge schlagen.

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist. Der Vergleichswert wird auf der Grundlage eines Immobilienrichtwertes ermittelt.

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

Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 = 235 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche (Misch-/Mehrgeschossig)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-8
Grundstücksgröße	=	1.050 m ²

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

Grundstücksgröße (gesamt):	3647 m ²
davon:	
Bauland	3152 m ²
private Straße	495 m ²

Bodenrichtwert erschließungskostenbeitragsfrei: 235 €/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):	0%

Auf- / Abschlag gesamt: 0% 0 €/m²

Baulandwert, erschließungskostenbeitragsfrei somit: 235 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 235 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	3152	235,00 €	740.720,00 €
priv. Straße:	495	23,00 €	11.385,00 €
		Summe	752.105,00 €

Der Bodenwertanteil des Sondereigentums beträgt entsprechend seinem Miteigentumsanteil am Grundst

<u>262</u>	x	752.105,00 €	=	19.705,15 €
10000				
			rd.	19.700,00 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 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.

9.4.2 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 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 Instandhaltungs-

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

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

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

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

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

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

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 1.3	1	Wohnung 1.OG	80,20		7,17	575,03	6.900,36
Summe			80,20	-		575,03	6.900,36

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **6.900,36 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung) **– 1.664,77 €**

jährlicher Reinertrag **= 5.235,59 €**

Reinertragsanteil des Bodens
 2,00 % von 19.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 394,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 4.841,59 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
 bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz
 und n = 42 Jahren Restnutzungsdauer **× 28,235**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 136.702,29 €**

Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 19.700,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 156.402,29 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 6.600,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1.3 **= 149.802,29 €**

rd. 150.000,00 €

9.4.4 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 Gemeinde,

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

Gem. Mietspiegel beträgt die marktübliche Nettokaltmiete für die Wohnung rd. 7,17 €/m² (Mittelwert).

Baujahr	1978 bis 1994	
Wohnungsgröße: 65 m ² bis unter 95 m ²	0,00 €	
Modernisierungsmaßnahmen: Mittlerer Modernisierungsgrad	0,25 €	
Ausstattung - Energieträger: standard	0,00 €	
Ausstattung Heizungsart: Heizkörper	0,00 €	
weitere Ausstattungsmerkmale: Gäste-WC oder 2. Bad	0,25 €	
weitere Zu- und Abschläge: Wohnung über Aufzug erreichbar	0,40 €	
Zu-/Abschlag insgesamt	0,90 €	
	Untergrenze	Obergrenze
	6,28 €	8,27 €
	Mittelwert	
	7,17 €	

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 Wohnung 1.OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.106,76
Mietausfallwagnis	2,00	----	138,01
Summe			1.664,77 (ca. 24 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtliche Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses ist für selbstgenutzte Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,80 % ermittelt worden (46 Verkaufsfälle wurden ausgewertet). Die Standardabweichung ist mit +/-1,0 %, Wohnfläche mit 80 m², Miete mit 5,82 €/m², Restnutzungsdauer mit 44 Jahren angegeben.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes insbesondere der kurzen Restnutzungsdauer und der Lage in einem Hochhaus, sowie der Nähe zur Innenstadt wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,0 % 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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnungseigentum Nr. 1.3

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	3,0
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
Wärmedämmung der Außenwände	4,0
Summe	4,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1980 = 44 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 44 Jahre =) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (42 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 42 Jahre =) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 38 Jahre =) 1986.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnungseigentum Nr. 1.3“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

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	-6.600,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Bauschäden und Baumängel- Sondereigentum Nr. 1.3 -7.000,00 € • Anteilige Mieteinnahmen aus Mobilfunkantennen: 900,00 € Barwert der Mieterträge zu Wohnung Nr. 1.3-geschätzt • Altlastenverdacht – Risikoabschlag anteilig -500,00 € 	
Summe	-6.600,00 €

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

Mehrere Vergleiche

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

Erfahrungswert

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

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

9.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

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

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

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser sind in Immobilienrichtwertkarten dargestellt. Diese Richtwerte sowie ein Immobilien-Preis-Kalkulator zur Bewertung von Immobilien sind kostenlos online verfügbar unter www.boris.nrw.de. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Unna hat erstmalig Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen aus den Kaufpreisen der Jahre 2017-2021 als Durchschnittswerte abgeleitet und zum Stichtag 01.01.2024 indiziert. Diese Richtwerte gelten für Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone und basieren auf 410 Kaufdaten.

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

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

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

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

Die Immobilienrichtwerte

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

9.5.1 Ermittlung des Vergleichswertes

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1640 €/m ²		
Gemeinde	Unna		
Immobilienrichtwertnummer	2022007		
Baujahr	1969	1980	9 %
Wohnfläche	69 m ²	80 m ²	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	12	30	0 %
Geschosslage	1	2	0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	5 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.880 €/m²	

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

$$1.880 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 82,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 154.160 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 154.000 €

Marktanpassungsfaktor 1,00

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 154.000 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Baumängel und Bauschäden, pauschal	-	7.000 €
Risikoabschlag wegen Altlastenrisiko - anteilig	-	500 €
Barwert aus anteiligen Mieteinnahmen für Mobilfunkantennen		900 €

Der Vergleichswert ergibt somit 147.400 €
rd. **147.000 €**

9.6 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. 150.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes beträgt **rd. 147.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den 262 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 59425 Unna, Rademachers Weg 20/22 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum jeweils Nr. 1.3 des Aufteilungsplanes (Die Eigentumswohnung befindet sich im Haus Nr. 20.)

Grundbuch von: Unna
Blatt: 11115
Gemarkung: Unna
Flur: 2
Flurstück: 654

zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

150.000,- €

in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	245,64 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-82,29 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.870,32 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,74
Verkehrswert/Reinertrag:	28,65

10 Lasten und Beschränkungen

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

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

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für folgende Flurstücke:

- j) 490, 649
- k) 491, 647
- l) 492, 651
- m) 493
- n) 494, 653
- o) 495, 650
- p) 496, 652
- q) 497, 646
- r) 648

Bezug: Eintragungsbewilligung vom 23.10.1973 und
05.11.1973

Bewertung:

Die Nutzungseinschränkung ist als vertretbar einzustufen, da es sich bei der betroffenen Grundstücksfläche sowieso um eine private Verkehrsfläche handelt.

Der Abrechnungsschlüssel der Unterhaltungskosten ist wie folgt aufgeteilt:

Rademachers Weg 2-16:	14,67 %
Rademachers Weg 20-22:	51,71 %
Rademachers Weg 24-26:	33,62 %

Der Wertnachteil der o.g. Eintragung wird pauschal angesetzt mit

50 €

In Worten: fünfzig Euro

Ifd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr.1

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für folgende Flurstücke:

- f) 498
- g) 499
- h) 552
- i) 633
- j) 634

Bezug: Eintragungsbewilligung vom 11.12.1980 und
23.12.1980

Bewertung:

Die Nutzungseinschränkung ist vertretbar einzustufen, da es sich bei der betroffenen Grundstücksfläche sowieso um eine private Verkehrsfläche handelt.

Der Wertnachteil der o.g. Eintragung wird pauschal angesetzt mit

50 €
In Worten: fünfzig Euro

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

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 05.10.2023

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

0 €
In Worten: null Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 15.05.2024

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.

11 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

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

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

BGB:

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

Gebäudeenergiegesetz - GEG:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 283:

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

DIN 277:

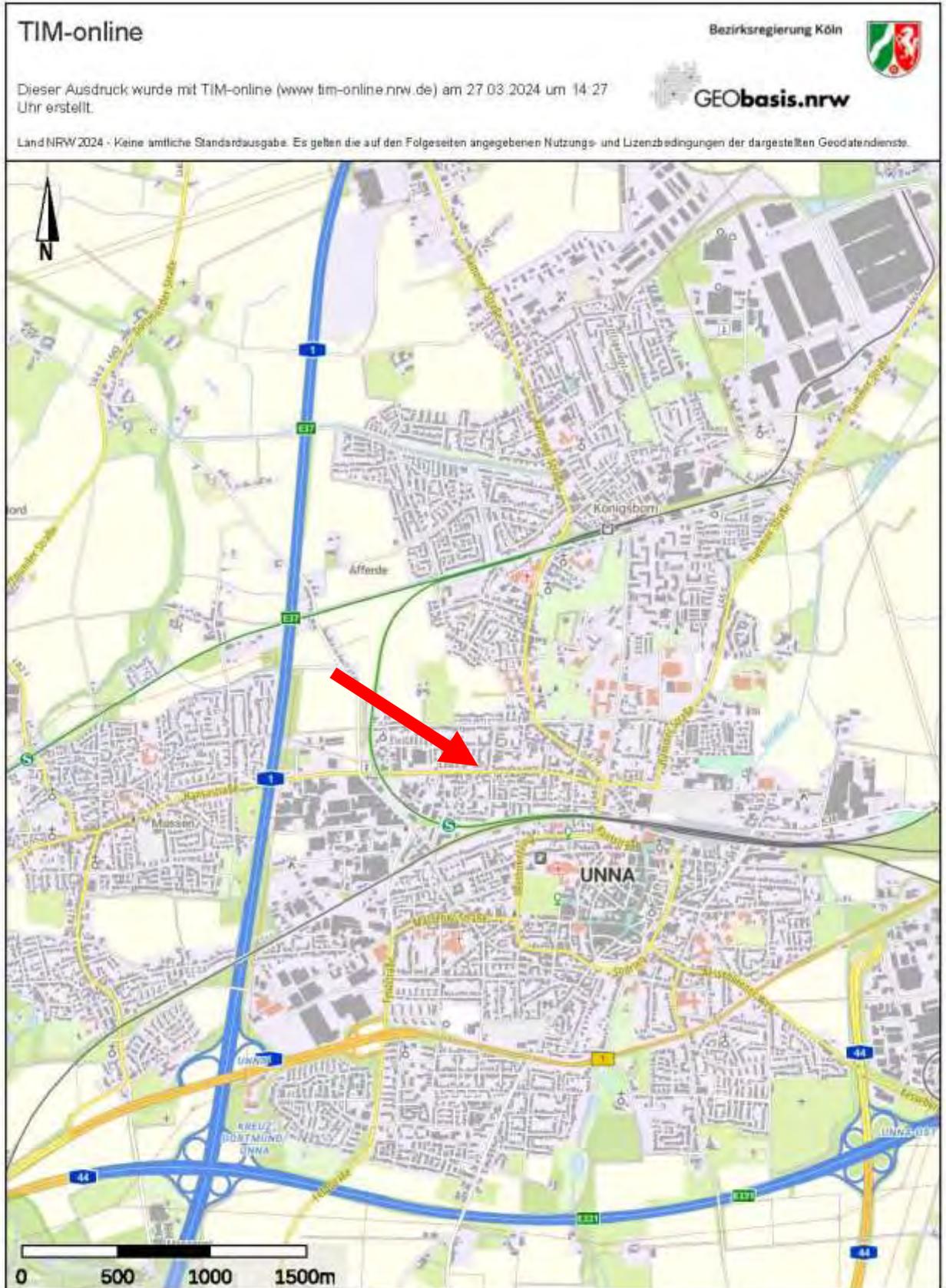
„Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005

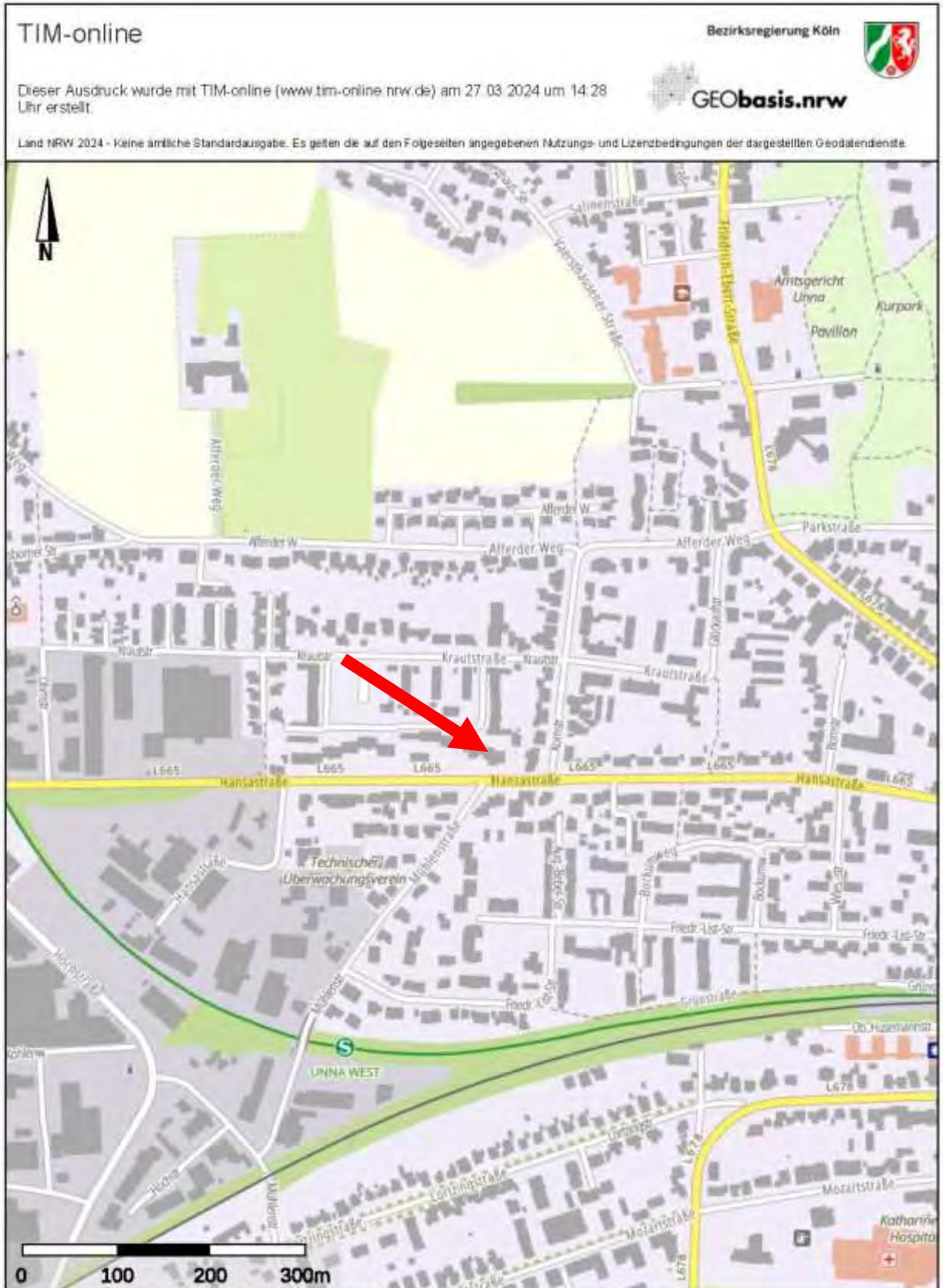
WEG

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

12 Anlagen

12.1 Lagepläne





12.3 Auskünfte

12.3.1 Baulastauskunft

KREISSTADT UNNA
DER BÜRGERMEISTER

Postfach 2113
59411 Unna

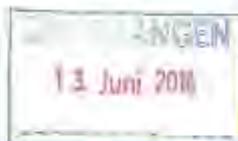
Auskunft Baulast



Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1, 59423 Unna

Herrn
Dipl.-Ing. Fatih Afsin
Lange Straße 36

44532 Lünen



5533-16

Dazernat/Bereich 3-63 Bereich Bauordnung		
Ihr/e Ansprechpartner/in Frau von Thaden		Zimmer-Nr. 305
Telefon 02303/103647	Telefax 02303/103639	Vermittlung 02303/103-0
Email-Adresse birgit.vonthaden@stadt-unna.de		
Zeichen Ihres Schreibens Az.: 002 K 015/16		Datum 10.06.2016

Aktenzeichen: 088/16

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisstadt Unna

Grundstück/e:	Gemarkung: Unna, Flur: 2, Flurstück: 654
in:	59425 Unna, Rademachers Weg 20,22

Hiermit wird bescheinigt,

dass für das o. g. Grundstück **kein** Baulastenblatt im Sinne des § 83 BauO NRW besteht.

Es ist eine Verwaltungsgebühr nach beiliegendem Gebührenbescheid zu zahlen.

Im Auftrag

von Thaden

Gesetzesabkürzung:

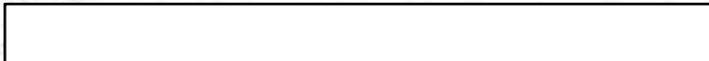
BauO NRW

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NRW (GV. NRW. 2000 Seite 256) in der zurzeit gültigen Fassung

Anmerkung: Lt. Auskunft der Stadt Unna vom 29.02.2024, weiterhin keine Baulast eingetragen, siehe nächste Seite.

Fatih Afsin

Von: Schubert, Angelina <angelina.schubert@stadt-unna.de>
Gesendet: Donnerstag, 29. Februar 2024 13:40
An: Fatih Afsin
Betreff:



Sehr geehrte Frau Berger,

bezüglich der aktuell bestehenden Baulasten zu den u. g. Grundstücken teile ich Ihnen Folgendes mit:

59425 Unna, Rademachers Weg 20/22, Gemarkung Unna, Flur 2, Flurstück 654

→ Es bestehen weiterhin keine Baulasten



Ich hoffe, Ihnen mit diesen Informationen behilflich gewesen zu sein.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Angelina Schubert

Kreisstadt Unna
Der Bürgermeister
Bauordnung
Rathausplatz 1
59423 Unna
T 02303 103-6321
F 02303 103-6398
angelina.schubert@stadt-unna.de
www.unna.de

Folgen Sie der Kreisstadt Unna auch auf [Facebook](#) und [Instagram](#)

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



Von: von Thaden, Birgit <Birgit.vonThaden@stadt-unna.de>
Gesendet: Mittwoch, 7. Februar 2024 12:19

12.3.2 Altlastenauskunft

Kreis Unna - Postfach 21 13 - 59411 Unna

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Lange Straße 36
44532 Lünen

Auskunft Altlast

UNNA
12. Juni 2016

5533-16

KREIS
UNNA

DER LANDRAT

Natur und Umwelt
Wasser und Boden

Auskunft
Anja Rueschenbaum
Fon 02303 27-3369
Fax 02303 27-1297
anja.rueschenbaum@
kreis-unna.de

Mein Zeichen
69.2/70 70 01-16-9-199

18.06.2016

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstücke: Unna, Rademachersweg 20/22
Gemarkung Unna, Flur 2, Flurstück 654

Ihr Zeichen: 002 K 015/16

9

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Afsin,

der südliche Bereich des Flurstückes entlang der Hansastrasse wird derzeit im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche (Alttablagerung) mit der Bezeichnung 19/853 geführt.

Die Daten basieren auf einer in meinem Auftrag im Jahr 2003 durch ein externes Gutachterunternehmen vorgenommenen flächendeckenden Erhebung von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im gesamten Stadtgebiet von Unna.

Bei der Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 19/853 handelt es sich um eine Aufschüttung, welche in Luftbildern von 1975 identifiziert wurde.

Gem. multitemporaler, stereoskopischer Luftbilddauswertung ist von einer Aufschüttungsmächtigkeit zwischen 3 – 5 m auszugehen. Über Art, Herkunft und Qualität der Materialien liegen mir hier keine Angaben vor.

Weitere Daten oder Untersuchungsberichte liegen mir zu der genannten Fläche ebenfalls nicht vor.

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

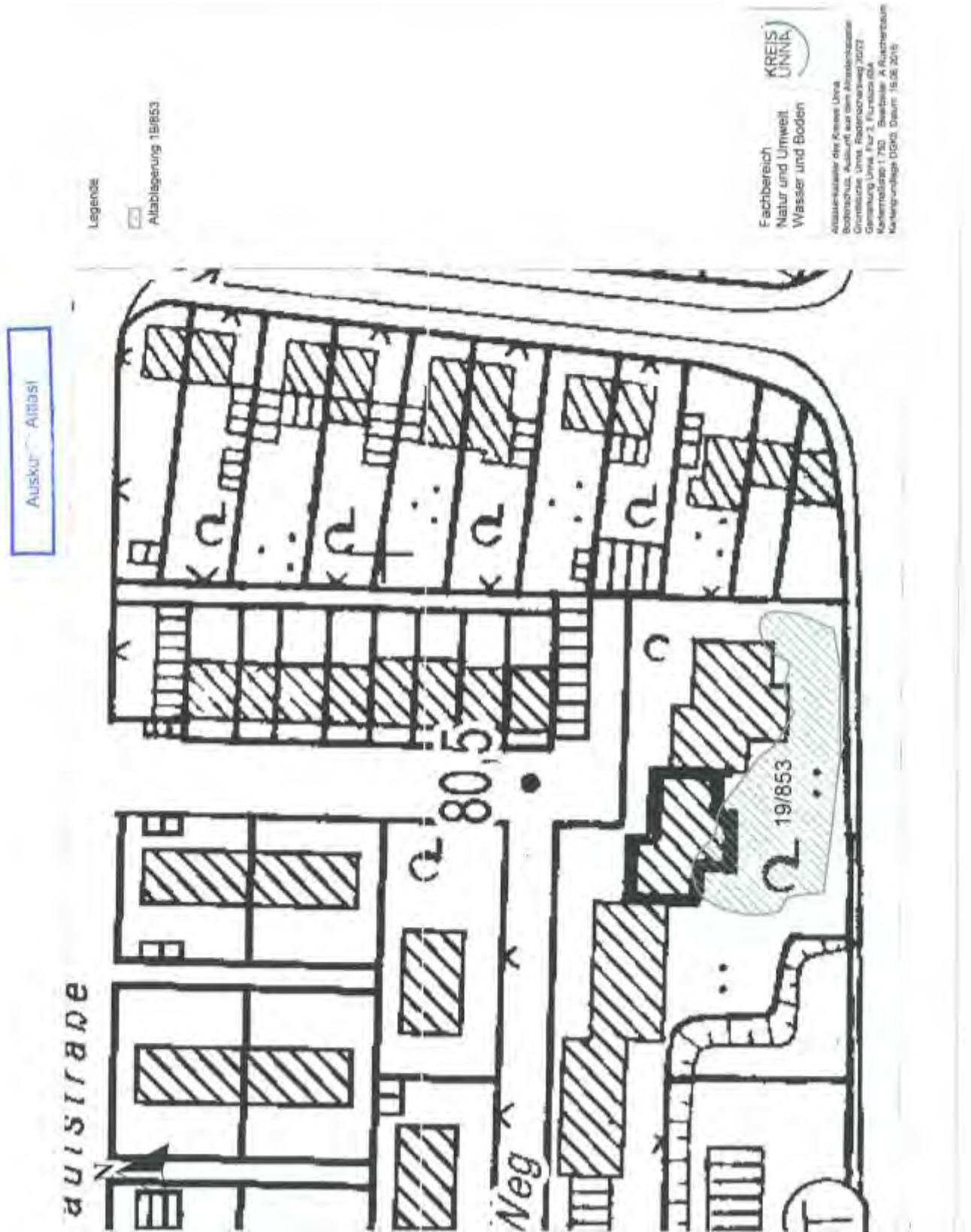
Öffnungszeiten
Mo - Do 08.00 – 16.30 Uhr
Fr 08.00 – 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Dienstgebäude
Platanenallee 16
59425 Unna
2. Etage, Raum 207

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

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

Bankverbindung
Sparkasse UnnaKamen
IBAN: DE6944350060000007500
SWIFT: WELADED1UNN



12.3.3 Anliegerbescheinigung

KREISSTADT UNNA
DER BÜRGERMEISTER

Postfach 2113
59411 Unna

Amtskunde: Erschließungskosten



Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1, 59423 Unna

Sachverständigenbüro Afsin
Herrn Dipl.-Ing. F. Afsin
Lange Straße 36
44532 Lünen

EINGEGANGEN
16. Juni 2016
4

Dezernat/Bereich 3-66 Straßen- und Verkehrswesen		
Ihre Ansprechpartner/in Herr Hugo		Zimmer-Nr. 345
Telefon (02303) 103 - 604	Telefax (02303) 103 - 90604	Vermittlung (02303) 103 - 0
e-mail-Adresse frank.hugo@stadt-unna.de		
Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Datum und Zeichen meines Schreibens: 66.3 20 10 / Hu	Datum 14.06.2016

Bescheinigung

1.	Lage des Grundstücks in Unna: Rademachers Weg 20,22 (u. a. Wohnen, Parken und Privatstraße) Gemarkung: Unna Flur: 2 Flurstück: 654 Grundbuch von Unna, Blatt 11103 bis 11150 (jeweils in Wohnungs-/Teileigentum)
2.	Eigentümer: diverse Wohnungs-/Teileigentümer
3.	Das Grundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen: HansasträÙe und Krautstraße
4.	Die öffentlichen Straßen sind erstmalig endgültig fertiggestellt.
5.	Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB werden durch die Stadt Unna nicht erhoben.
6.	Bemerkungen: Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen. Die HansasträÙe ist eine Teilstrecke der Landesstraße L665.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hugo

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

12.3.4 Kanalanschlussbeiträge

Dipl.-Ing. F. Afsin

Von: Willige-Schleep, Maria [maria.willige-schleep@stadtbetriebe-unna.de]
Gesendet: Donnerstag, 11. August 2016 09:29
An: Dipl.-Ing. F. Afsin
Betreff: AW: Freundliche Erinnerung an die Anfrage Kanalanschlußbeiträge zum Gutachten 5533-16
Anlagen: image001.wmz

Sehr geehrte Frau Berger,

zum u. a. Objekt werden zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge erhoben.

Viele Grüße

Maria Willige-Schleep

Stadtbetriebe Unna
Grundstücksentwässerung
Viktoriastraße 12
59425 Unna

Telefon 02303-2003-83
Fax 02303-2003-13

12.3.5 Wohnungsbindung

**KREISSTADT UNNA
DER BÜRGERMEISTER**

Postfach 2113
59411 Unna

Auskunft: Wohnungsbindung



Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1, 59423 Unna

Sachverständiger

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



Dezernat/Bereich

4-50 Wohnen, Soziales und Senioren

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Tönnies

Zimmer-Nr.

136

Telefon

02303 103-605

Telefax

02303 103-600

Vermittlung

02303 103-0

e-mail-Adresse:

doris.toennies@stadt-unna.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens Ihr Zeichen:	Datum und Zeichen meines Schreibens: Tö.	Datum 10.06.2016
--	---	---------------------

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

Geschäfts-Nr.:

Objekt: Rademachersweg 20/22, Wohnung Nr. 0.5 im Erdgeschoss

Eigentümer:

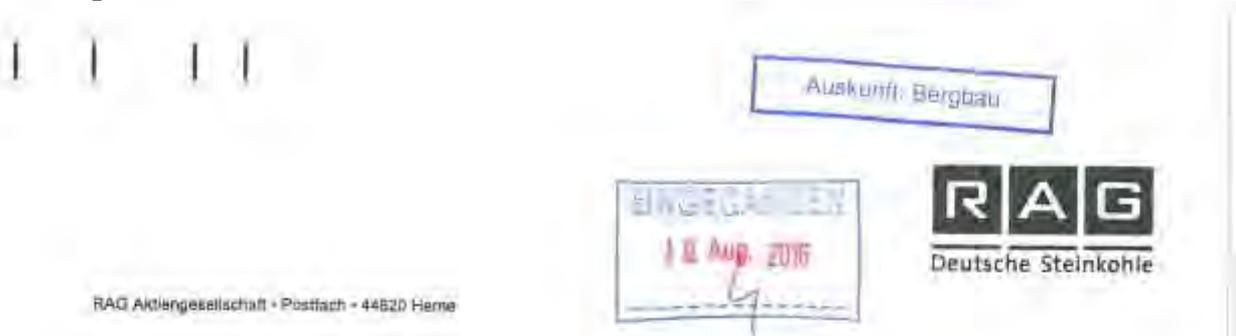
Sehr geehrter Herr Afsin,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 09.06.2016 teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Objekt hier keine Förderakte vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Tönnies
Tönnies

12.3.6 Bergbauauskunft



RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 44620 Herne

Dipl.- Ing. F. Afsin
Lange Str. 36
44532 Lünen

Ihr Ansprechpartner:
Frau Weißenborn

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Telefon/Durchwahl	DM/Mm
5533-16	29.06.2016	BGB4 3 WEU/ WEC	Tel.: 02323 15-4830 Fax.: 02323 15-4906	08.08.2016

Objekt : 59425 Unna, Rademachers Weg 20/22
Gemarkung : Unna Flur:2 Flurstück:654
Eigentümer :

Meldungs-Nr. : 950889006 **Bitte bei Antwort unbedingt angeben**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Grundstücksfläche liegt über den Grubenfeldern "Kons. Alter Hellweg" und "Massener Tiefbau I" der Littelfuse GmbH. Die Bergwerksfelder wurden auf die Gewinnung von Steinkohle ("Kons. Alter Hellweg") und Eisenstein ("Massener Tiefbau I") verliehen. Fremde Berechtigte verliehen auf Erdwärme und Kohlenwasserstoffe überdecken ebenfalls den Bereich.

Die zeitlich befristeten Nachwirkungen des in ausschließlich tiefer Abbauführung früher betriebenen Bergbaus des 1961 stillgelegten Bergwerkes Alter Hellweg sind seit langer Zeit abgeschlossen. Die bergbaulichen Aktivitäten der Littelfuse GmbH sind endgültig beendet.

Tagesnaher Bergbau im nachwirkungsrelevanten Taufenbereich kommt hier wegen der mächtigen Deckgebirgsüberlagerung nicht in Betracht.

Weiter hat die bergbaulich/geotechnische Überprüfung ergeben, dass in dem auf Gewinnung von Eisenstein verliehenen Bergwerkseigentum "Massener Tiefbau I" die Littelfuse GmbH zu keiner Zeit Abbau betrieben hat.

Daher sind weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen für Nachwirkungen aus den von der Littelfuse GmbH zu vertretenden v. g. Kohlegewinnungsmaßnahmen erforderlich.

RAG Aktiengesellschaft
Hornstrasse 1
44620 Herne
Telefon: (0 23 23) 1511
Telefax: (0 23 23) 15 20 20
Internet: www.rag.de
E-Mail: info@rag.de

Vorsitzende des Aufsichtsrates:
Dr. Werner Müller

v.a.M.S.C.
Sandra Tönkes, VWS
Klaus Eickemühl, HSW, VWS
Dr. Jürgen-Johann Klauß

Stz der Gesellschaft Herne
Kriegsbergstr.
Amtsgericht Bochum
Hornstrasse 1/1530



Seite 2 zum Schreiben vom 08.08.2016 (950689006)

Ausweislich der uns vorliegenden Altunterlagen sind an dem in Rede stehenden Objekt keine Bergschäden gemeldet worden. Ferner liegen uns auch keine Informationen bzgl. durchgeführter Messungen am Objekt vor.

Nach Aktenlage wurden für das Objekt auch keine privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen.

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft
im Auftrag der Littelfuse GmbH

H. Maier

i.A. Naß

Auskunft: Bergbau

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Sachverständigenbüro für Immobilien-
bewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Lange Str. 36
44532 Lünen



Datum: 14. Juni 2016
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65 74 2-2016-1636
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Baumann
guido.baumann@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3589
Fax: 02931/82-3624

Gosbenstraße 25
44135 Dortmund

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Verkehrswertgutachten: Rademachersweg 20/22 in Unna,
Gemarkung Unna, Flur 2, Flurstück 654

Ihr Schreiben vom 09.06.2016
AZ des Gerichts: 002 K 015/16

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen
Bergwerksfeld „Konsolidierter Alter Hellweg“ und über dem auf Sole ver-
liehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk
Königsborn“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld
„Massener Tiefbau I“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Konsolidierter Alter Hellweg“
und „Massener Tiefbau I“ ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die
RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Hauptsitz:

Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 62-0

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

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:

IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Seite 2 von 3

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Entscheidung und Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder -eigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die o. g. Bergwerkseigentümerin zu richten.

Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

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

In diesem Bereich ist vor Jahrzehnten Steinkohle im Tiefbau (>100 m Tiefe) abgebaut worden. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen.

Hinweise

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Seite 3 von 3

- 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.
- 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.

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:



(Baumann)

12.4 Eintragungsbewilligung - Abt. II

Amtsgericht Unna		Grundbuch von Unna		Blatt 11115		Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen				Zähler	Nenner
1	2	3				1	1
1	1	<p>Folgende Post:</p> <p>Je eine Grunddienstbarkeit (je ein Wegerecht) für:</p> <p>a) den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Unna Flur 2 Flurstücke 490 und 649 (Unna Blatt 1627, lfd.Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses);</p> <p>b) den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Unna Flur 2 Flurstücke 491 und 647 (Unna Blatt 1628, lfd.Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses);</p> <p>c) den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Unna Flur 2 Flurstücke 492 und 651 (Unna Blatt 1629, lfd.Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses);</p> <p>d) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Unna Flur 2 Flurstück 493 (Unna Blatt 1630, lfd.Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses);</p> <p>e) den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Unna Flur 2 Flurstücke 494 und 653 (Unna Blatt 1631, lfd.Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses);</p> <p>f) den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Unna Flur 2 Flurstücke 495 und 650 (Unna Blatt 1632 lfd.Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses);</p> <p>g) den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Unna Flur 2 Flurstücke 496 und 652 (Unna Blatt 1633, lfd.Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses);</p> <p>h) den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Unna Flur 2 Flurstücke 497 und 646 (Unna Blatt 1634, lfd.Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses);</p> <p>i) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Unna Flur 2 Flurstück 648 (Unna Blatt 1368, lfd.Nr. 23 des Bestandsverzeichnisses).</p> <p>Die Rechte sind im herrschenden Grundbuch jeweils vermerkt. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 23. Oktober 1973 und 5. November 1973 eingetragen am 12. März 1974 - ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher-sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchsblätter (Unna Blatt 11102 bis 11150-) übertragen am 20. Februar 1980.</p>				1	1

Abteilung II

Grundbuch von Unna

Amtsgericht Unna

Blatt 11115

1 Laufende Nummer der Eintragungen	2 Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3 Lasten und Beschränkungen
2	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für: [Redacted]
3	1	Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Juni 1980 eingetragen am 28. Juli 1980. [Redacted]
5	1	Je eine Grunddienstbarkeit (je ein Geh- und Fahrrecht) für a) jeweiligen Eigentümer Unna Flur 2 Nr. 498, (Unna Blatt 1385, BV Nr. 1), b) jeweiligen Eigentümer Unna Flur 2 Nr. 499, (Unna Blatt 1385, BV Nr. 5), c) jeweiligen Eigentümer Unna Flur 2 Nr. 552, (Unna Blatt 1385, BV Nr. 6), d) jeweiligen Eigentümer Unna Flur 2 Nr. 633, (Unna Blatt 1385, BV Nr. 7), e) jeweiligen Eigentümer Unna Flur 2 Nr. 634, (Unna Blatt 1385, BV Nr. 8), mit unter sich gleichem Rang. Bezugnahme Bewilligung: 11. Dezember 1980 / 23. Dezember 1980. Eingetragen am 19. Januar 1981. [Redacted]
6	1	b. Rang I; [Redacted]

3
2
1

Bestellung einer Grunddienstbarkeit

Die [redacted] ist Eigentümer/des Grundstückes der Gemarkung Unna, Flur 2, Nr. 654, Hof- und Gebäudefläche Rademachersweg 20-22, sowie Privatstraße Rademachersweg, eingetragen in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern von Unna, von Blatt 11102 bis Blatt 11150.

12/1
Amtsgericht Unna
Grundbücher
11.12.1980
11.12.1980
11.12.1980

Der Zugang, bzw. die Zufahrt zu dem Grundstück der Gemarkung Unna, Flur 2, Nr. 498, 499, 552, 633 und 634 erfolgt von der öffentlichen Krautstraße über die Privatstraße Rademachersweg.

(Unna Blatt 1385)

Um den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke Nr. 498, 499, 552, 633 und 634 den Zugang zur öffentlichen Krautstraße zu ermöglichen, räumt die [redacted] den jeweiligen Eigentümern das Recht ein, über den privaten "Rademachersweg" zur Krautstraße zu gehen und zu fahren. Das Parken auf dem Rademachersweg sowie unnötiges Anhalten wird jedoch ausdrücklich untersagt.

Ich, der unterzeichnende [redacted] handelnd aufgrund Vollmacht vom 14.04.1964 (UR 117/64) des Notars Dr. Norbert Honigmann, Arnsberg, für die [redacted] bestelle zu Lasten des Flurstückes Nr. 654 und zu Gunsten der Flurstücke Nr. 498, 499, 552, 633 und 634 eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechtes und bewillige und beantrage die Eintragung in die dienenden Grundbücher und das herrschende Grundbuch.

Die Fläche, welche die Dienstbarkeit umfaßt, ist in dem anliegenden Lageplan schraffiert und rot dargestellt.

Die Kosten dieser Urkunde gehen zu Lasten von Herrn Dr. Gerhard Drees.

Arnsberg 2, den 11. Dezember 1980

[redacted]

b.w.

Nummer 487 der Urkundenrolle für 1980 H

Vorstehende, heute vor mir vollzogene Unterschrift
des mir persönlich bekannten

[Redacted]

handelnd für die Firma [Redacted]
[Redacted] 2, als Geschäftsführer,
aufgrund notarieller Vollmacht vom 14.04.1964,
UR 117/64 des Notars Dr. Norbert Honigmann in
Arnsberg, welche in 11. Ausfertigung bei Beur-
kundung vorlag, ✓

beglaubige ich hiermit.

Arnsberg, den 11. Dezember 1980

[Redacted]

Notar

Kostenrechnung

Geschäftswert: 5.000,-- DM

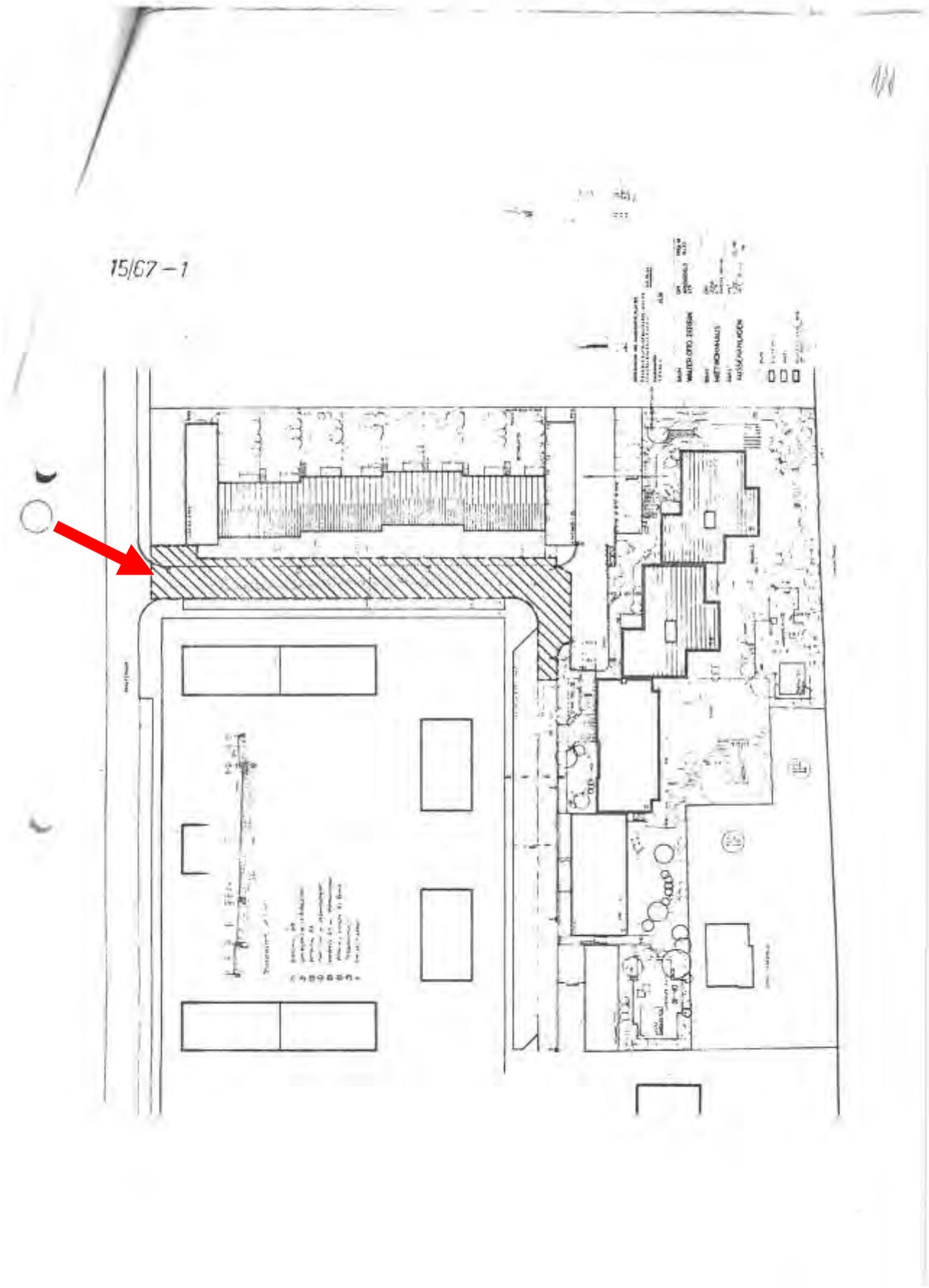
1. Gebühr gem. §§ 141, 45 KostO	11,30 DM
2. Gebühr gem. §§ 137, 152 KostO	1,20 DM
Mehrwertsteuer 6,5 %	0,82 DM
	<u>13,32 DM</u>
	=====

Arnsberg, den 11. Dezember 1980

[Redacted]

Notar





Begläubigte Ablichtung

Vereinbarung

Die Firma [REDACTED] ist noch eingetragener Eigentümer des Flurstückes Nr. 654 der Flur 2 aus Gemarkung Unna, eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Unna, Blatt 11102-11150. Die Wohnungsgrundbücher werden in Kürze auf Käufer umgeschrieben, die zusammen die Wohngemeinschaft Rademachersweg 20-22 bilden.

Auf dem vorstehenden Flurstück ist eine Privatstraße errichtet (Rademachersweg), welche als Zugang, bzw. Zufahrt zu verschiedenen anliegenden Wohngebäuden und Garagen dient.

Herr [REDACTED] als Eigentümer der Flurstücke Nr. 498, 499, 552, 633 und 634 aus Flur 2 ist einer der Anlieger an dieser Privatstraße. Der Zugang zu diesen Flurstücken ist nur über den Rademachersweg möglich.

Damit dieser Zugang zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke Nr. 498, 499, 552, 633 und 634 gewährleistet werden kann, wird zu Lasten des Flurstückes Nr. 654 und zu Gunsten der Flurstücke Nr. 498, 499, 552, 633 und 634 eine entsprechende Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechtes in besonderer Urkunde bestellt.

Die endgültige Herstellung der Zufahrtsstraße, also noch die Aufbringung der letzten Schwarzdecke sowie die Herstellung der Straßenbeleuchtung wird durch die [REDACTED] veranlaßt. Vom Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Schwarzdecke an verpflichtet sich der Eigentümer, die Wohngemeinschaft Rademachersweg 20-22 sowie Herr [REDACTED] als Eigentümer der Wohngebäude und Garagen Unna, Rademachersweg 24-26, errichtet auf den Flurstücken Nr. 498, 499, 552, 633 und 634, anteilig zur Unterhaltung der Straße mit Unterbau, des östlichen Bürgersteiges sowie der vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wie Wasserleitungen, Entwässerungsleitungen und Strom-

- 2 -

leitungen, welche zwischen der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze der katastermäßigen Ausweisung Rademachersweg liegen. Des weiteren beteiligen sich die Parteien anteilig an der Unterhaltung der Beleuchtung des Rademachersweges einschließl. der Beleuchtungskörper, Die Unterhaltung der Straße und des Bürgersteiges umfaßt auch die Sauberhaltung sowie Schneeräumung in erforderlichem Umfange.

Der Eigentümer des Flurstückes 654 verpflichtet sich, die zur Absicherung des Haftpflichtrisikos bei der Alten Leipziger Versicherungsgesellschaft in Dortmund bestehende Grundstückshaftpflichtversicherung für die Zukunft aufrechtzuerhalten.

Die Verkehrssicherungspflichten obliegen dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 654.

Sämtliche anfallenden Kosten und Gebühren aus dieser Verpflichtung werden im Verhältnis der Wohn-, bzw. Nutzflächen (ohne Garagen) der Häuser Rademachersweg 2-16, Rademachersweg 20-22 und Rademachersweg 24-26 zueinander durch den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes Nr. 654, bzw. dessen Bevollmächtigten abgerechnet und umgelegt:

Der Abrechnungsschlüssel erfolgt wie nachstehend:

8. Reihenhäuser Rademachersweg 2-16	14,67 %
Rademachersweg 20-22	51,71 %
Rademachersweg 24-26	33,62 %

Die Vertragspartner verpflichten sich, diese Verpflichtung einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Die durch gemeinsame Lastentragung zu unterhaltenden Straßen- und Bürgersteigflächen wie vorstehend beschrieben, ergeben sich aus dem anliegenden Lageplan, schraffiert und in rot angelegt.

- 3 -

- 3 -

Die zu bestellende Dienstbarkeit sichert lediglich das Übergehen und Überfahren auf den dafür vorgesehenen Anlagen durch den Berechtigten, bzw. dessen Bevollmächtigten. Nicht notwendiges Anhalten von die Anlage befahrenden Kraftfahrzeugen und sonstigen Fahrzeugen sowie das Parken auf den Anlagen ist nicht gestattet.

Arnsberg-Rumbeck, den.....

Arnsberg, den. *11. Dez. 1980*.....

Hagen, den.....

.....
Verwalter der Wohnungsgemeinschaft Unna,
Rademachersweg 20-22

Die Übereinstimmung vorstehender Ablichtung mit der
Urschrift beglaube ich hiermit.

Arnsberg, den 15. Dez. 1980



Norbert Hesse
N o t a r

Berichtigungsurkunde

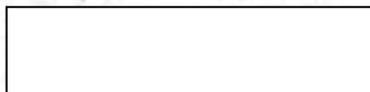
Am 11. Dezember 1980 habe ich eine Grunddienstbarkeit bestellt (Nr. 487 der UR für 1980 des Notars Norbert Hesse in Arnsberg). Diese Urkunde ergänze ich dahingehend, daß zu Gunsten je eines herrschenden Grundstücks je eine Grunddienstbarkeit im Gleichrang aller Rechte untereinander ~~ist~~ eingetragen werden sollen.

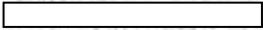
Arnsberg, den 23. Dezember 1980



Nummer 537 der Urkundenrolle für 1980 H

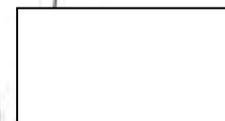
Vorstehende, heute vor mir vollzogene Unterschrift des mir persönlich bekannten



handelnd für die Firma 
 als Geschäftsführer,
aufgrund notarieller Vollmacht vom 14.04.1964,
UR 117/64 des Notars Dr. Norbert Honigmann in
Arnsberg, welche in 11. Ausfertigung bei Beur-
kundung vorlag,

beglaubige ich hiermit.

Arnsberg, den 23. Dezember 1980



Notar

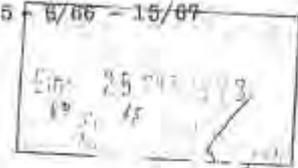
Kosten bleiben gemäß § 16 KostO außer Ansatz.

Arnsberg, den 23. Dezember 1980



Notar

AZ.: HBD 20/5 6/66 - 15/67



Bestellung einer Grunddienstbarkeit

Die [] hat in Unna, Rademachersweg 2 bis 16, 8 Reiheneigen-
heime und entlang der Krautstraße 8 Reihengaragen errichtet, die zum überwiegenden
Teil zu den Reihenhausgrundstücken gehören. Es handelt sich im einzelnen um die
Grundstücke Gemarkung Unna, Flur 2, Flurstücke Nr. 490 bis einschließlich 497. Hier-
bei handelt es sich um die Reihenhausgrundstücke. Außerdem Flur 2, Flurstücke 646
bis einschließlich 653. Hierbei handelt es sich um Garagengrundstücke. Die gesamten
vorgenannten Flurstücke haben zur Zeit keinen direkten Zugang zur öffentlichen Kraut-
straße. Der Zugang erfolgt über den zur Zeit noch im Eigentum der []
stehenden Privatweg "Rademachersweg", auf dem Flurstück Gemarkung Unna, Flur 2,
Nr. 654, *eingetragen im Grundbuch von Unna Blatt*

29

1384

Um den jeweiligen Eigentümern der vorgenannten Flurstücke den Zugang zur Krautstraße
zu ermöglichen, räumt die [] den jeweiligen Eigentümern das Recht ein,
über den derzeit privat "Rademachersweg" zur "Krautstraße" zu gehen und zu fahren.
Das Parken auf dem "Rademachersweg" wird jedoch ausdrücklich untersagt, das An-
halten auf der Straßenfläche darf nur zum Be- und Entladen erfolgen.

Ich, der unterzeichnende [] handelnd aufgrund Vollmacht vom 14. 4. 1964 (UR
Nr. 117/64 des Notars Dr. Norbert Honigmann, Arnsberg) für die []
[] bestelle zu Lasten des Flurstücks 654 und zu Gunsten der vorgenannten Flurstücke
eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechtes und bewillige und beantrage
die Eintragung in das dienende und die jeweils herrschenden Grundbücher.

Arnsberg, den *23. Oktober 1973*



Bitte wenden!

7.11.74

Nummer 466 der Urkundenrolle für 1973

Vorstehende, heute vor mir vollzogene Unterschrift des mir
persönlich bekannten Herrn

[Redacted]

beglaubige ich hiermit.

Die elfte Ausfertigung der vorbezeichneten Vollmacht vom
14.4.1964 (Nr. 117 der Urkundenrolle für 1964 des Notars
Dr. Hougmann aus Arnsberg) hat dem Notar bei der Beurkundung
vorgelegen.

Arnsberg, den 23. Oktober 1973

[Redacted]

Notar
n



Kostenrechnung

Geschäftswert: 3.000,-DM

1. Geh. §§ 141, 45	Kost 5,--DM
2. Geh. §§ 141, 136	Kost 5,--DM
3. Geh. §§ 137, 152	Kost 0,00DM
Mehrwertsteuer	0,37DM
	<u>7,37DM</u>

[Redacted]

=====
Notar





AZ.: HBD 20/5 - 6/66

Ich, der unterzeichnende Geschäftsführer
habe in der Urkunde vom 23. Oktober 1973, UR 466/73 des Notars Norbert Hesse eine
Grunddienstbarkeit für mehrere Grundstücke bestellt. Aufgrund des Schreibens des
Amtsgerichts Unna vom 25. Oktober 1973 ändere ich diese Urkunde insofern ab, daß je
eine selbständige Grunddienstbarkeit für jedes herrschende Grundstück einzutragen ist.

Nach der vorgenannten Urkunde sollen auch die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke
Gemarkung Unna, Flur 2, Nr. 646 bis 653 begünstigt werden. Da es sich hierbei um
Garagengrundstücke handelt, führe ich nachstehend auf, zu welchen Flurstücken, die
mit Reihenhäusern bebaut sind, die Garagengrundstücke mit übertragen werden.

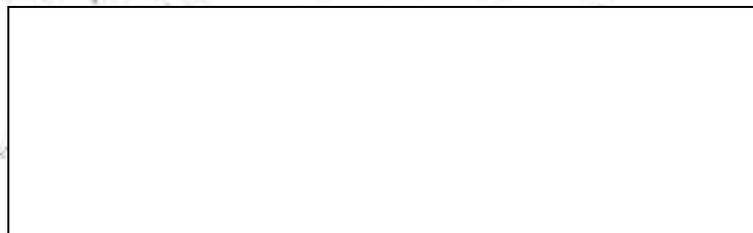
- Zum Hausgrundstück Nr. 490 - das Garagengrundstück Nr. 649 14
- Zum Hausgrundstück Nr. 491 - das Garagengrundstück Nr. 647 11
- Zum Hausgrundstück Nr. 492 - das Garagengrundstück Nr. 651 16
- Zum Hausgrundstück Nr. 493 - das Garagengrundstück Nr. (kein Garagengrundstück)
- Zum Hausgrundstück Nr. 494 - das Garagengrundstück Nr. 653 23
- Zum Hausgrundstück Nr. 495 - das Garagengrundstück Nr. 650 15
- Zum Hausgrundstück Nr. 496 - das Garagengrundstück Nr. 652 22
- Zum Hausgrundstück Nr. 497 - das Garagengrundstück Nr. 646 1A

Das Garagengrundstück Nr. 648⁷³ kommt vorerst zu keinem Hausgrundstück. Gleichwohl
wird bewilligt und beantragt, die Grunddienstbarkeit auch zugunsten dieses Flurstücks
einzutragen.

Sämtliche Garagengrundstücke stehen zur Zeit im Grundbuch von Unna, Blatt 1384.

Für die Anträge aus der Urkunde vom 23. Oktober 1973 und der heutigen Urkunde, wird
Gebührenbefreiung gemäß den geltenden Gesetzen vom 30. Mai 1953 der Gerichtskosten
beantragt und versichert, daß es sich bei dem Rechtsgeschäft um steuerbegünstigten
Wohnungsbau handelt.

Arsberg, den 5. Nov. 1973



504

Nummer 316 der Urkundenrolle für 1973/74

Vorstand, heute vor mir vollzogene Unterschrift des
mir persönlich bekannten

[Redacted]

Beifolgende ich hiermit.

Das obige Ausfertigung der vorherzeichneten Vollmacht vom
14.4.1964 (Nr. 117 der Urkundenrolle für 1964 des Notars
Dr. Hönigmann aus Arnsberg) mit dem Vater bei der Beurkundung
vorgelegt.

Arnsberg, den 5. November 1971



[Redacted]

Notar

Kostenrechnung

Kosten bleiben gem. § 16 KostG außer Ansatz



[Redacted]

Notar

12.5 Auszug aus Teilungserklärung

Erste Ausfertigung

Nr. 226

der Urkundenrolle für 1979 H

Verhandelt

zu Arnsberg , am 15.Juni 1979

Vor mir, dem unterzeichneten Notar,

Norbert Hesse, im Bezirk des Oberlandesgerichtes Hamm

mit dem Amtssitz in Arnsberg, Rumbecker Str. 9

erschien heute:

der

wohnhaft in

handelnd für die

aufgrund notarieller Vollmacht vom 14.04.1964 (Nr. 117/64 der Urkundenrolle des Notars Dr. Norbert Honigmann, Arnsberg), die in 9. Ausfertigung vorlag.

Der Erschienene ist dem Notar von Person und als verfassungsfähig bekannt.

Er erklärte folgendes zu notariellem Protokoll:

An das
Amtsgericht Unna
- Grundbuchamt -
5860 U n n a

Teilungserklärung des Grundstückseigentümers nach § 8 des Gesetzes
über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951.

I. TEILUNG

§ 1 Gegenstand der Teilung

Die
(nachstehend als Eigentümer bezeichnet), ist Eigentümer des im
Grundbuch von Unna, Blatt 1384/eingetragenen Grundstückes der Ge-
markung Unna , Flur 2, Flurstück 654, in Größe von 3.647 qm. (29)

Das vorstehend bezeichnete Grundstück soll gemäß der anliegenden
Bauzeichnung (Aufteilungsplan) mit Mehrfamilienhäusern bebaut wer-
den, die Wohneinheiten und Garagen enthalten. Ferner werden PKW-
Parkplätze auf Hofebene errichtet.

Wir teilen das Eigentum in Miteigentumsanteile in der Weise, daß
mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten
Wohnung gemäß § 8, WEG, verbunden ist.

- 3 -

- i) In einen Miteigentumsanteil von $202/10.000$, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.2 bezeichnet, mit einer Wohnfläche von ca. 61,77 qm. Be. M110
- 10) In einen Miteigentumsanteil von $205/10.000$, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2.2 bezeichnet, mit einer Wohnfläche von ca. 61,77 qm. M111
- 11) In einen Miteigentumsanteil von $209/10.000$, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3.2 bezeichnet, mit einer Wohnfläche von ca. 61,77 qm. M112
- 12) In einen Miteigentumsanteil von $212/10.000$, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 4. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4.2 bezeichnet, mit einer Wohnfläche von ca. 61,77 qm. M113
- 13) In einen Miteigentumsanteil von $258/10.000$, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung, mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 0.3 bezeichnet, mit einer Wohnfläche von ca. 80,20 qm. M114
- 14) In einen Miteigentumsanteil von $262/10.000$, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung, mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.3 bezeichnet, mit einer Wohnfläche von ca. 80,20 qm. M115
- 15) In einen Miteigentumsanteil von $267/10.000$, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2.3 bezeichnet, mit einer Wohnfläche von ca. 80,20 qm. M116
- 16) In einen Miteigentumsanteil von $271/10.000$, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3.3 bezeichnet, mit einer Wohnfläche von ca. 80,20 qm. M117

- 4 a -

- 5 -

§ 2

Zu den nach § 5, WEG, im Sondereigentum/ stehenden Räumen gehören insbesondere folgende Bestandteile/ des Gebäudes:

- a) die nichttragenden/ Zwischenwände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den einzelnen Wohnungen, ferner zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus;
- b) der Wandputz/ und die Wandbekleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume;
- c) der Fußbodenbelag/ ausschließlich Unterboden (schwimmender Estrich) und der Deckenverputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- d) die Innentüren/ die Flurabschlußtüren/ sowie die Fenster und Fenster-
türen der im Sondereigentum stehenden Räume;
- e) die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen in nachstehend auf-
geführtem Umfang:
 1. die Entwässerungsleitungen der sanitären Einrichtungsgegenstände der im Sondereigentum stehenden Räume bis zu den Abzweigen der Fallstränge;
 2. die Wasserzuleitung von den Abzweigen der Steigeleitung bis zu den Versorgungsstellen der im Sondereigentum stehenden Räume, einschließl. der Zapf- und Absperrhähne und der sonstigen Entnahmeverrichtungen;
 3. die elektrischen Versorgungsleitungen von der im Zählerkasten installierten Zählertafel bis zu den Brennstellen der im Sondereigentum stehenden Räume, einschli. der Schalter und Steckdosen;
 4. die Klingelanlagen und die Gegensprechanlagen mit Ausnahme der gemeinschaftlich zu nutzenden Teile wie Klingeldruckplatten, Klingeltransformatoren und Stromentnahmequellen sowie die an der Haustür angebrachten Lautsprecher und Mikrophananlagen;
 5. die Steckdosen und Leitungen der Rundfunk- und Fernsehgemein-
schaftsantenne, aber nur soweit sie zur ausschließlichen Ver-
sorgung der im Sondereigentum stehenden Räume eingebracht werden;
- f) die Zählereinrichtung/ für elektrischen Strom, die der Versorgung der im Sondereigentum stehenden Räume dient, soweit sie nicht im Eigentum des Versorgungswerkes steht;
- g) die Wasch- und Spülbecken/ Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Bädewannen und WC's, die Warmwasserbereiter und sonstigen innerhalb der im Sondereigentum bzw. Teileigentum stehenden Räume angebrachten Geräte;
- h) alle sonstigen Anlagen/ und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht nach § 3 gemeinschaftliches Eigentum sind;

- 6 -

- 6 -

§ 3 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum Dritter stehen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Alle Gebäudeteile, die nicht nach der Teilungserklärung in Verbindung mit § 3, Abs. 1 und 2, WEG, zum Sondereigentum gehören, sind danach gemeinschaftliches Eigentum.

I. VERHÄLTNIS DER WOHNUNGSEIGENTÜMER UNTEREINANDER

§ 4 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 - 29, WEG, soweit nicht nachstehend eine abweichende Regelung getroffen ist.

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung aller in seinem Sondereigentum stehenden Räume und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Das Nutzungs- bzw. Mitbenutzungsrecht darf die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigen und im übrigen nicht im Widerspruch stehen zu den nachstehenden Bestimmungen, durch die das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer zueinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt werden. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, die zur Einrichtung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an einem Sondereigentum entstehender Schaden ist zu ersetzen.

§ 5 Gebrauchsregelung

Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken, Arztpraxen und/ oder Büros benutzt werden. Die Benutzung zu anderen Zwecken bedarf der vorherigen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufes oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine über § 4 hinausgehende Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden ist.

Kosten für Sondereinrichtungen sind zusätzlich zu zahlen. Die Wohnungen können mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vermietet oder in anderer Weise Dritten zum Gebrauch überlassen werden. Dies gilt nicht für die Überlassung an den Ehegatten oder an Verwandte in gerader Linie. Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde verweigert werden, insbesondere, wenn die begründete Besorgnis be-

- 7 -

- 7 -

steht, daß der Dritte

- a) von den Räumen einen Gebrauch macht, der im Widerspruch zu den sich aus § 4 ergebenden Pflichten des Wohnungseigentümers steht;
- b) gegen die sich aus den §§ 6 - 8 ergebenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflichten verstößt.

Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann bei der Überlassung der Wohnung an einen Dritten eine Sicherheit für die nach § 13 zu erbringenden Leistungen fordern.

Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstückes einschließlich des Gebäudes, dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen sowie Anschriften, Blumenkästen an Fenstern und Balkonbrüstungen, Markisen und sonstige Materialien, die die äußere Gestaltung verändern, nur mit schriftlicher Genehmigung des Verwalters am Hause oder auf dem Grundstück angebracht werden. Dasselbe gilt für Außenantennen.

Der Verwalter kann die erteilte Zustimmung nach Anhörung der Wohnungseigentümer widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgebenden Voraussetzungen ändern, wenn Auflagen nicht eingehalten werden oder wenn sich für das gemeinschaftliche Eigentum, die anderen Wohnungseigentümer oder die Nachbarn erhebliche Unzuträglichkeiten ergeben.

Die weitere Benutzung des Sondereigentums sowie die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums wird durch die von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit 3/4 Stimmenmehrheit zu erlassende Hausordnung geregelt. Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung beschließt die Versammlung der Wohnungseigentümer mit 3/4 Mehrheit der vorhandenen Stimmen.

§ 6 Instandhaltung des Sondereigentums

Jeder Wohnungseigentümer hat im Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung instandhalten und instandzusetzen.

Instandhaltungsarbeiten an der Außenseite des Gebäudes, Anstrich der Außenwände, der Innenwände und Loggien, insbesondere an dem Fensteraußenanstrich und Anstrich an den Außenflächen der Flurabschlusstüren, werden zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wie beim gemeinschaftlichen Eigentum aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer durch den Verwalter veranlaßt.

Bildet der Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum oder für die übrigen Bewohner des Hauses, die unverzügliche Maßnahmen fordert, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen.

Die ihm entstehenden Kosten sind anteilig unter den Wohnungseigentümern anzulegen. Der Verwalter ist zum Betreten und zur Besichtigung der Räume nach vorheriger Anmeldung in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.30 Uhr

- 8 -

- 8 -

und von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr berechtigt.

Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, das Tapezieren, Streichen der Wände und Decken, der Innenanstrich der Fenster, der Türen einschließlich des Innenanstriches der Flurabschlußtüren und der Heizkörper, steht im Ermessen des Wohnungseigentümers, desgleichen auch die Instandhaltung des Fußbodenbelages. Der Wohnungseigentümer ist aber verpflichtet, die Schönheitsreparaturen dann vornehmen zu lassen, wenn die Abnutzung bzw. die Schäden usw. über das normale Maß in einer gepflegten Wohnung hinausgehen.

§ 7 Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Jeder Wohnungseigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Grundstücks und Gebäudes schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter vorläufige Maßnahmen zur Abwendung von unmittelbaren Gefahren zu treffen.

Die Kosten für die Erneuerungs- und Instandhaltungsarbeiten an dem gemeinschaftlichen Eigentum sind von den Wohnungseigentümern gemeinsam zu tragen.

8 Durchführung von Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat im Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern alle Maßnahmen zu treffen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung erforderlich und zweckmäßig sind. Einer vorergründlichen Befragung des Wohnungseigentümers bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für Hausbewohner notwendig sind.

Jeder Wohnungseigentümer hat in den Fällen des Abs. 1 sowie des § 9, Abs. 2, und § 10 Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden sowie das Betreten und das Benutzen der Räume zu gestatten, soweit dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die dadurch entstehenden Mehrkosten zu tragen. Für die Durchführung von Maßnahmen nach Abs. 1 kann ein Wohnungseigentümer weder Schadenersatz verlangen, noch die von ihm zur Deckung der anteiligen Kosten und Lasten zu entrichtenden laufenden Nutzungsbeiträge durch Aufrechnung mindern oder insoweit ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

9 Haftpflicht der Wohnungseigentümer

Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzen der ihm nach den §§ 6 und 7 obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflicht an ihrem Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen. Dies gilt

- 9 -

12.6 Grundrisse /Schnitt

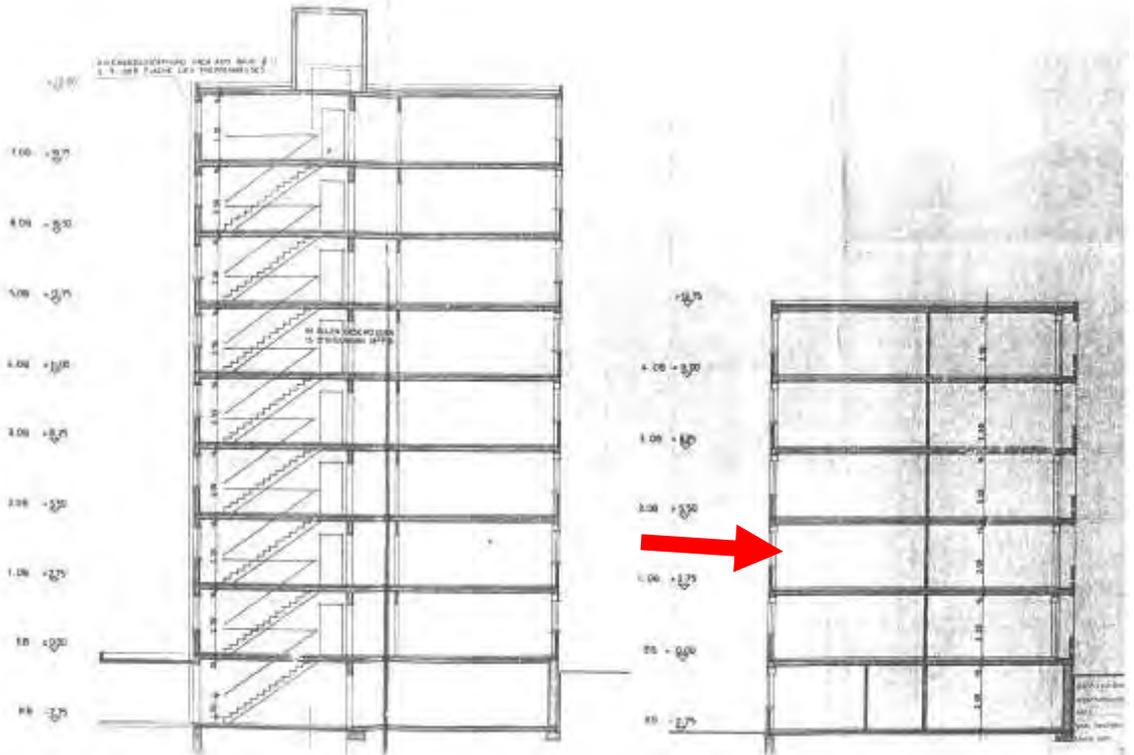
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



1. Obergeschoss
Sondereigentum Nr. 1.3



Kellergeschoss Haus Nr. 20



Schnitt

12.7 Fotos

12.7.1 Außenfotos



Nordansicht



Nordostansicht



Eingang Hausnr. 20

12.7.2 Treppenhaus



Eingang zu Wohnungseigentum Nr. 1.3



Aufzug



Hauseingangsflur

12.7.3 Kellergeschoss



Kellerflure



Keller Nr. 1.3

12.7.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.3 im 1. Obergeschoss



Diele



Bad



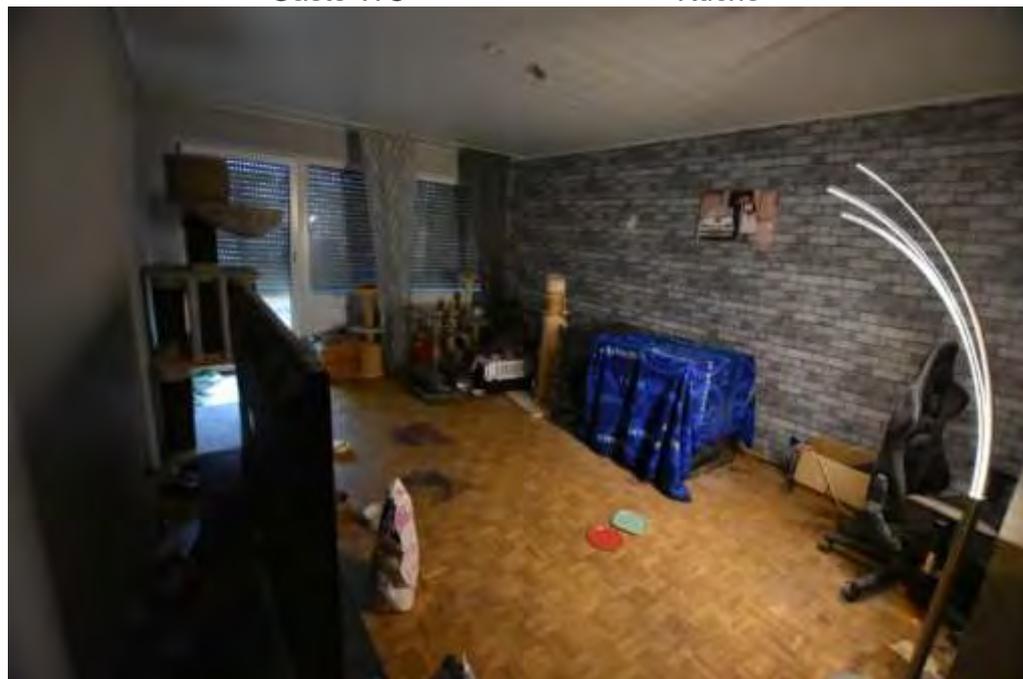
Kind



Gäste-WC



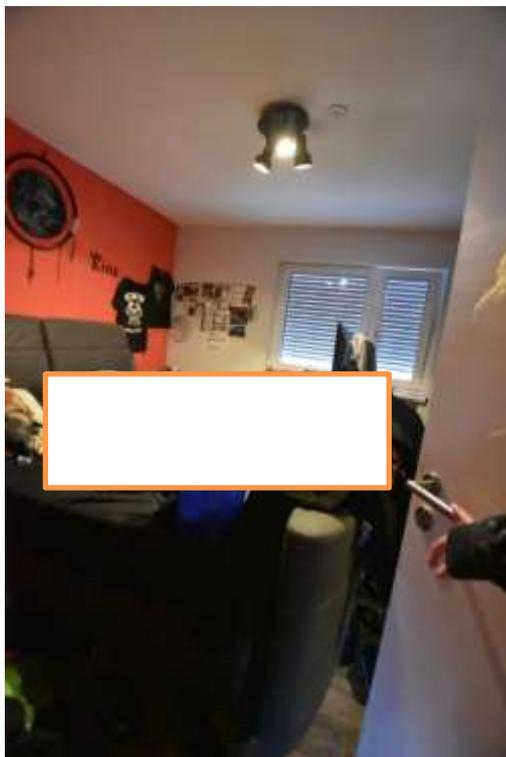
Küche



Wohnzimmer



Loggia- Blick Richtung Süden (Hansastr.)



Schlafzimmer



Loggia