



Dipl.-Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 025-25-ZV

über den 42/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Ardeyer Straße 68 in 58730 Fröndenberg

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss einschl. Loggia, und dem Keller unter der Garage sowie dem 1/6 Miteigentumsanteil an dem als Verkehrsfläche genutzten Grundstück Ardeyer Straße (Flurstück 930)

Amtsgericht Unna, Aktenzeichen 2 K 24/24



Wertermittlungstichtag: 07.03.2025

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet):

125.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	6
1.4	Literaturverzeichnis	7
1.5	Vorbemerkung	8
1.6	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	12
4.	Lagebeschreibung	13
5.	Grundstücksbeschreibung	16
6.	Objektbeschreibung	22
6.1	Allgemeine Angaben	22
6.2	Gebäudebeschreibung	22
6.2.1	Rohbaubeschreibung	22
6.2.2	Ausbaubeschreibung	23
6.2.3	Beschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. 2)	25
6.2.4	Haustechnik	26
6.2.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	27
6.3	Außenanlagen	28
6.4	Mängel und Schäden/Reparaturstau	30
6.5	Allgemeinbeurteilung	34
6.6	Restnutzungsdauer	35
6.7	Hinweis	36
7.	Technische Berechnungen	37
7.1	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	37
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	38
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	38
8.2	Wahl des Verfahrens	40
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	40
9.	Ermittlung des Bodenwerts	41
9.1	Allgemeines	41
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	41
9.3	Vergleichspreise	42
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	42
9.4	Bodenrichtwert	43
9.5	Bodenwert	44



10.	Ermittlung des Vergleichswerts	46
10.1	Vorbemerkung.....	46
10.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	46
10.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	48
10.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
10.5	Vergleichswert.....	48
11.	Ermittlung des Ertragswerts	49
11.1	Vorbemerkung.....	49
11.2	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten).....	52
11.3	Jahresrohertrag	53
11.4	Bewirtschaftungskosten.....	53
11.5	Jahresreinertrag	53
11.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	54
11.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	54
11.8	Ertragswert	54
12.	Zusammenstellung der Werte	54
13.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet)	55
14.	Einzelverkehrswerte (unbelastet)	57
15.	Lasten und Beschränkungen	58
15.1	Werteinflüsse aus dem Grundbuch in Abteilung II.....	58
15.1.1	Grundbucheintragung Abteilung II, lfd.-Nr. 1	58
15.2	Werteinflüsse aus Baulasteintragungen	61
15.2.1	Baulastenblatt-Nr. 116.....	61

Anlage 1:	Luftbild
Anlage 2:	Flurkarte
Anlage 3:	Bauzeichnungen
Anlage 4:	Berechnung der Wohnfläche
Anlage 5:	Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Unna aufgrund des Gutachterauftrags vom
02.12.2024

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteige-
rungsverfahren

Ortsbesichtigung: 1. Termin: 07. März 2025
2. Termin: 22. Mai 2025 (Nachbesichtigung
sanierte Kellerbereiche zur WE Nr. 1)

Teilnehmer: 1. Termin
Vertreter der Gläubigerin,
Zwangsverwalter,
Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne,
Marlene Kehl (Büro Blinne)

2. Termin
Vertreter der Gläubigerin,
Zwangsverwalter mit Hausmeisterservice,
Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne,
Marlene Kehl (Büro Blinne)

Qualitäts- und
Wertermittlungstichtag: 07.03.2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte des Kreises Unna und der Stadt Fröndenberg

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 16.12.2024



Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 05.12.2024

Teilungserklärung vom 03.09.2009/08.10.2009 (UR-Nr. 434/2009w und 466/2009w)

Bewilligung vom 19.03.1965

Anliegerbescheinigung der Stadt Fröndenberg/Ruhr -Fachbereich Bauverw.,
Immob., ÖPNV- vom 10.03.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Unna vom 19.02.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Unna -Fachbereich Bauen und
Planen- vom 19.12.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna -Fachbereich Mobilität, Natur
und Umwelt- vom 17.12.2024

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der
Bezirksregierung Arnsberg vom 09.01.2025

Auskunft des Kreises Unna -Fachbereich Planung und Wohnungswesen- vom
17.12.2024

Auskunft des Zwangsverwalters vom 08.01.2025

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im
Kreis Unna

Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Fröndenberg/Ruhr

Immobilienrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) für Eigentumswohnungen in Frönden-
berg/Ruhr

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

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung



1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

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

ImmoWertV

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

BauNVO - Baunutzungsverordnung

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

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

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

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

WoFIV - Wohnflächenverordnung

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

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

KAG NRW

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

1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-



Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -25. Auflage-
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-

1.5 Vorbemerkung

Zeitgleich mit der Beauftragung im hiesigen Verfahren wurde der Unterzeichner auch damit beauftragt, im Rahmen des Parallelverfahrens 2 K 23/24 (Wohnungseigentum Nr. 1) eine Verkehrswertermittlung vorzunehmen. Bei dem Objekt Ardeyer Straße 68 handelt es sich um ein Zweifamilienhaus (bestehend aus einer Erd- und einer Dachgeschosswohnung), welches in Wohnungseigentum aufgeteilt ist aber gesamtheitlich noch im Eigentum eines einzelnen Eigentümers steht.

1.6 Hinweis

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



2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Auszug vom 05.12.2024

Amtsgericht	Unna
Grundbuch von	Fröndenberg
Blatt	9289
Wohnungsgrundbuch	

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1: 42/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung	Ardey
Flur	2
Flurstück	770
Gebäude- und Freifläche	Ardeyer Straße 68
Größe	767 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss einschl. Loggia sowie dem Keller unter der Garage.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 9288 bis 9289). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an der grün gekennzeichneten Gartenfläche
 - an dem Dach der Doppelgarage, ebenfalls grün gekennzeichnet
- sämtlich Nr. SN 2 des Lageplans.

Bezug: Bewilligung vom 03.09.2009 / 08.10.2009 (UR-Nr. 434/2009w / 466/2009w).
Von Blatt 5270 hierher übertragen am 09.12.2009.



lfd.-Nr. 2: 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung	Ardey
Flur	2
Flurstück	930
Verkehrsfläche	Ardeyer Straße
Größe	398 m ²

zu 2: Von Blatt 5270 hierher übertragen am 09.12.2009.

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 3 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 1 zu 1, 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für [...].
Bezug: Bewilligung vom 19.03.1965.
Eingetragen am 01.04.1965
ist hierher übertragen am 09.12.2009.

lfd.-Nr. 4 zu 1, 2 Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 14.10.2024

lfd.-Nr. 5 zu 1, 2 Zwangsverwaltungsvermerk
Eingetragen am 14.10.2024

Anmerkung

Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 1 (Abwasserleitungsrecht) wird im Rahmen der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens gesondert ausgewiesen.



Den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 4 (Zwangsversteigerungsvermerk) und lfd.-Nr. 5 (Zwangsverwaltungsvermerk) werden keine wertrelevanten Einflüsse auf das zu bewertende Wohnungseigentum zugemessen und bleiben daher unberücksichtigt.

Dritte Abteilung

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



3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.02.2025

Flurstück:	770	
Flur:	2	
Gemarkung:	Ardey	
Lage:	Ardeyer Straße 68	
Fläche:	767 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	767 m ²	Wohnbaufläche

Flurstück:	930	
Flur:	2	
Gemarkung:	Ardey	
Lage:	Ardeyer Straße	
Fläche:	398 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	398 m ²	Straßenverkehr

Hinweis:

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

4. Lagebeschreibung

- Makrolage:** Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Fröndenberg/Ruhr. Die Stadt Fröndenberg/Ruhr ist eine kleine Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen zugehörig zum Kreis Unna, im Regierungsbezirk Arnsberg. Der Kreis Unna hat rd. 400.000 Einwohner. Fröndenberg liegt im Süden des Kreises Unna und grenzt im Norden an die Stadt Unna, im Osten an die Gemeinde Wickede (Ruhr), im Süden an die Städte Menden (Sauerland) und Iserlohn und im Westen an die Gemeinde Holzwickede. Die Ruhr als südlicher Grenzfluss ist zugleich die Grenze des Kreises Unna zum Märkischen Kreis.
- Mikrolage:** Die Stadt Fröndenberg/Ruhr hat rd. 21.000 Einwohner und besteht aus den insgesamt vierzehn Ortsteilen Altendorf, Dellwig, Langschede, Strickherdicke, Ardey, Bausenhagen, Stentrop, Bentrop, Warmen, Frohnhausen, Neimen, Frömern, Ostbüren und Fröndenberg. Zur Kernstadt Fröndenberg gehören die Ortslagen Hoheneide und Westick. Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Ardey, westlich des Zentrums von Fröndenberg. Der Ortsteil dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch z.T. der Gewerbeansiedlung und der landwirtschaftlichen Nutzung.
- Ausbau der Straße:** Die Ardeyer Straße (Landesstraße L673) ist im Bereich des Wertermittlungsobjekts zweispurig, einseitig mit Bürgersteig, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient sowohl dem Anlieger- als auch dem Durchgangsverkehr.

Die Privatstraße Ardeyer Straße ist als Sackgasse mit Wendebereich zweispurig und mit Betonpflastersteinen befestigt, ohne Bürgersteig und ohne Straßenbeleuchtung sowie z.T. mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut.

Ein Teilbereich der gemäß Baulasteintragung gekennzeichneten Fläche der Privatstraße wird nach Teilung des ursprünglichen Flurstücks im Bereich des Flurstücks 929 als Vorgarten genutzt.

Bebauung der Umgebung:

Die nähere Umgebung wird z.T. geprägt durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zwei- bis tlw. viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Östlich des Wertermittlungsobjekts, unmittelbar angrenzend an das Grundstück, befindet sich ein zweigeschossiger Wohnkomplex und weiter östlich daneben ein Jugendzentrum sowie ein Dorfcafé.

Südöstlich befindet sich eine Freizeitanlage (Bolzplatz) und weiter südlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Infrastruktur:

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind z.T. in der Nachbarschaft sowie im ca. 3,8 km entfernten Zentrum von Fröndenberg vorhanden.

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt nördlich der Talstraße bzw. der Straße Westfeld und südwestlich der Straße Thabrauck, unmittelbar an der Ardeyer Straße (südliche Straßenseite). Die Ardeyer Straße gilt als stark befahren und dient als Landesstraße u.a. auch als Verkehrs- anbindung zum Zentrum von Fröndenberg.



Das etwa 3,8 km entfernte Zentrum von Fröndenberg ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in ca. 5 bis 10 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle an der Ardeyer Straße ca. 60 m entfernt) in etwa 10 Minuten erreichbar. Die Bahnstation Ardey befindet sich östlich in ca. 400 m Entfernung.

Die nächste Auffahrt zur Autobahn A44 (mit dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen) ist nördlich in ca. 7,5 km erreichbar. Die westlich gelegene Bundesstraße B233 dient als Zubringer zur Autobahn A44 und ist in ca. 1,4 km erreichbar. Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Umweltzone:

Das Grundstück liegt nicht in einer Umweltzone.

Lärmschutz:

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

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend benachbarter Wohnbebauung, befriedigender Anbindung zu den Einkaufsmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung. Südlich in ca. 1 km Luftlinie verläuft die Ruhr, das Naturschutzgebiet Strickherdicker Bachtal befindet sich nordwestlich in ca. 700 m Luftlinie.

Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine Wohnbeeinträchtigungen (bspw. durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen) festzustellen, sind aber durch die unmittelbare Lage an der Ardeyer Straße -als Durchgangsstraße- nicht ganz auszuschließen.

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart und Form: Das bebaute Grundstück (Flurstück 770) ist ein nahezu dreieckförmiges Eckgrundstück mit tlw. unregelmäßigem Zuschnitt. Es grenzt nördlich an eine öffentliche Straße und westlich an eine Privatstraße. Die östliche Grundstücksgrenze verläuft schräg, so dass sich die Grundstücksbreite von der nördlichen bis zur südlichen Grundstücksgrenze verjüngt. Der Grenzverlauf des südlichen Grundstücksbereichs weist eine kreissegmentförmige Ausbuchtung auf (Wendebereich der Privatstraße). Die nach Norden orientierte Straßenfront hat eine Breite von ca. 25 m. Die nach Westen orientierte Straßenfront zur Privatstraße hat eine Breite von ca. 37 m (bis zur Ausbuchtung gemessen). Die maximale Grundstückstiefe (Nord-Süd-Ausrichtung) beträgt ca. 49 m.

Das Flurstück 930 ist Teil einer Privatstraße mit einer Länge von ca. 55 m und einer Breite von ca. 5,5 m. Im südlichen Bereich ist der Grenzverlauf kreisförmig (Wendebereich). Im nördlichen Einfahrtsbereich ist der Grenzverlauf trichterförmig.

Die beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit einem um 1982 errichteten eingeschossigen Zweifamilienhaus mit Vollunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Seitlich neben dem Wohngebäude ist eine unterkellerte Doppelgarage angeordnet.

Gemäß Teilungserklärung besteht das Objekt aus insgesamt 2 Wohneinheiten.



Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle nach Süden hin auf.

Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna zu den Grundstücken Gemarkung Ardey, Flur 2, Flurstücke 770 und 930:

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

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

Hinweis

[...]

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes DEW in der Wasserschutzzone IIIA, jedoch außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Landschafts- oder Naturschutzgebieten.

Die untere Wasserbehörde hat für das Grundstück/den Nutzungsberechtigten keine Wasserrechte erteilt. Der Standort wird nicht als Betriebsstandort geführt.

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

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Im Zusammenhang mit der



Lage in der Wasserschutzzone (Verbotene und Genehmigungspflichtige Handlungen und Maßnahmen) wird auf die gültige ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr zwischen Fröndenberg-Langschede und Schwerte-Westhofen - Wasserschutzgebietsverordnung DEW - bzw. auf die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Fröndenberg - Wasserschutzgebietsverordnung „Fröndenberg“- verwiesen.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** zu den Grundstücken Gemarkung Ardey, Flur 2, Flurstücke 770 und 930:

Der angegebene Auskunftsbereich liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

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

Denkmalschutz:

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

Baulasten:

Auskunft des Kreises Unna -Bauen und Planen- zu den Grundstücken Gemarkung Ardey, Flur 2, Flurstücke 770 und 930:

Es wird mitgeteilt, dass auf dem/den angefragten o.g. Grundstück/en derzeit nur eine zulasten/zugunsten des Grundstücks eingetragene Baulast i.S. des § 85 Bau NRW 2018 besteht.

Baulastenblatt Nr. 116

Gemarkung Ardey, Flur 2, Flurstück 930 (ehem. 771)

*Lfd. Nr. 1: Geh- und Fahrrecht sowie Gestattung der Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
eingetragen am 18.10.1989*

*Lfd. Nr. 2: Das belastete Grundstück ist infolge Teilung fortgeschrieben und führt nunmehr die Bezeichnung Gemarkung Ardey, Flur 2, Flurstück 930.
eingetragen am 07.02.1991*

Erschließungsbeiträge:

Auskunft der Stadt Fröndenberg/Ruhr -Fachbereich Bauverw., Immob., ÖPNV- zu den Grundstücken Gemarkung Ardey, Flur 2, Flurstücke 770 und 930:

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

Ob und in welcher Höhe Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) künftig erhoben werden, kann derzeit nicht gesagt werden. Entsprechende Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht geplant.



Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass es bei den Grundbesitzabgaben noch Rückstände gibt.

Bindung durch öffentliche Mittel:

Auskunft des Kreises Unna -Fachbereich Planung und Wohnungswesen-:

Nach unserem Kenntnisstand wurde die Ardeyer Straße 68 ETW Nr. 2 in Fröndenberg nicht gefördert.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr 2004 (letzte Aktualisierung 2023) in einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Das Grundstück liegt planungsrechtlich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Ortslagensatzung „Ardey“ gemäß § 34 (2) BauGB, rechtskräftig seit dem 22.08.1983.

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

WEG-Verwaltung:

Das gesamte Objekt ist trotz Aufteilung in Wohnungseigentume noch im Gesamtbesitz eines Eigentümers (siehe auch Vorbemerkung unter Ziffer 1.5).

Für das Objekt besteht keine Verwaltung i.S. des WEG (mit den WEG spezifischen Verwaltungsmaßnahmen wie Bildung von Erhaltungsrücklagen, Erstellen von Wirtschaftsplänen, Erhebung von Hausgeldern und Abhalten von Eigentümerversammlungen).



Hinweis zur
Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass neben der Teilungserklärung auch gegebenenfalls abweichende rechtskräftige Beschlüsse der Eigentümersammlungen bestehen könnten.

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Allgemeine Angaben

Baugeschichte:	Okt. 1981	Bauschein zum Bauvorhaben Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
	Okt. 1982	Rohbauabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben <u>Hinweis</u> Den vorliegenden Bauunterlagen der Baubehörden ist kein Gebrauchs-/Schlussabnahmeschein zu entnehmen. Das Haus wurde ca. im Jahr 1983 in Gebrauch genommen. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird unterstellt.
	2009	Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Unna (10.08.2009)
	2009	Aufteilung in Wohnungseigentum
Gebäudeart:		Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses
Aufbau:		ein Vollgeschoss, voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden

6.2 Gebäudebeschreibung

6.2.1 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	Stampfbeton
Kellerwände:	Mauerwerk (Schwerbetonsteine)
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Mauerwerk



Geschossdecken:	Stahlbeton; Decke über DG: Holzbalkendecke
Dachform/-konstruktion:	Satteldach mit großem Zwerchdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen und nach innen geführte Entwässerung
Fassade:	Klinker; Giebeldreiecke z.T. mit Naturschiefer/z.T. mit Profilholz bekleidet
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- zurückversetzter Hauseingangsbereich mit Hauseingangspodest- Dachüberstände (unterseitig mit Profilholz verkleidet)- DG-Wohnung mit Loggia- zweiseitige Kelleraußentreppe, zwischen Wohngebäude und Doppelgarage angeordnet (überdacht)

6.2.2 Ausbaubeschreibung

Treppenhaus (KG-DG)

Hinweis:	Das Treppenhaus wurde lediglich im Erdgeschossbereich renoviert.
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Butzensglas (Isolierverglasung), feststehendes Seitenteil in ähnlicher Ausführung
Treppe:	KG-DG: Stahlunterkonstruktion mit Holztrittstufen, schmiedeeisernes Stahlgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf DG-SB: Leiterzugang über Bodenklappe
Fußboden:	KG: Bodenfliesen EG: großformatige Bodenfliesen DG: Laminat



Wandflächen:	KG: Kratzputz mit Anstrich
	EG: z.T. Marmorputz, z.T. Kratzputz mit Anstrich
	DG: z.T. Kratzputz mit Anstrich, z.T. mit Profilholz (im Anstrich) bekleidet
Decken:	KG: Putz mit Anstrich
	EG: Marmorputz
	DG: Profilholz mit Anstrich
Fenster:	DG: Holz-Dachflächenfenster mit Isolierverglasung

Kellergeschoss

Hinweis: Der Kellergeschossbereich des Wohngebäudes ist, bis auf den Treppenhausbereich, der Wohneinheit Nr. 1 zugeordnet. Der Wohneinheit Nr. 2 ist der Kellerraum unterhalb der Doppelgarage zugeordnet (dieser ist nur von außen über die Kelleraußentreppe aus zugänglich).

Kellergeschossbereich (WE Nr. 2)

Kelleraußentür:	Mehrzwecktür, im oberen Bereich mit rechteckigem Lichtausschnitt
Deckenflächen:	augenscheinlich Betonsteindecke mit Anstrich
Wandflächen:	Putz mit Anstrich
Fußboden:	Bodenfliesen
Fenster:	Glasbausteinfenster

6.2.3 Beschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. 2)

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen, Anlage 3)

Grundriss:	<u>Gemäß Aufteilungsplan</u> Flur (mit Abstellkammer), Bad, Schlafen, großes Kinderzimmer, Küche (ohne Abstellkammer), Wohnen (mit Ausgang zur Loggia)
	<u>Gemäß Örtlichkeit</u> Flur, Gäste-WC, Bad, Schlafen, 2 Kinderzimmer, Küche (mit Abstellkammer), Wohnen (mit Ausgang zur Loggia)
Grundrissgestaltung:	gut
Belichtung/Belüftung:	überwiegend natürliche Belichtung und Belüftung, Querlüftung größtenteils möglich; Gäste-WC innenliegend (ohne Be-/Entlüftung)
Kellerraum:	Zur Wohnung gehört gemäß Teilungserklärung der mit Nr. 2 gekennzeichnete Kellerraum unterhalb der Garage
Zugehörige Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan grün gekennzeichneten Gartenfläche sowie an dem Dach der Doppelgarage, ebenfalls grün gekennzeichnet sämtlich mit SN 2 gekennzeichnet
Gemeinschaftsräume (gem. Aufteilungsplänen):	Treppenhaus, Spitzboden

Innenausstattung

Wandflächen:	z.T. Tapete (tlw. mit Anstrich), z.T. Strukturputz mit Anstrich; Bad: deckenhoch gefliest, Gäste-WC: ca. 1,50 m hoch gefliest darüber Profilholzverkleidung mit Anstrich
Deckenflächen:	Decken und tlw. Dachschrägen mit Profilholzbekleidung (im Anstrich)
Fußböden:	z.T. Laminat, z.T. PVC-Belag; Küche: PVC-Belag, Sanitärräume: Bodenfliesen
Sanitäreinrichtung:	Gäste-WC: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken Bad: Einbauwanne, Einbaudusche (mit Duschvorhang als Spritzschutz), Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Wohnungseingangstür:	Holztür mit Futter und Bekleidung
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Fenster/-türen:	Kunststofffenster/Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung (aus dem Ursprungsbaujahr), z.T. Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung
Loggia:	Fußboden: Holzdielung mit lose verlegtem Textilbelag, Brüstung: Stahlunterkonstruktion mit Holzbrüstungselementen

6.2.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Gas-, Wasser-, Stromanschluss - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
-----------------	---

Heizung/Heizkörper:	Elektrofußbodenheizung <u>Hinweis</u> Die EG-Wohnung verfügt über eine eigenständige Gaszentralheizung als Wandkessel, System Bosch (Brennwerttechnik) im Kellergeschoss angeordnet, augenscheinlich mit der Renovierung in 2017 erneuert
Warmwasserbereitung:	über Elektrodurchlauferhitzer
Elektroinstallation:	durchschnittliche wohnungstypische Installationen; Klingelanlage mit elektrischem Türöffner und Gegensprechfunktion (n.A. der Mieterin nicht funktionstüchtig, da nicht verkabelt)
Sonstiges:	5 Solarmodule zur Unterstützung der Warmwasserbereitung auf der Süd-West-Dachseite, vermutlich auch um 2017 installiert (soweit historischen Luftbildaufnahmen zu entnehmen); nur für die Wohnung im EG

6.2.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

6.3 Außenanlagen

- Doppelgarage:
- Bauweise: unterkellert; massiv, konventionell
 - Wände: Mauerwerk
 - Fußboden: Beton, Estrich
 - Fassade: Klinker
 - Decke/Dach: augenscheinlich Betonsteindecke mit Anstrich
 - Dacheindeckung: bituminöse Dachabdichtung
 - Garagentor: Leichtmetall-Sektionaltor (elektrisch betrieben)
 - Tür zum KG: Mehrzwecktür, im oberen Bereich mit Lichtausschnitt
 - Sonstiges: Wasseranschluss (mit Ausgussbecken), Stromanschluss

Hinweis

Die Einstellplätze der Doppelgarage stehen im Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentums Nr. 1. Gemäß Teilungserklärung ist der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 berechtigt, das Dach der Doppelgarage zu einer Dachterrasse auszubauen und diese zu diesem Zweck erforderlichen Arbeiten (z.B. Einbau einer entsprechenden Terrassentür sowie das Anbringen von Dachbegrünung, Balkoneinfassungen sowie Anbringen von Sonnenschutz, Pergolen o.ä.) auf seine Kosten und Gefahr durchzuführen.

An dieser Garagendachfläche wurde dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 -unabhängig vom Ausbau- das ausschließliche Sondernutzungsrecht eingeräumt (SN 2).



-
- Kelleraußentreppe: zweiseitige Kelleraußentreppe zwischen Wohngebäude und Doppelgarage angeordnet (überdacht), sowohl von der Straßenseite als auch von der Gartenseite aus zugänglich; massive Stufen mit Fliesenbelag, einseitig mit Kunststoffüberzogenem Handlauf; Podestbereich im KG mit Fliesenbelag
- Befestigungen: Hauszuwegung: großformatige Steinplatten (tlw. mit integrierten Bodeneinbaustrahlern)
Garagenzufahrt: Betonpflastersteine
- Vorgarten: Steinbeete mit Zierpflanzen; Holzmülltonnengeschränk zur Doppelgarage
- Garten: Gartenteilbereich (SN 1)
Seitlich des Wohngebäudes überwiegend befestigt mit Betonpflastersteinen (tlw. mit integrierten Bodeneinbaustrahlern), z.T. Rasen, tlw. Zierpflanzen;
Terrasse mit Fliesenbelag;
Überdachung der Terrasse und des angrenzenden, befestigten Teilbereichs in Holzkonstruktion mit Doppellichtstegplatten
Hinweis: Terrassenbereich z.T. mit zurückgelassenen Gartenmöbeln
- Gartenteilbereich (SN 2)
z.T. Rasenfläche, z.T. Busch- und Strauchwerk/Heckenbewuchs, befestigte Terrasse mit Überdachung (Holzkonstruktion mit Doppellichtstegplatten), 2 Holzgartenhäuser; z.T. ist der Gartenbereich vollgestellt mit Gartenmaterial/Hausrat, Europaletten etc. und nur eingeschränkt einsehbar

Einfriedung: z.T. Stabmattenzäune mit Sichtschutzelementen, z.T. WPC-Zaunelemente, z.T. Stahlgitterzäune zwischen Mauerwerkspfählen, tlw. kleine Betonstützmauer mit Holzbretterzaun; zweiflügeliges, elektrisch zu öffnendes Stahltor (z.T. mit Holzpaneelen); Stahlgittertür zwischen Wohngebäude und Doppelgarage

Privatstraße Flurstück (930): insgesamt befestigt mit Betonpflastersteinen

6.4 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird stichpunktartig erfasst.

Vorbemerkung

Schäden im Kellergeschoss: 1. Termin -Feuchtigkeitsschäden-
Schadhafte Dachentwässerung im Bereich der Keller-ebene; Kelleraußenwand im Bereich der Hausanschlüsse (KG-Bereich zu Wohnung Nr. 1) mit Feuchtigkeitsschäden/z.T. Schimmelansätze

Ursprünglicher Schwimmbeckenbereich (KG-Bereich zu Wohnung Nr. 1) mit starker Wasseransammlung; Pumpe im benachbarten Haustechnikraum defekt oder nicht mehr funktionstüchtig, so dass darüber wohl Wasser in das Schwimmbecken eingelaufen ist; Wasser stand fast bis zur Oberkante der überdeckten Holzkonstruktion (Schwimmbadabdeckung); die ganze Holzkonstruktion war schadhaft bzw. morsch; z.T. auch Pilzbefall im Öffnungsbereich der Holzkonstruktion erkennbar

2. Termin
Zum 2. Termin sind die vorgenannten Mängel/Schäden von der Gläubigerseite über Fachfirmen saniert worden.



Die defekte Dachentwässerungsleitung im Bereich der Hausanschlüsse wurde erneuert. Zum 2. Ortstermin waren lediglich noch die Schönheitsrenovierungen (Malereien) im Innenbereich ausstehend, die aber auch noch über die Gläubigerseite abgewickelt werden sollen. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die vorgenannten Schönheitsrenovierungen wie angekündigt auch erfolgen werden.

Der Kellerraum mit dem ursprünglichen Schwimmbeckenbereich wurde z.T. bis auf den Rohbau zurückgebaut (Entfernung der Holzunterkonstruktion im Schwimmbecken, Entfernung des Innenausbaus wie Wandbekleidung sowie Entfernung des Estrichs). Darüber hinaus wurde die defekte Pumpenanlage erneuert. Die Wiederherstellung des Innenausbaus wurde hier von der Gläubigerseite nicht weiter veranlasst, da diese u.a. von der Wiederverwendung des Schwimmbeckens abhängig ist und dies im Ermessen des zukünftigen Eigentümers liegt.

Gemeinschaftseigentum

- Dach:
- N.A. der Mieterin der DG-Wohnung ist das Dach im Bereich der Solaranlage undicht; Wassereintritt wenn es regnet
 - Dachüberstand (unterseitig mit Holzbekleidung), z.T. im Anstrich verbraucht
- Fassade:
- Klinker am Holzlagerbereich, im Bereich der Terrassenüberdachung, schadhaft/treppenförmiger Setzriss
- Kelleraußentreppe:
- Fliesenbelag z.T. beschädigt



-
- Treppenhaus:
- Feuchtigkeitsschaden/Grünspanablagerungen im oberen Stufenbereich (Gartenseite)
 - DG-Bereich z.T. renovierungsbedürftig, z.T. Malerarbeiten erforderlich (Leitungsschlitze nur verputzt und nicht weiter nachbearbeitet)
 - Leitungsführung der Solaranlagen im Treppenhaus offen auf der Wand verlegt
- Außenanlagen:
- Betonstützwand im Wendebereich der Privatstraße schadhaft/gebrochen, z.T. mit Schiefstellung
- Wohnungseigentum Nr. 2**
- Türen:
- Wohnungseingangstür z.T. mit stärkeren Gebrauchsspuren/Macken
 - Innentüren z.T. mit Beschädigungen
- Deckenflächen:
- Profilholzverkleidung im Bad (Decken- und Dachschrägenbereich (insbesondere zur Fensterseite) im Anstrich und z.T. im Holz verbraucht
- Wandflächen:
- Tapeten sind tlw. verschliffen bzw. mit Fehlstellen, renovierungsbedürftig
- Fußböden:
- Fußbodenbeläge z.T. verbraucht bzw. beschädigt und renovierungsbedürftig
 - z.T. fehlen die Übergangsschienen in den Türleibungsbereichen
- Sanitärobjekte:
- Sanitärobjekte z.T. in unterschiedlicher Farbe
- Elektroinstallationen:
- n.A. der Mieterin funktioniert die Gegensprechfunktion der Klingelanlage nicht mehr, Kabelinstallation wohl ins DG gezogen aber nicht angeschlossen



- Fenster:
- Fenstergriffe z.T. nicht mehr an den Fenstern montiert
 - n.A. der Mieterin sind die Fenster z.T. nur schwergängig zu öffnen
 - Dachflächenfenster im Bad noch ursprünglich, im Holz stark angegriffen und verbraucht
- Sonstiges:
- innenliegendes Gäste-WC ohne Be-/Entlüftung
- Kellerraum zur Wohnung Nr. 2:
- Wandflächen z.T. mit Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelansätzen



6.5 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand: Der allgemeine Bauzustand des Gebäudes ist baujahrs- gemäß und als befriedigend zu bezeichnen. Der Zu- stand der DG-Wohnung ist als renovierungsbedürftig zu bezeichnen.

Energetischer Zustand: Der energetische Zustand des Gebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als noch befriedigend mit tlw. baujahrsbedingtem Modernisie- rungsbedarf zu bezeichnen.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenanlagen machen einen befriedigenden Ge- samteindruck.

Vermiet-/Verwertbarkeit: Die zu bewertende Wohnung war zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags vermietet.

Unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Wohnungs- gröÙe sowie des renovierungsbedürftigen Zustands der Wohnung wird die Vermietbarkeit als noch ausreichend eingestuft.

Die Verwertbarkeit der Eigentumswohnung wird als ausreichend eingeschätzt.

6.6 Restnutzungsdauer

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

Baujahr 1982

Alter zum Wertermittlungsstichtag ca. 43 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1
i.A. an Mehrfamilienhäuser (hier nur informativ) 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter
i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025
für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes
Wohngebäude 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die ImmoWertV, Anl. 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2025 abgeleitet.

Der Modernisierungsgrad ist aufgrund des Bauzustands (Wohngebäude im Allgemeinen und der zu bewertenden Wohnung im Speziellen) zwischen den Kategorien "nicht modernisiert (noch ursprünglich)" und "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" einzustufen.

Die **Restnutzungsdauer** wird unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Konstruktion sowie des vorgefundenen Bauzustands, bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform), mit **37 Jahre** ermittelt.

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

6.7 Hinweis

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

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

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

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



7. Technische Berechnungen

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

7.1 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Wohnfläche gemäß Berechnung (siehe Anlage 4) **rd. 95 m²**

Nutzfläche Kellerraum unterhalb der Doppelgarage
Maße gem. Bauzeichnung: 6,01 m x 5,76 m (abzgl. 3 % Putz) **rd. 34 m²**

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

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzubeziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses. Eigentumswohnungen dienen sowohl der Eigennutzung als auch der Renditeerzielung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts sowohl mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) als auch mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

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

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

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

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

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

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

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

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

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

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

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

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

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

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

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für "**baureifes Land**"

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

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

9.4 Bodenrichtwert

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

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.borisplus.nrw.de verzeichnet.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

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

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2025 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2025) ein Bodenrichtwert von **175 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 3118) ersichtlich.

Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Entwicklungszustand: Baureifes Land; Beitragszustand: beitragsfrei; Nutzungsart:

Wohnbaufläche; Geschosszahl I-II; Tiefe: 40 m.

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

9.5 Bodenwert

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

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu begutachtenden Grundstücks denen des Richtwertgrundstücks entsprechen und somit der Richtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks herangezogen werden kann.

Flurstück 770

Lage

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

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstückes mit einer eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss entspricht der dem Richtwertgrundstück zugrunde liegenden ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung. Somit ist keine Anpassung zu berücksichtigen. Die Grundstückstiefe weicht aufgrund des nahezu dreieckförmigen Zuschnitts z.T. von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks ab. Der Werteinfluss infolge tlw. geringerer Tiefe wird unter dem Punkt "Zuschnitt" berücksichtigt.

Zuschnitt

Der unregelmäßige und sich nach Süden verjüngende Zuschnitt des Grundstücks schränkt die Nutzung z.T. ein (insbesondere im südlichen Teilbereich). Hierfür wird ein

Abschlag in Höhe von 5 % vom Bodenrichtwert (entspricht rd. 9 €/m²) als marktgerecht festgestellt.

Erschließung

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

Flurstück 930

Für das als Privatstraße genutzte Flurstück 930 (reine Verkehrsfläche) wird ein Bodenwertansatz mit 10 % vom Bodenrichtwert berücksichtigt. Dies entspricht bei 175 €/m² einem Bodenwert von 17,50 €/m².

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

Flurstück 770

Angepasster Bodenrichtwert

$$175 \text{ €/m}^2 - 9 \text{ €/m}^2 = 166 \text{ €/m}^2$$

$$767 \text{ m}^2 \times 166 \text{ €/m}^2 = 127.322 \text{ €}$$

$$\text{davon } 42 / 100 \text{ Miteigentumsanteil} = 53.475 \text{ €}$$

Bodenwertanteil

rd. 53.500 €

Flurstück 930

Angepasster Bodenrichtwert

$$10\% \times 175 \text{ €/m}^2 = 17,50 \text{ €/m}^2$$

$$398 \text{ m}^2 \times 17,50 \text{ €/m}^2 = 6.965 \text{ €}$$

$$\text{davon } 1 / 6 \text{ Miteigentumsanteil} = 1.161 \text{ €}$$

Bodenwertanteil

rd. 1.200 €

10. Ermittlung des Vergleichswerts

10.1 Vorbemerkung

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

10.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

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

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

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



Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenle-gende entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.

Immobilienrichtwert Nr. 30805 [1.790 €/m²]			
Stichtag 01.01.2025	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
<i>Baujahr</i>	1981	1982	1,00
<i>Wohnfläche</i>	75 m ²	95 m ²	1,03
<i>Wohnlage</i>	mittel	mittel	1,00
<i>Anzahl der Einheiten</i>	3	2	1,015
<i>Ausstattungs-klasse</i>	mittel	mittel	1,00
<i>Mietsituation</i>	unvermietet	vermietet	0,90
<i>Modernisierungstyp</i>	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	1,00
<i>Geschosslage</i>	Erdgeschoss	Dachgeschoss	0,92
<i>Balkon/Terrasse</i>	vorhanden	vorhanden	1,00
entspricht	(Anpassungsfaktoren multipliziert) Anpassungsfaktor rd.		0,87



10.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$1.790 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,87 \quad = \quad 1.557 \text{ €/m}^2$$

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

$$1.557 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 95 \text{ m}^2 \quad = \quad 147.915 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 147.900 €**

10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau
anteilig am Gemeinschaftseigentum und am
Sondereigentum (*soweit nicht bereits im
Immobilienrichtwert berücksichtigt*) -10.000 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Bodenwertanteil Flurstück 930 mit 1.200 €
zzgl. anteiliger Zeitwert Außenanlagen
 $1/6 \times 398 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €/m}^2 = 1.658 \text{ €}$ rd. 1.700 €
2.900 € rd. 2.900 €

- Zuschlag wg. Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche SN 2 2.500 €
143.300 €

10.5 Vergleichswert **rd. 143.000 €**

11. Ermittlung des Ertragswerts

11.1 Vorbemerkung

Das in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschriebene Ertragswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

Allgemeines Ertragswertverfahren

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.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten: sie 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.



2. die Instandhaltungskosten: sie 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.
3. das Mietausfallwagnis: es umfasst 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; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 (2) ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Liegenschaftszinssätze werden auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses im Kreis Unna im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz (Auswertungszeitraum 2018 bis 2024 indiziert auf den 01.01.2025) wird für Wohnungseigentum mit einem Ausgangswert von 1,53 % ausgewiesen. Dieser Ausgangswert ist noch für verschiedene Merkmale (Restnutzungsdauer, Gebäudestandard, Wohnfläche, Miete, Vermietungssituation, Lage im Kreisgebiet) über Korrekturfaktoren an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Kennzahlen der Stichprobe:

Ø bereinigter Kaufpreis 1.733 €/m² (Standardabweichung ± 616 m²)

Ø Miete 6,06 €/m² (Standardabweichung ± 1,16 €/m²)

- Ø Wohn-/Nutzfläche 79 m² (Standardabweichung \pm 23 m²)
- Ø Gebäudestandard 2,7 (Standardabweichung \pm 0,4)
- Ø Restnutzungsdauer 43 Jahre (Standardabweichung \pm 13 Jahre)
- Ø Bewirtschaftungskosten 26 % (Standardabweichung \pm 5 %)

Unter Berücksichtigung des angepassten Liegenschaftszinssatzes, der Wohnlage (unmittelbares Wohnumfeld) sowie der besonderen Objektart des Wertermittlungsobjekts (Wohnung in einem Zweifamilienhaus) wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,7 %** für marktgerecht festgestellt.

11.2 Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)

Die Monatsmieten umfassen alle bei ordnungsgemäßer Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen (§ 32 (1) ImmoWertV).

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Gemäß vorliegendem Mietvertrag beträgt die monatliche Nettokaltmiete 540,00 €. Die Ist-Miete wird im Folgenden anhand des Mietspiegels 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Fröndenberg/Ruhr auf ihre Marktüblichkeit überprüft.

Baualtersklasse:	1978 bis 1994
Mietpreisspanne (Ausgangswerte):	4,73 bis 6,90 €/m ² (Unter- bzw. Obergrenze), 5,59 €/m ² (Mittelwert)
Wohnungsgröße:	95 m ² bis unter 120 m ² => - 0,10 €/m ²
Beheizungsart:	Strom => - 0,25 €/m ²
Ausstattungsmerkmale u.a.:	Zuschlag für Gäste-WC, Fußbodenheizung, Garten- nutzung
Modernisierungsgrad:	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung => standard, keine Anpassung

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Baujahr, Ausstattung, Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld) und Wohnungsgröße wird die derzeit gezahlte monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 540 € (5,68 €/m²) für angemessen und marktüblich festgestellt.



11.3 Jahresrohertrag²

540 €/Monat	x	12 Monate	=	<u>6.480 €</u>
-------------	---	-----------	---	-----------------------

11.4 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV

1 Mieteinheit	x	429,00 €	rd.	429 €
---------------	---	----------	-----	-------

Instandhaltungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV

95 m ² Wohnfläche	x	14,00 €/m ²	rd.	1.330 €
------------------------------	---	------------------------	-----	---------

Mietausfallwagnis gem. Anlage 3 ImmoWertV

2,0%	des Jahresrohertrags von	6.480 €	rd.	130 €
------	--------------------------	---------	-----	-------

Die Betriebskosten, wie städtische Abgaben, Versicherung, Kosten für Allgemeinstrom werden durch Umlagen gedeckt und bleiben daher hier unberücksichtigt.

0 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt

1.889 €

11.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	6.480 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>-1.889 €</u>	4.591 €

² Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.



Übertrag: 4.591 €

11.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Bodenwertverzinsung

2,7% des Bodenwertanteils von 53.500 € -1.445 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen 3.146 €

Ertragswert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer 37 Jahre

Liegenschaftszinssatz 2,7%

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) 23,22

Reinertrag x Barwertfaktor 73.050 €

Bodenwertanteil 53.500 €

126.550 €

Vorläufiger Ertragswert rd. 126.600 €

11.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau
anteilig am Gemeinschaftseigentum und am
Sondereigentum (*soweit nicht bereits in den
Instandhaltungskosten berücksichtigt*) -10.000 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Bodenwertanteil Flurstück 930
zzgl. anteiliger Zeitwert Außenanlagen
(siehe Vergleichswertverfahren) 2.900 €

- Zuschlag wg. Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche SN 2 2.500 €
122.000 €

11.8 Ertragswert 122.000 €

12. Zusammenstellung der Werte

Vergleichswert 143.000 €

Ertragswert 122.000 €

13. Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet)

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses.

Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Vergleichswerts als auch mit Hilfe des Ertragswerts in angemessener Gewichtung ermittelt. Unter Berücksichtigung der Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen mit **130.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt weist Einflüsse auf, die Anpassungen an den Ausgangswert erforderlich machen. Diese werden im Folgenden unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als dass sie nicht bereits in vorangegangenen Ermittlungsverfahren (z.B. im Liegenschaftszinssatz oder in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen) eingegangen sind.

Strukturelle Einflüsse

Das gesamte Objekt ist trotz Aufteilung in einzelne Wohnungseigentume noch im Gesamtbesitz eines Eigentümers. Eine Verwaltung i.S. des WEG (mit den WEG spezifischen Verwaltungsmaßnahmen wie Bildung einer Erhaltungsrücklage, Erstellen von Wirtschaftsplänen, Erhebung von Hausgeldern und Abhalten von Eigentümerversammlungen) besteht **nicht**.

Insbesondere für die fehlende Erhaltungsrücklage ist aus sachverständiger Sicht ein Sicherheitsabschlag zu berücksichtigen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf den neuen Eigentümer in Zukunft Sonderumlagen o.ä. zukommen. Aus den vorgenannten Gründen halte ich einen Marktabschlag in Höhe 5.000 € (entspricht ca. 3,8% vom Ausgangswert) für erforderlich.

Ausgangswert	130.000 €
Strukturelle Einflüsse	<u>- 5.000 €</u>
	125.000 €



Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale ermittle ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet) des **42/100 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück **Ardeyer Straße 68** in **58730 Fröndenberg** (Gemarkung Ardey, Flur 2, Flurstück 770) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** gekennzeichneten **Wohnung im Dachgeschoss** einschl. Loggia und dem Keller unter der Garage sowie dem 1/6 Miteigentumsanteil an dem als Verkehrsfläche genutzten Grundstück Ardeyer Straße (Gemarkung Ardey, Flur 2, Flurstück 930) zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2025 zu

125.000 €

in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Dies entspricht rd. 1.316 €/m² (bei rd. 95 m² Wohnfläche).

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



14. Einzelverkehrswerte (unbelastet)

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

Die Einzelverkehrswert des Flurstücks 930 (anteilig) wird auf Grundlage des Bodenwertanteils zzgl. des anteiligen Zeitwerts der Außenanlagen ermittelt. Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem bebauten Flurstücks 770 ermittelt sich aus dem Verkehrswert (unbelastet) -gesamt- abzüglich des Einzelverkehrswerts (unbelastet) des Flurstücks 930.

Bodenwertanteil Flurstück 930 (siehe Ziffer 9.5)	1.200 €
Anteilige Außenanlagen $398 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €/m}^2 \times 1/6 = 1.658 \text{ €}$	<u>rd. 1.700 €</u>
Einzelverkehrswert Flurstück 930	2.900 €
Verkehrswert (unbelastet) -gesamt-	125.000 €
Einzelverkehrswert Flurstück 930	<u>-2.900 €</u>
Einzelverkehrswert Flurstück 770	122.100 €

Die beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

15. Lasten und Beschränkungen

15.1 Werteinflüsse aus dem Grundbuch in Abteilung II

15.1.1 Grundbucheintragung Abteilung II, lfd.-Nr. 1

In Abteilung II, lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht)
für [...]. Bezug: Bewilligung vom 19.03.1965.
Eingetragen am 01.04.1965
ist hierher übertragen am 09.12.2009.**

Die Eintragungsbewilligung vom 19.03.1965 führt hierzu folgendes (auszugsweise) aus:

...auf dem im Grundbuch von Ardey, Band 1, Blatt 25, eingetragenen Grundstück Gemarkung Ardey, Flur 2, Parzelle 313, das Recht ein, eine Abwasserleitung im Durchmesser von 25 cm in einer Länge von 118 m und 1 Stück Kanalschacht nach dem hier beigefügten Lageplan herzustellen, dauernd zu belassen, zu unterhalten und das Grundstück zum Zwecke des Baues, der Überprüfung des Betriebes und der Unterhaltung der Einrichtungen durch ihre Beauftragten betreten zu lassen. Von beabsichtigten Arbeiten der vorbezeichneten Art ist die Grundstückseigentümer(in) vorher in Kenntnis zu setzen. Die infolge der Ausführung der vorstehenden Arbeiten entstehenden Schäden hat die Nutzungsberechtigte zu ersetzen.

Bewertung

Gemäß vorliegenden Lageplänen (aus der Eintragungsbewilligung sowie aus der Bauakte) verläuft die Abwasserleitung in dem betreffenden Bereich von der östlich gelegenen öffentlichen Ardeyer Straße schräg über die Privatstraße Flurstück 930 (etwa im Bereich Übergang Wohngebäude Haus 68 und Doppelgarage) sowie schräg über den südlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 770 (im vorderen Bereich der Garagenzufahrt, an der Doppelgarage vorbei über den südlichen Gartenbereich bis zur östlichen Grundstücksgrenze). Siehe hierzu auch die nachfolgenden Lagepläne.

Gemäß Bewilligung ist sowohl die Unterhaltung geregelt als auch die Behebung von etwaigen Schäden infolge von notwendigen Maßnahmen durch die Nutzungsberechtigte.

Flurstück 770

Der Grad der Beeinträchtigung für das Grundstück Flurstück 770 wird nach sachverständiger Einschätzung in der jetzigen Ausnutzung eher als gering eingestuft, da das Grundstück von dem vorzuhaltenden Schutzstreifen nicht wesentlich beeinträchtigt wird und im südlichen Grundstücksbereich ohnehin nur eingeschränkt nutzbar ist (vorwiegend als Gartenfläche. Dennoch stellt eine derartige Belastung einen wertrelevanten Nachteil für das Grundstück dar.

Ausgehend von einer Schutzstreifenbreite von geschätzt 1,25 m (=0,5 + 0,25 + 0,5) Breite und einer Länge von rd. 18 m (abgegriffen aus der Flurkarte) ermittelt sich der belastete Grundstücksbereich mit ca. 22,5 m².

In Anlehnung an die Fachliteratur³ wird der Abschlag bei keiner oder nur unwesentlichen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit bei Wohngrundstücken zwischen 10 bis 30 % des unbelasteten Bodenwerts der belasteten Fläche ausgewiesen. Bezogen auf das Wertermittlungsobjekt wird der Abschlag mit 20 % als marktgerecht festgestellt. Es ergibt sich somit folgende Wertminderung:

$$\begin{array}{rclcl} \text{unbelasteter} & & \text{Abschlag für} & & \\ \text{Bodenwert Schutzstreifen} & \times & \text{Beeinträchtigung} & & \\ 22,5 \text{ m}^2 \times 166 \text{ €/m}^2 & \times & 20 \% & = & 747 \text{ €} \end{array}$$

Der anteilige Werteinfluss für die zu bewertende Wohnung Nr. 2 ermittelt sich mit $42/100 \times 747 \text{ €} = 314 \text{ €}$ rd. 310 €

Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II, lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs wird festgestellt mit **- 310 €**.

Flurstück 930

Der Bodenwertanteil des Flurstücks 930 wurde im Rahmen der Wertermittlung bereits als Verkehrsfläche berücksichtigt. Daher ist **keine zusätzliche Anpassung erforderlich**.

³ Kröll/Hausmann/Rolf; Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5. Auflage 2015

15.2 Werteinflüsse aus Baulasteintragungen

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

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

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

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

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

15.2.1 Baulastenblatt-Nr. 116

Gemarkung Ardey, Flur 2, Flurstück 930 (ehem. 771)

Lfd. Nr. 1: Geh- und Fahrrecht sowie Gestattung der Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

eingetragen am 18.10.1989



Bewertung

Durch die v.g. Baulast ist die seitliche Erschließung des Wertermittlungsobjekts über das benachbarte Flurstück 930 öffentlich-rechtlich gesichert. Die Baulast dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Erschließung des sich auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen Gebäudes.

Der Bodenwertanteil des Flurstücks 930 wurde im Rahmen der Wertermittlung bereits als Verkehrsfläche berücksichtigt. Daher ist **keine zusätzliche Anpassung erforderlich**.

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

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

Dortmund, 30. Juni 2025

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild

1 Seite(n)

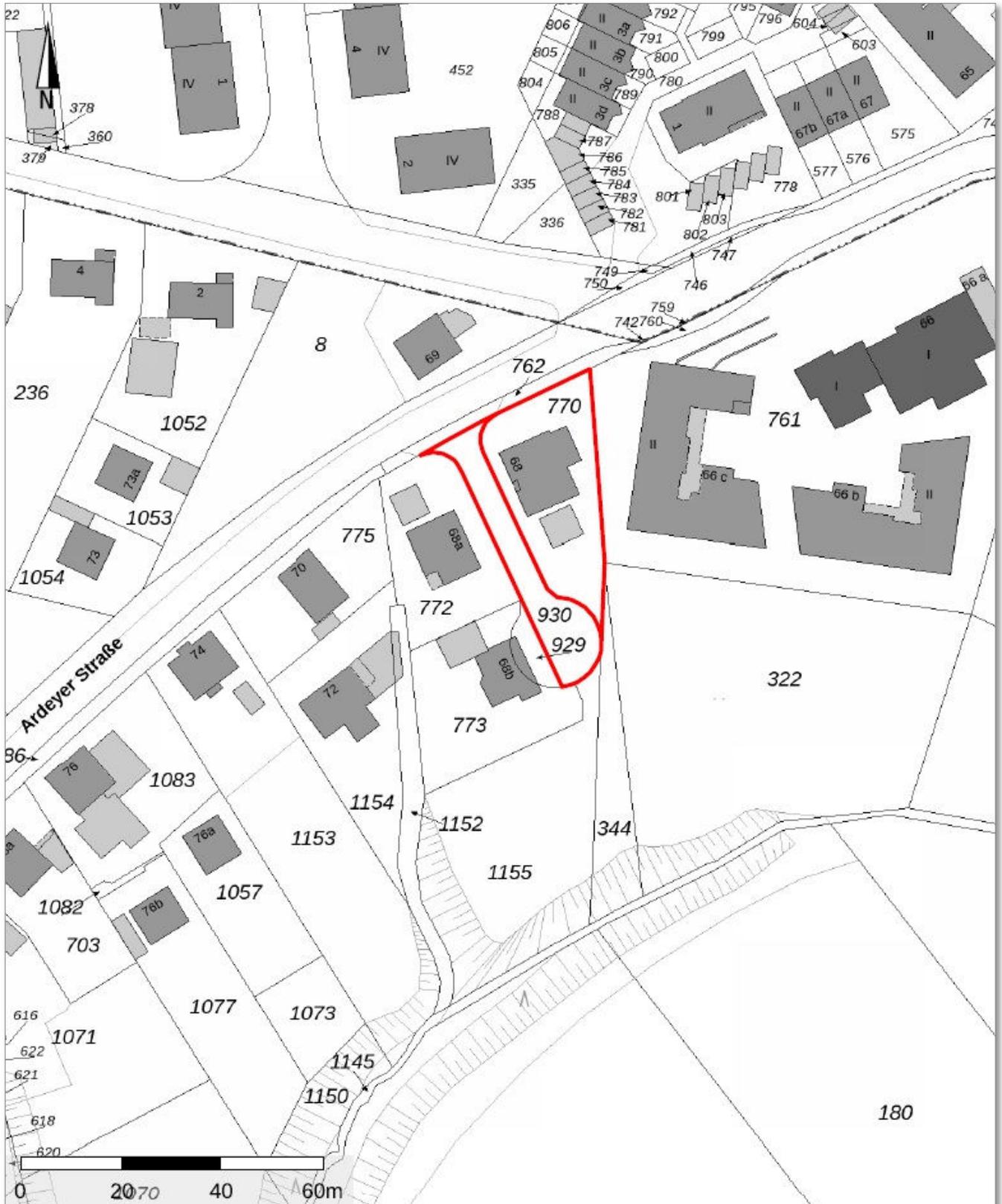




Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





Anlage 3

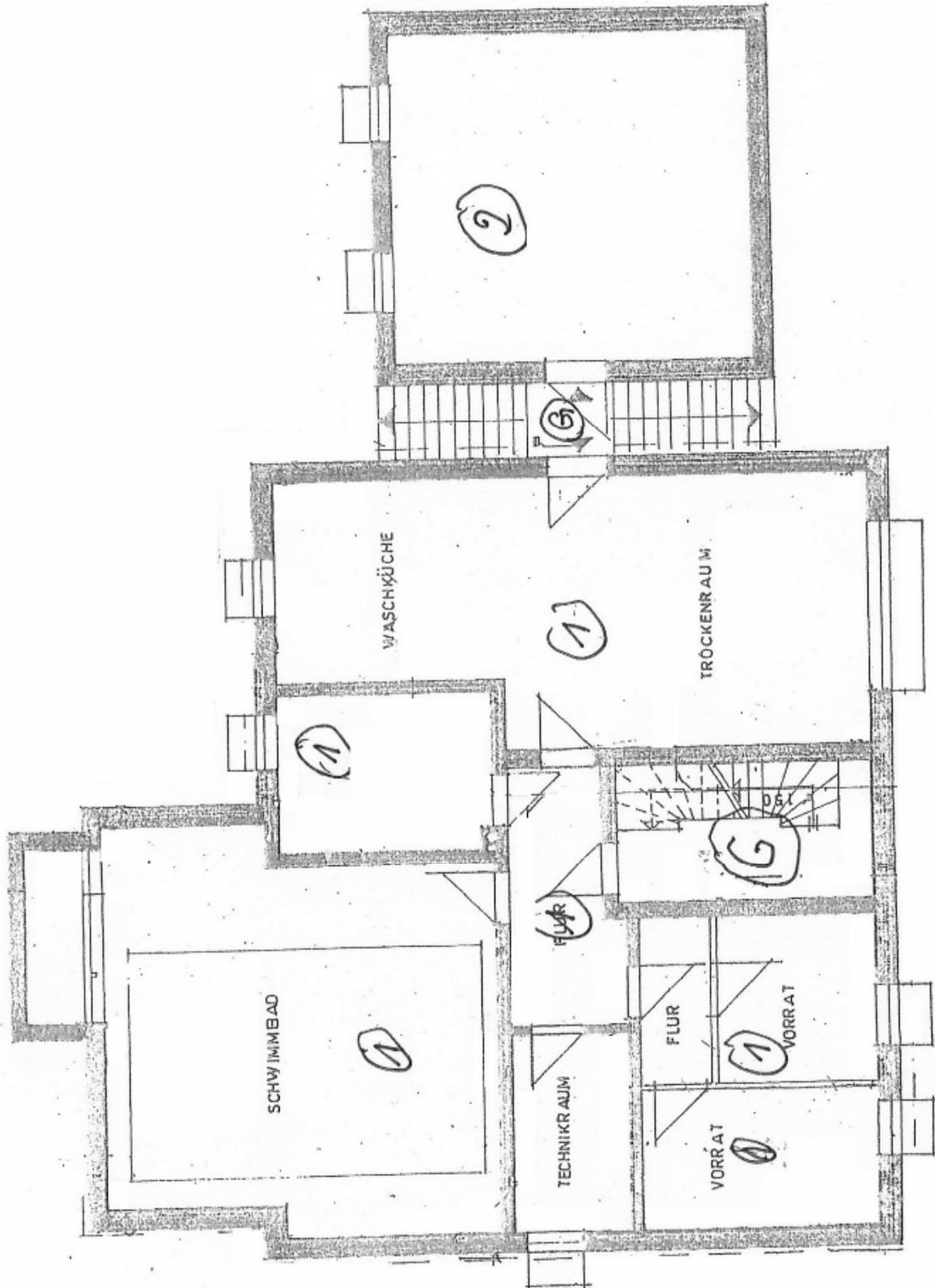
Bauzeichnungen

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

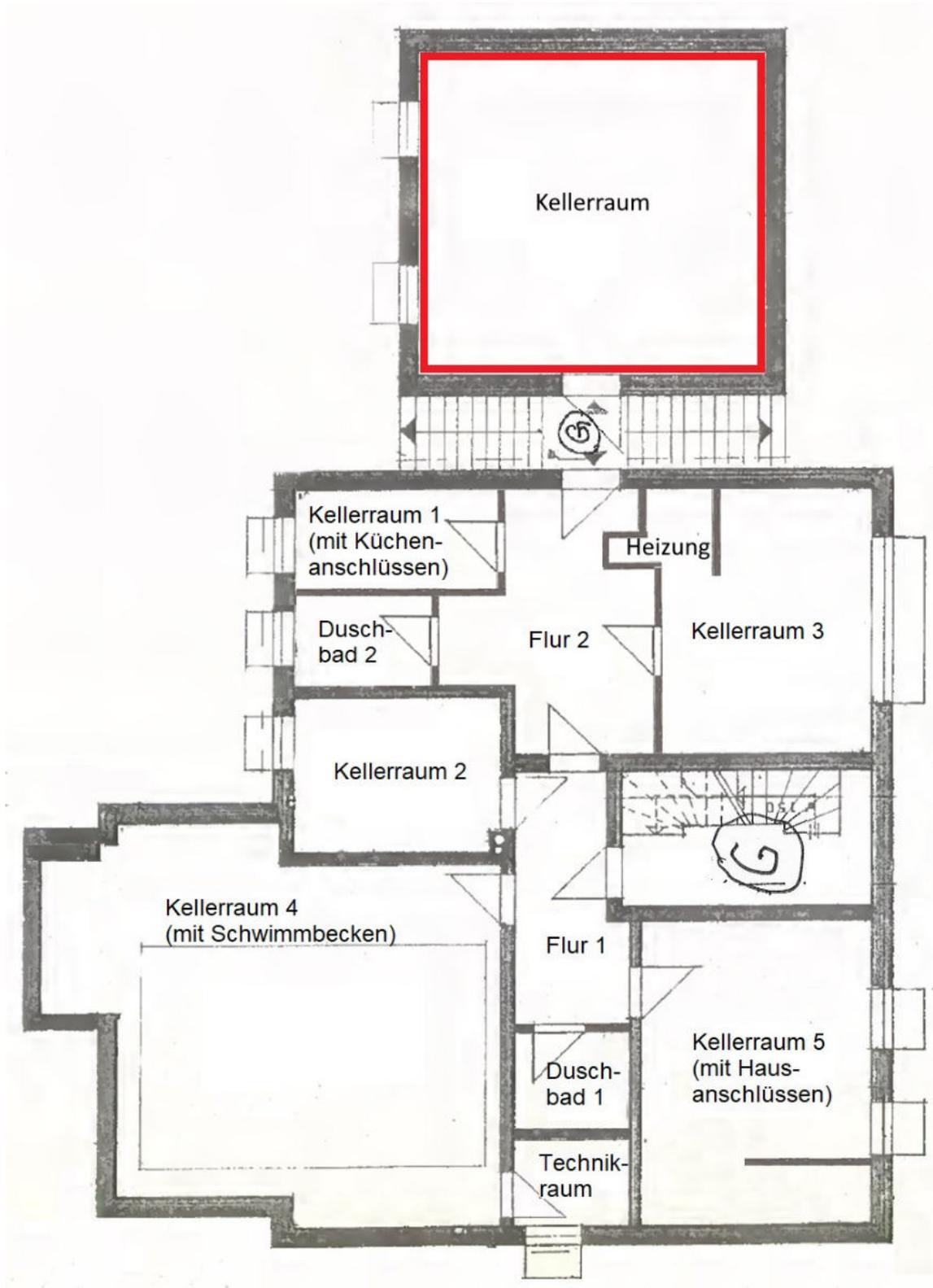
5 Seite(n)



Kellergeschoss (gemäß Teilungserklärung) -Kellerraum zum Wohnungseigentum Nr. 2-

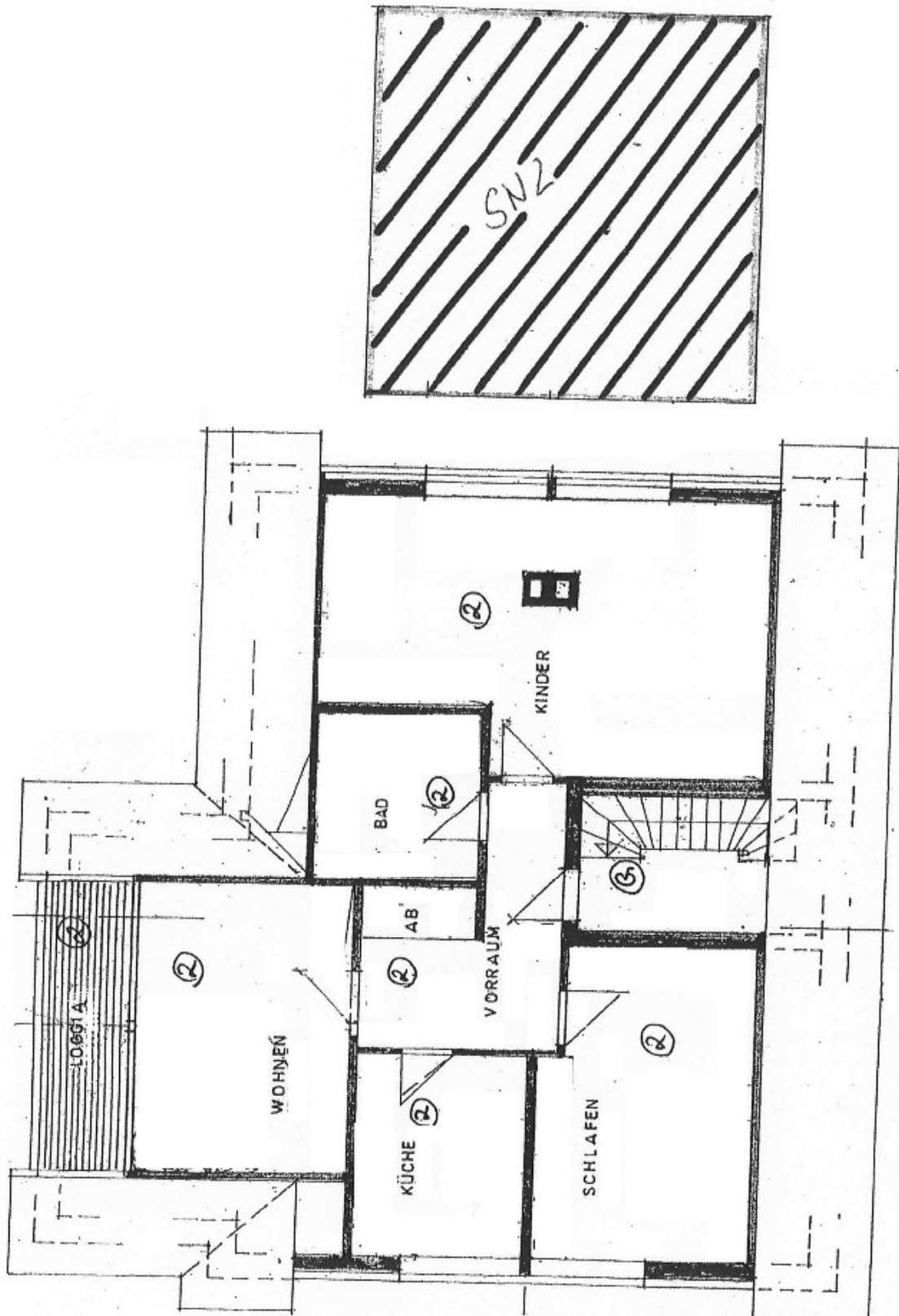


Kellergeschoss (gemäß Örtlichkeit) ***-Kellerraum zum Wohnungseigentum Nr. 2-***



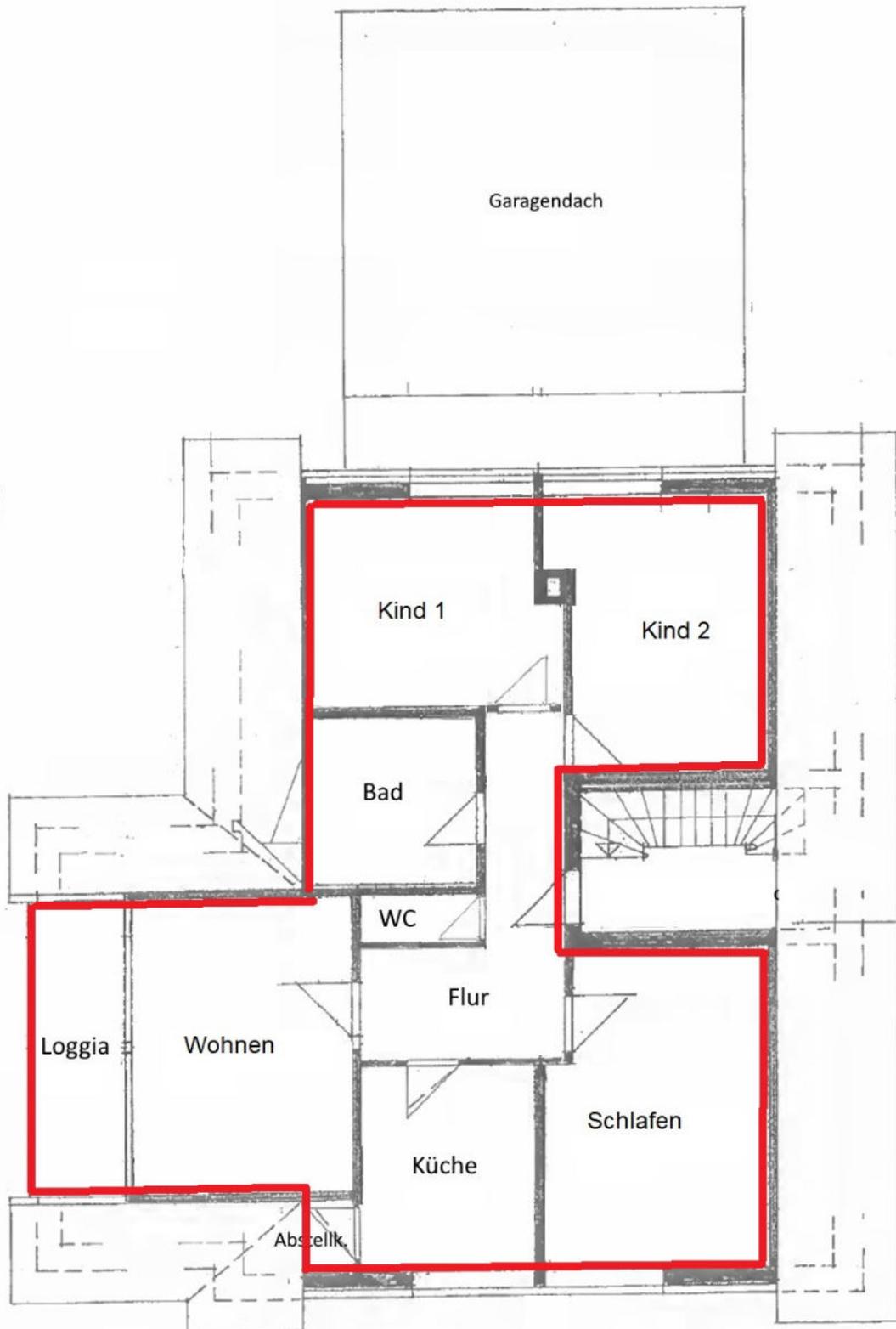


Dachgeschoss (gemäß Teilungserklärung) -Wohnungseigentum Nr. 2-



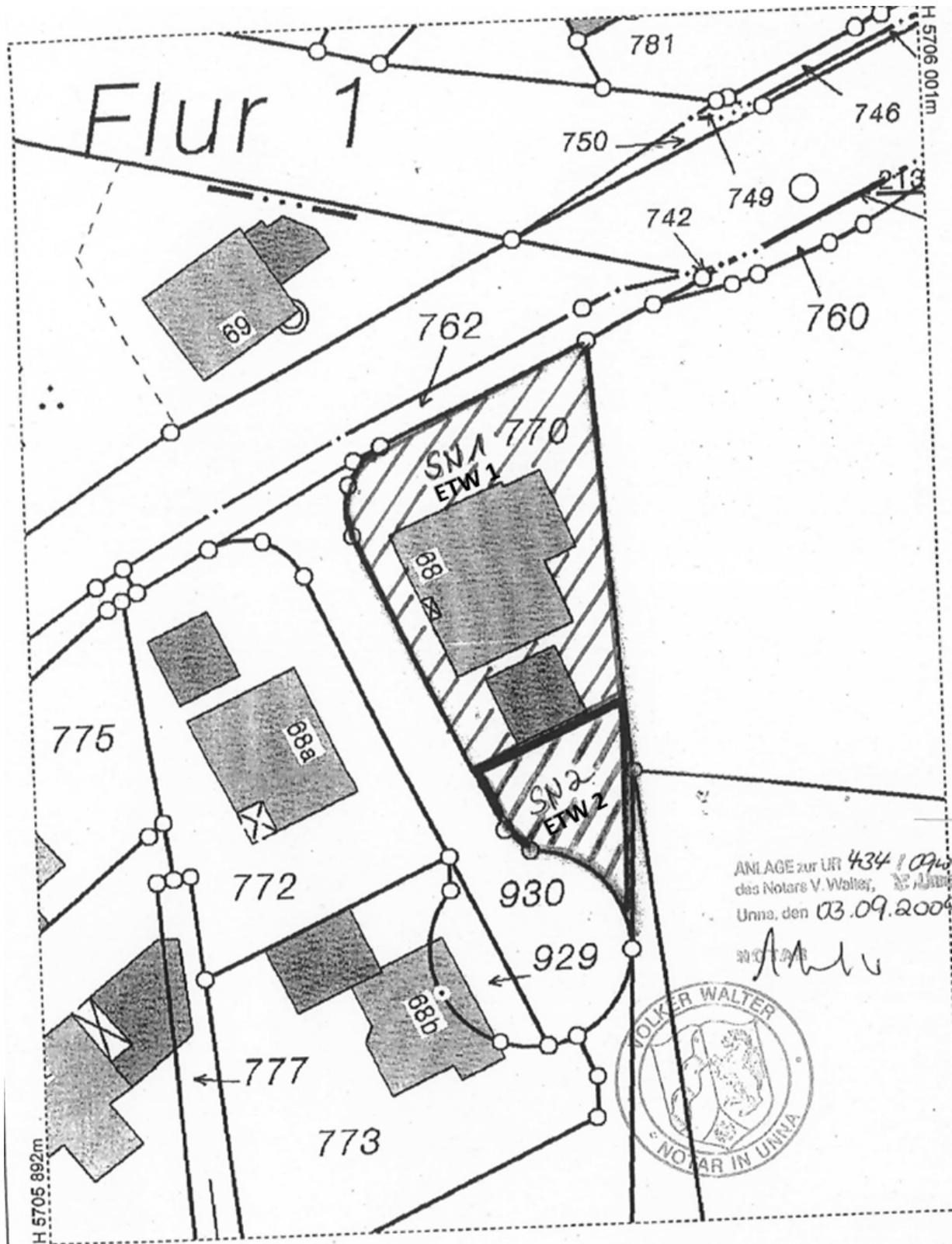


Dachgeschoss (gemäß Örtlichkeit) -Wohnungseigentum Nr. 2-





Lageplan Sondernutzungsrechte -Garten-





Anlage 4

Berechnung der Wohnfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Ardeyer Straße 68 in 58730 Fröndenberg
Geschoss: Dachgeschoss
Einheit: ETW Nr. 2

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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.		ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit (+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Teilfläche	1,00	1,810	4,100	7,42	1,00	7,42	1,00	7,42	14,42	
2			+	Teilfläche	1,00	3,430	1,640	5,63	1,00	5,63	1,00	5,63		
3			+	Teilfläche	1,00	1,430	0,960	1,37	1,00	1,37	1,00	1,37		
4	Bad	2	+	Gesamtfläche	1,00	2,850	2,790	7,95	1,00	7,95	1,00	7,95	6,18	
5			-	Dachschräge	-1,00	1,270	2,790	-3,54	1,00	-3,54	0,50	-1,77		1 m ≤ h < 2 m
6	Wohnen	3	+	Gesamtfläche	1,00	3,950	5,200	20,54	1,00	20,54	1,00	20,54	17,42	
7			-	Dachschräge	-1,00	0,790	3,950	-3,12	1,00	-3,12	0,50	-1,56		1 m ≤ h < 2 m
8			-	Dachschräge	-1,00	0,790	3,950	-3,12	1,00	-3,12	0,50	-1,56		1 m ≤ h < 2 m
9	Schlafen	4	+	Gesamtfläche	1,00	5,360	4,120	22,08	1,00	22,08	1,00	22,08	17,44	
10			-	Teilfläche	-1,00	0,750	1,830	-1,37	1,00	-1,37	1,00	-1,37		
11			-	Dachschräge	-1,00	5,360	1,220	-6,54	1,00	-6,54	0,50	-3,27		1 m ≤ h < 2 m
12	Küche	5	+	Gesamtfläche	1,00	3,470	2,690	9,33	1,00	9,33	1,00	9,33	9,33	
13	Abstellkammer	6	+	Gesamtfläche	1,00	1,000	0,970	0,97	1,00	0,97	1,00	0,97	0,53	
14			-	Dachschräge	-1,00	1,000	0,870	-0,87	1,00	-0,87	0,50	-0,44		1 m ≤ h < 2 m
15	Kind 1	7	+	Gesamtfläche	1,00	4,490	3,570	16,03	1,00	16,03	1,00	16,03	13,07	
16			-	Teilfläche	-1,00	0,490	1,600	-0,78	1,00	-0,78	1,00	-0,78		
17			-	Dachschräge	-1,00	1,220	3,570	-4,36	1,00	-4,36	0,50	-2,18		1 m ≤ h < 2 m
18	Kind 2	8	+	Teilfläche	1,00	3,300	4,760	15,71	1,00	15,71	1,00	15,71	13,19	
19			+	Teilfläche	1,00	0,550	1,000	0,55	1,00	0,55	1,00	0,55		
20			-	Dachschräge	-1,00	1,290	4,760	-6,14	1,00	-6,14	0,50	-3,07		1 m ≤ h < 2 m
21	Loggia	9	+	Gesamtfläche	1,00	5,200	1,510	7,85	1,00	7,85	0,50	3,93	3,33	
22			-	Dachschräge	-1,00	1,510	0,790	-1,19	1,00	-1,19	0,25	-0,30		1 m ≤ h < 2 m
23			-	Dachschräge	-1,00	1,510	0,790	-1,19	1,00	-1,19	0,25	-0,30		1 m ≤ h < 2 m

94,91 m²

rd. 95 m²



Anlage 5

Fotodokumentation

8 Seite(n)