

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
Stadtterstraße 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: 08.12.2023

Gutachten-Nr.: 6168-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Einfamilienhaus und Garage
bebaute Grundstück in
59425 Unna, Steimanns Hof 5



Grundbuch von:	Unna
Blatt:	16258
Gemarkung:	Uelzen
Flur:	1
Flurstück:	136

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 025/22
Wertermittlungsstichtag:	08.12.2023

Verkehrswert (unbelastet): 465.000,- €

in Worten: vierhundertfünfundsechzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 79 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 9-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	11
2.3	Erschließung und Baugrund	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1	Grundbuch.....	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	14
3.4	Denkmalschutz	14
3.5	Bauleitplanung.....	14
4	Gebäudebeschreibung	16
4.1	Gebäude.....	16
4.1.1	Vorbemerkung.....	16
4.1.2	Energetischer Qualität	16
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	17
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1.....	18
4.3	Rohbau des Gebäudes.....	19
4.4	Innenausbau/Ausstattung	21
4.5	Beschreibung des Bauteils 2	24
4.6	Außenanlagen	25
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
5.1	Baumängel und Bauschäden.....	26
6	Grundstückszubehör.....	26
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	27
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. II. BV)	27
9	Verkehrswertermittlung.....	28
9.1	Bodenwertermittlung.....	29
9.1	Sachwertermittlung	31
9.1.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
9.1.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
9.1.3	Sachwertberechnung.....	35
9.1.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	36
9.2	Vergleichswertermittlung	41
9.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
9.2.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	41
9.2.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	42
9.2.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus.....	44
9.2.5	Ermittlung des Vergleichswertes.....	44
9.3	Verkehrswert (unbelastet).....	45
10	Lasten und Beschränkungen	46
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	47
12	Anlagen	48
12.1	Lagepläne.....	48
12.2	Flurkarte	50
12.3	Auskünfte	51
12.3.1	Baulastauskunft	51
12.3.2	Altlastenauskunft	52
12.3.3	Anliegerbescheinigung	55
12.3.4	Wohnungsbindung.....	57

12.3.5	Bergbauauskunft	58
12.4	Bodenrichtwert.....	60
12.5	Auszug aus dem Altlastengutachten	62
12.6	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	71
12.7	Grundrisse /Schnitt	73
12.8	Fotos	77
12.8.1	Außenfotos	77

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 025/22
Auftrag vom:	16.01.2023
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Einfamilienhaus und Garage
Derzeitige Nutzung:	Das Haus ist seit 2019 vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt inkl. Garage 1.100 €.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	08.12.2023
Qualitätsstichtag:	01.03.2023
Ortsbesichtigung:	Datum: 1. Termin: 08.02.2023 2. Termin: 01.03.2023
	Teilnehmer: 1. Termin: keine Innenbesichtigung Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger 2. Termin: Innenbesichtigung Mieter; Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

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

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

Innenfotos:

Auf Wunsch der Mieter werden die Innenaufnahmen nicht in das Gutachten eingefügt.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2023
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Unna
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Unna
- Baulastenauskunft der Stadt Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Unna zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Unna zu Fördermitteln
- Auskunft des Zwangsverwalters vom 02.02.2023
- Grundstücksmarktbericht (2023) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Unna
- Auskunft der Stadt Unna zum Denkmalschutz
- Altlastengutachten, Dipl. Geologe Stephan Brauckmann -Bodenuntersuchung/Altlastenanalytik-, GA Nr. 04 07 23 354 vom 03.11.2023
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

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

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

Unna hat ca. 59.000 Einwohner (Stand: 31.12.2019), liegt östlich von Dortmund am Nordwestrand des Haarstrang-Höhenzuges im Schnittpunkt der Bundesstraßen 1 und 233 mit Anschluss an die Autobahn Köln-Osnabrück- Bremen und Ruhrgebiet- Kassel, ist S-Bahn-Station und D- Zug- Station. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Flughafen Dortmund-Holzwickede.

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

Das zu bewertende Grundstück liegt östlich von Unna, im Stadtteil Uelzen, in noch verkehrsgünstiger Lage. Es befindet sich in einer in sich geschlossenen Wohnsiedlung. Nördlich des Grundstücks grenzt das Grundstück an öffentliche Grünflächen an, innerhalb der auch ein Regenrückhaltebecken sich befindet. Nordwestlich verläuft auf einem Damm eine Eisenbahntrasse mit entsprechender Lärmbelästigung. Nördlich der Bahntrasse des Grundstücks befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Flächen.

(Quelle: wikipedia)

Die Gemarkung von Uelzen erstreckt sich über eine Fläche von 493 Hektar und liegt in einer Höhe zwischen 135 und 68 Metern, wobei sich das Stadtzentrum auf 80 Metern befindet. Aufgrund ihrer Lage zwischen Tiefland und Mittelgebirge zeichnet sie sich durch ihre Vielfalt und Attraktivität aus. Sie gliedert sich in drei naturräumliche Einheiten: den Unterer Hellweg (nördlich des Dorfkerns), den Oberer Hellweg und den Haarstrang. Der Bereich entlang der Hänge des Haarstrangs, bekannt als Oberer Hellweg, ist von besonders fruchtbaren Lössböden geprägt, die bis zu 80 Bodenpunkte (von 100 möglichen) erreichen. Im südlichen Teil der Gemarkung, etwa auf der Höhe des Haarstrangs, verläuft eine bedeutende geografische Grenzlinie Mitteleuropas. In südlicher Richtung erstrecken sich die Hügel des Sauerlandes als Teil des Rheinischen Schiefergebirges, während im Norden die Westfälische Bucht als Teil des Nordmittel-europäischen Tieflandes liegt.

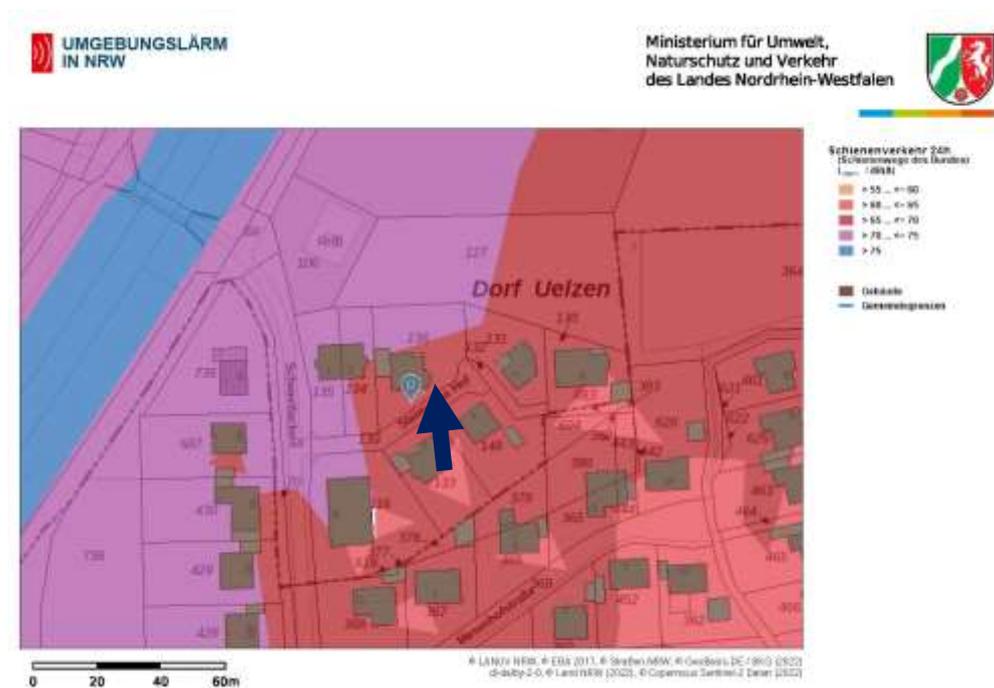
Es ist bekannt, dass sich unterhalb von Uelzen Kohlevorkommen befinden, von denen jedoch nur ein kleiner Teil abgebaut wurde. Dies ist vor allem auf die geringe Mächtigkeit der Kohleflöze und ihre steile Lage mit vielen Verwerfungen zurückzuführen.

Südlich der B1 erstreckt sich der Industriepark Unna, der von 1970 bis 1983 errichtet wurde und eine Fläche von 113 Hektar umfasst. Ein Großteil des Industrieparks liegt auf Uelzener Gebiet. In den letzten Jahren wurde mit dem Bau des Industrieparks Unna/Ost begonnen, der vollständig auf Uelzener Gebiet liegt und nach dem aktuellen Flächennutzungsplan noch nach Süden und Osten erweitert werden soll.

Uelzen wird von einem gut ausgebauten überregionalen Verkehrsnetz durchzogen. Der Hellweg, der südlich am Dorfkern vorbeiführt, war einst einer der bedeutendsten Verkehrswege Europas und existierte vermutlich schon um Christi Geburt als Fernverkehrsstraße. Ab dem Jahr 775/776 wurde er von Karl dem Großen ausgebaut. Kaiser, Könige, Soldaten und insbesondere zahlreiche Kaufleute mit ihren Wagen passierten diese Route. Im Mittelalter war er Teil des weitverzweigten Jakobsweges nach Santiago de Compostela in Spanien. Im Jahr 1818 wurde die stark ausgetretene und häufig sumpfige Trasse durch eine nahezu parallel verlaufende "Kunststraße" ersetzt, die heutige B1. Infolgedessen verlor der Hellweg seinen früheren Status und wurde zu einem Feldweg herabgestuft. Später wurde die neue Verkehrsverbindung als Provinzialstraße bezeichnet. Im Jahr 1936 wurde sie Teil der Reichsstraße 1, die von Aachen bis Königsberg in Ostpreußen führte. Parallel zur B1, südlich davon, wurde im Jahr 1970 der betreffende Abschnitt der Autobahn Dortmund-Kassel (A44) in Betrieb genommen. Es sei darauf hingewiesen, dass das Straßennetz größtenteils zu einer Zeit entstand, als motorisierter Verkehr noch nicht existierte. Insbesondere für den heutigen Schwerlastverkehr ist es nicht geeignet.

- Verkehrslage:** Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.
Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):
Stadtmitte von Unna: 3 km
Bushaltstelle: 450 m
Hauptbahnhof: 2,7 km
Autobahnauffahrt A 44: 4 km
Flughafen Dortmund: 9 km
Kindergarten: 750 m
Grundschule: 750 m
Gesamtschule: 3,5 km
Gymnasium: 3,8 km
- Infrastruktur:** Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Stadtteil Uelzen und im ca. 3 km entfernten Stadtkern von Unna vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna, Dortmund oder Kamen abgedeckt.
- Wohnlage:** Es handelt sich um eine gute Wohnlage mit vorwiegend 1-2 -geschossiger Bebauung.
- Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:** ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
- Immissionen:** Lärmbelastigungen von nordwestlich verlaufenden Eisenbahntrasse sind vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert tlw. bereits berücksichtigt. (Siehe - Umgebungs-lärm in NRW)



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
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	-0,4	12,8	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-47,6	-11,8	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	-0,1	0,8	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	-0,5	0,2	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	46,4	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	49,4	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,9	30,9	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	40,5	38,2	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,6	16,1	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,8	15,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,8	15,9	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,9	6,7	6,2

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

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

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

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	37 m
mittlere Tiefe, ca. :	31,5 m
mittlere Breite, ca. :	28 m
Grundstücksgröße:	872 m ²
Form:	unregelmäßige Grundstücksform (siehe Flurkarte)

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

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

Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.

Kanalanschlussbeiträge: Auf Anfrage teilen die Stadtbetriebe Unna mit:
„Für das oben genannte Grundstück fallen zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße, 30er-Zone, Sackgasse

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

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwischgarage
eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 19/70 erfasst (s. Lageplan). Die Altlastenverdachtsfläche erstreckt sich im östlichen und nördlichen Teil des o. g. Flurstücks (Gartenfläche).
(...).“

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

Aufgrund der Altlastenverdachtsfläche wurde im Auftrag des Amtsgericht eine Altlastenuntersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann auf dem Grundstück durchgeführt. Das Altlastengutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Ein Auszug aus dem Altlastengutachten siehe Anlage.

Das Ergebnis der Altlastenuntersuchung wurde im Altlastengutachten Nr. 04 07 23 354 wie folgt zusammengefasst:

Zusammenfassung: Nach der oben aufgeführten Aufstellung müssen für das Grundstück, Steimanns Hof 5 in 59425 Unna, Gemarkung Uelzen, Flur 1, Flurstück 136, ein Aufwand für die abzufahrenden bzw. sanierungsbedürftigen Böden von 45 €/t und eine gutachterliche Begleitung für eine nicht vollständige Sanierung der Böden, Kosten von ca. 41.000 € veranschlagt werden. Zusätzliche Kosten für einen neuen Bodenauftrag mit sauberem Boden auf das vorherige Niveau sind mit ca. 18.000 € zu veranschlagen. Die Kosten der gutachterlichen Begleitung sind mit ca. 7.500 € anzusetzen. Die Gesamtkosten entsprechen der Wertminderung des Grundstücks aufgrund der Bodenveränderungen.

Alle genannten Kosten verstehen sich netto zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Insgesamt ergibt die Wertminderung für die Sanierung des verunreinigten Bodens:

41.000 € + 18.000 € + 7.500 €	= 66.500 €
zzgl. MwSt. 19%	= 12.635 €
insgesamt	= 79.135 €, rd. 79.000 €

Unter Bezugnahme auf das Altlastengutachten wird aufgrund der vorgefundenen Bodenverunreinigungen eine Wertminderung angesetzt in Höhe von

79.000 €

In Worten: neunundsiebzigtausend Euro

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

„Das o. g. Grundstück liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.“

In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 16.01.2023 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Unna
Blatt:	16258
lfd. Nr. 3:	Gemarkung: Uelzen
	Flur: 1
	Flurstück: 136
	Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Steimannshof 5
	Größe: 872 m ²
Erste Abteilung:	Angabe der Eigentümernamen
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen: <u>lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3</u> <i>Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 07.12.2022</i> <u>lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3</u> <i>Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 07.12.2022</i> 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 verzeich-

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

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

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

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

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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:

Gem. Regionalverband Ruhr-Online-Bebauungsübersicht liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein....“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetischer Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Einfamilienhaus,
mit ausgebautem Dachgeschoss,
mit ausgebautem Spitzboden,
voll unterkellert, 1-geschossig

Bauteil 2: Massivgarage mit Flachdach, unterkellert

Bauschein: Nr. 63-369-93
Nachtrag Nr. 63-935-93

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: keine wesentlichen Modernisierungen erkennbar

Bauteil:	1	2
Baujahr:	ca. 1994	1994
Alter:	ca. 29 Jahre	29 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 51 Jahre	31 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Spitzbodenausbau zu Abstellraum;
hierfür liegt keine Nutzungsänderung der Bauaufsichtsbehörde vor. Insofern kann es nur als Abstellraum genutzt werden.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend mittlere bis gehobene Ausstattung

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: Hebeanlage für Nassräume im Kellerräume
Pumpe mit Häcksler am WC im Kellergeschoss
Pumpe des Gartenbrunnens befindet sich im Kellergeschoss

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- Durchgangsflur
- Partyraum mit Sauna
- Kellerraum
- Waschküche mit Dusche/WC
- Heizungsraum

Erdgeschoss:

- Eingangsdiele/Windfang
- Gäste-WC
- Küche
- Essen
- Wohnen
- Terrasse

Dachgeschoss:

- Flur
- Schlafen
- Kind 1
- Abstellraum
- Bad
- Kind 2

Spitzboden:

- 1 großer Raum mit WC und Waschbecken

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Krüppelwalmdach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	keine	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein, 2-zügig:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer	
Fassade:	Klinker, hinterlüftet	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Sandstein, (2 Stufen)
Innentreppen:	KG - DG:	Holztreppe mit eingestemmtten Setz- und Trittstufen, KG mit Textilbelag
Treppenhaus:	Deckenbelag:	Holzverkleidung
	Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

	Treppengeländer:	Holzkonstruktion mit Holzhandlauf
	Podest:	2 Stufen in Holzkonstruktion
Hauseingangstür:		massive 1-flg. Holzkonstruktion, mit Zylinder-Einsteckschloss, einseitig fest stehendes Element bzw. als Stulp ausgeführt
Besondere Bauteile:		Erker mit Betondachpfanneneindeckung Eingangstreppe Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung (Art Carport)

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Flur, Kellerraum, Heizungsraum

Bodenbelag:	durchgehend Fliesen
Wandbelag:	tlw. Sichtmauerwerk mit Anstrich, tlw. Kiefernholzverkleidung
Decke:	Stahlbeton in Rauschalung mit Anstrich

Waschküche

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbelag:	tlw. Sichtmauerwerk mit Anstrich, tlw. raumhoch Fliesen
Decke:	Stahlbeton in Rauschalung mit Anstrich

Sonstiges: abgetrennt durch Mauerwerk (Mauerwerk ist gefliest) ein Duschbereich. Die Toilette ist mit Faserplatten abgetrennt in Leichtbauweise, darin eine Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten angeschlossen an eine Hebeanlage mit Häcksler. Im WC-Raum, mit Riffelblech abgedeckt, eine Hebeanlage im Pumpensumpf für die Waschmaschine und Dusche.

In diesem Raum: Gaszähler und Wasseranschluss
Waschmaschinen auf Sockel aufgesetzt,
Waschbecken vorhanden.

Partyraum mit Sauna

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Kiefernholzverkleidung
Deckenbelag:	Kiefernholzverkleidung

Sonstiges: Theke in Eigenbau, teilweise mit Holz verkleidet, mit einfachen Arbeitsplatten, Spüle, kleiner Kühlschrank;
Sauna: voll intakt, elektrischer Ofen

Erdgeschoss:

Wohnzimmer

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Decke:	abgehängt mit Gipskarton und integrierten LED-Leuchten

Esszimmer

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Decken:	abgehängt mit integrierten LED-Leuchten

Küche

Bodenbelag:	Fliesen
-------------	---------

Wandbelag: Putz mit Anstrich; Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag: Holzkassettenverkleidung

Flur, Windfang

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: Putz mit Anstrich
Deckenbelag: Holzkassettenverkleidung

Gäste-WC

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: ca. 1,40 m hoch gefliest
darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag: Holzkassettenverkleidung
Ausstattung: kleines Waschbecken mit Halbsäule
wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten

Dachgeschoss:

Schlafräume/Flur

Bodenbeläge: durchgehend Laminat
Wandbeläge: durchgehend Putz mit Anstrich
Deckenbeläge: durchgehend Holzkassettenverkleidung

Badezimmer

Bodenbelag: diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Decke/ Dachschräge: Holzverkleidung, mit nachträglichem Anstrich,
mit integrierten Leuchten
Ausstattung: Eckdusche mit Duschkabine in Plexiglas
größere Ausführung
Einbaubadewanne mit Ablagebereichen, über Eck
wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
Waschbecken mit wandhängenden Unterschränken

Spitzboden:

1 ausgebauter Raum – kein Aufenthaltsraum -

Bodenbelag: Laminat
Wandbelag: Raufasertapete mit Anstrich
Dachschrägen: Gipskarton mit Anstrich
Sonstiges: in einer Ecke des Raumes:
Waschbecken mit Unterschrank
wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten

Fenster:	KG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung EG-DG: Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff, mit Gurt SB: Dachflächenfenster in Kunststoffkonstruktion außen liegende Rollläden, elektrisch
Innentüren:	KG: Holztüren mit Futter und Bekleidung EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung Tür zum Wohnzimmer: 2-flg. Schiebetür mit Glasfüllung
Terrassentür:	Hebeschiebetür
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasser- speicher
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Wohnen: Kachelofen, massive Ausführung, Boden im Bereich des Ofens gefliest.
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck. Der Innenausbau ist als gut einzustufen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Massiv gemauerte Garage mit Flachdach, unterkellert

Tor:	Sektionaltor, elektrisch betrieben, von innen mit Holz verkleidet
Eindeckung:	Bitumenschweißbahnen
Fassade:	Klinker
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton Faserplatten, abgehängt, mit Anstrich
Belichtung:	Fenster in Holzkonstruktion mit Ornamentglas
Nebenausgangstür:	Stahltür mit Stahlzarge
Tür zur Wohnung:	Doppeltür, von innen zusätzliche Holztür (2 Stufen)
Stromanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	vorhanden, Blechwaschbecken
Heizung:	Flachheizkörper vorhanden
Kellerraum:	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Decke:	Stahlbeton in Rauschalung mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung:	Flachheizkörper vorhanden

4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	für 3 PKW, befestigt mit Pflastersteinen
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: Betonpflastersteine Terrasse: Betonpflastersteine vor der Garage: Betonpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Rasen, an den Grenzen tlw. Sträucher und Büsche, 2 hohe Nadelholzbäume
Weitere Außenanlagen:	Holz-Unterstandsfläche mit Betondachpfanneneindeckung Pergola Außenzapfstelle
Einfriedungen:	ca. 3 m hohe Koniferen straßenseitig niedriger Holzzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel erkennbar.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Wertminderung aufgrund von Altlasten: 79.000 €
(siehe Seite 12)

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Bauteil		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	10,365	5,53	1	57,32
		10,965	5,75	1	63,05
				Summe	120,37
	EG	11,015	5,58	1	61,46
		10,015	5,75	1	57,59
		3,55	1,3	1	4,62
		0,97	0,75	-1	-0,73
				Summe	122,94
	DG	11,015	5,58	1	61,46
		10,165	5,75	-1	-58,45
				Summe	125,95
			BGF	Summe	369,26
Bauteil 2	Garage	8,99	4,91	2	88,28
		1,398	0,8	-1	-1,12
				Summe	87,16
Anmerkung: Kellergeschoss in BT 1 berücksichtigt.					

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

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

Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Berechnung siehe Anlage.

Geschoss	Wohnfläche
Erdgeschoss	93,63
Dachgeschoss	75,19
Summe	168,82

9 Verkehrswertermittlung

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.

9.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2023 = 240 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstücksgröße	=	650 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):	872 m ²
davon:	
Bauland bis 650 m ²	650 m ²
Gartenland ab 650 m ²	222 m ²
<hr/>	
Bodenrichtwert, beitragsfrei:	240 €/m ²

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

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

Auf- / Abschlag gesamt:	-5%	-12 €/m ²
-------------------------	-----	----------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit: 228 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 228 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert	rd.
Bauland:	650	228,00 €	148.200,00 €	148.000 €
Gartenland:	222	36,00 €	7.992,00 €	8.000 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe		156.000 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	156.000 €	

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone nicht ausreichend berücksichtigt. Das Grundstück ist eines der Grundstücke, die am nächsten zur Eisenbahntrasse liegt. Insofern wird aufgrund der Lärmbelastigung ein Abschlag von 5% für marktgerecht erachtet.

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

Das Gartenland wird aufgrund der Lage und Größe mit 15% des Baulandwertes angesetzt.

9.1 Sachwertermittlung

9.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* × *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

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

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

Baunebenkosten

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

9.1.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	369,26 m ²	87,16 m ²
Baupreisindex (BPI) 08.12.2023 (2010 = 100)	177,9	177,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	880,00 €/m ² BGF	544,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.565,52 €/m ² BGF	967,78 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	578.083,92 €	84.351,70 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	6.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	7.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	591.083,92 €	84.351,70 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	51 Jahre	31 Jahre
• prozentual	36,25 %	48,33 %
• Betrag	214.267,92 €	40.767,18 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	376.816,00 €	43.584,52 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	376.816,00 €	43.584,52 €

Gebäudesachwerte insgesamt	420.400,52 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 12.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 432.400,52 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 148.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 580.400,52 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,92
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 533.968,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	- 71.000,00 €
	= 462.968,48 €
	rd. 463.000,00 €

9.1.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

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

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

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

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

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,3	0,2	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,9	0,1	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	51,5 %	35,7 %	12,8 %	0,0 %

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	51,5	373,38
3	835,00	35,7	298,10
4	1.005,00	12,8	128,64
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			800,11
gewogener Standard =			2,7

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 800,11 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- ausgebauter Spitzboden × 1,10

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 880,12 €/m² BGF
 rd. 880,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,8	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	20,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

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

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	80,0	388,00
5	780,00	20,0	156,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			632,50
gewogener Standard =			4,2

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 632,50 €/m² BGF
 rd. 544,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion/Treppe	4.000,00 €
Erker - in BGF berücksichtigt	
Hebeanlage	2.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Besondere Einrichtungen

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

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten
Kachelofen	5.000,00 €
Sauna	2.000,00 €
Summe	7.000,00 €

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt, da der Gutachterausschuss diesbezüglich bisher keine Angaben gemacht hat.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	7.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung	5.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Sachwertfaktor

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

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 8 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-71.000,00 €
• Gartenland- Bodenwert 8.000,00 €	
• Wertminderung wegen Altlasten -79.000,00 €	
Summe	-71.000,00 €

9.2 Vergleichswertermittlung

9.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

9.2.2 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.

9.2.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

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

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Einfamilienhäusern beschrieben.

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

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

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

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

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

Die Immobilienrichtwerte

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

9.2.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	2700 €/m ²		
Gemeinde	Unna		
Immobilienrichtwertnummer	3023007		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0 %
Baujahr	1968	1994	17 %
Wohnfläche	145 m ²	169 m ²	-8 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Ausstattungsstufe	mittel	mittel - gehoben	6 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-3 %
Grundstücksgröße	725 m ²	872 m ²	4 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		3.110 €/m²	

9.2.5 Ermittlung des Vergleichswertes

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

$$3.110 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 168,82 \text{ m}^2 \quad = \quad 525.030 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 525.000 €

Marktanpassungsfaktor 1,0

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 525.000 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

besondere Bauteile - Zeitwert	rd.	3.800 €
besondere Ausstattung - Zeitwert	rd.	4.500 €
Spitzbodenausbau		10.000 €
Wertminderung wegen Altlasten	-	79.000 €
Garage		19.000 €

Der Vergleichswert ergibt somit 483.300 €
rd. 483.000 €

9.3 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **463.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert auf der Grundlage eines Immobilienrichtwertes** beträgt rd. **483.000 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in

59425 Unna, Steimanns Hof 5

Grundbuch von:	Unna
Blatt:	16258
Gemarkung:	Uelzen
Flur:	1
Flurstück:	136

zum Wertermittlungsstichtag **08.12.2023** geschätzt mit rd.

465.000,- €

in Worten: vierhundertfünfundsechzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	876,67 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-420,57 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.754,41 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	29,22
Verkehrswert/Reinertrag:	38,96

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.

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 07.12.2022

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

0 €

In Worten: null Euro

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

Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 07.12.022

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

0 €

In Worten: null Euro

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

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

Lünen, den 08.12.2023

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, 8. Auflage, 2016

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 9. Auflage, 2019

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 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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 vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

Gebäudeenergiegesetz - GEG:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 283:

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

DIN 277:

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

II. Berechnungsverordnung

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

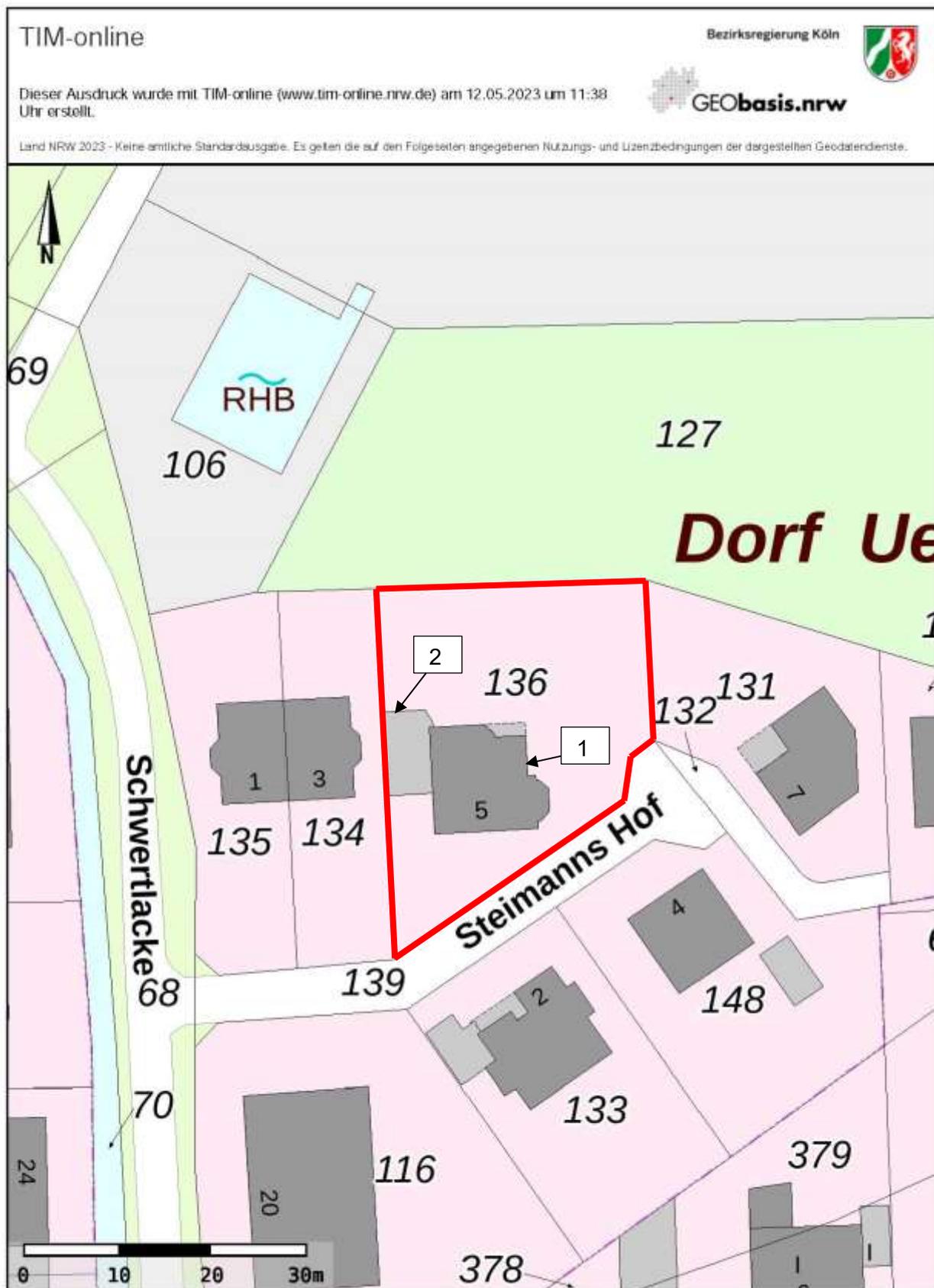
12 Anlagen

12.1 Lagepläne





12.2 Flurkarte



12.3 Auskünfte

12.3.1 Baulastauskunft

Kreisstadt Unna
Der Bürgermeister

Kreisstadt Unna, Postfach 21 13, 59411 Unna

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
002 K 025/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

Aktenzeichen: 027/23

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisstadt Unna

Grundstück/e:	Gemarkung: Uelzen, Flur: 1, Flurstück: 136
in:	59425 Unna, Steimanns Hof 5

Hiermit wird bescheinigt,

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

Es ist eine Verwaltungsgebühr nach beiliegendem Gebührenbescheid zu zahlen.

Im Auftrag


Kaiser

Gesetzesabkürzung:

BauO NRW 2018

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) in der Fassung der Bekanntmachung des Artikel 1 des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vom 21.07.2018 - veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NRW (GV. NRW. 2018 Nr. 19 vom 03.08.2018 Seite 411 bis 458) in der zurzeit gültigen Fassung

Auskunft: Baulast

EINGEGANGEN
20 Feb. 2023



Kreisstadt Unna

Ansprechpartner
Frau Kaiser

T 02303/103-621
F 02303/103-639
angelina.kaiser@stadt-unna.de

Vermittlung
02303/103-0

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

Öffnungszeiten

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

Datum
15.02.2023

www.unna.de

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

Sparkasse UnnaKamen
DE92 4435 0060 0000 0810 00
WELADED1UNN

Gläubiger-ID
DE19ZZZ00000027660

Steuer-ID
DE124793885

Leitweg-ID E-Rechnung
059780036036-31001-48

12.3.2 Altlastenauskunft

→ AG Unna!



Auskunft: Altlast



DER LANDRAT

Kreis Unna - Postfach 21 12 - 59411 Unna

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung und Bauplanung
Dipl. Ing. F. Afsin (z.Hd. Frau Berger)
Stadttorstraße 1
44532 Lünen

Mobilität, Natur und Umwelt
Wasser und Boden

Auskunft
Blanka Göbel
Fon 02303 27-3569
Fax 02303 27-1297
blanka.goebel
@kreis-unna.de

Mein Zeichen
69.2/70 70 01-23-9-71
02.02.2023

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster

Grundstück: Unna, Steimanns Hof 5;
Gemarkung: Uelzen; Flur 1, Flurstück 136
Ihr Zeichen: 002 K 025/22

Sehr geehrte Frau Berger!

Das o.g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 19/70 erfasst (s. Lageplan). Die Altlastenverdachtsfläche erstreckt sich im östlichen und nördlichen Teil des o.g. Flurstücks (Gartenfläche).

Ergänzend anzumerken ist, dass mittig auf dem Flurstück 136 nach Luftbilddauswertung in den 1930er Jahren bis in die 1990er Jahre eine Bebauung bestand. Ein Altlastenverdacht lässt sich hieraus für den Teil des Flurstücks jedoch derzeit nicht ableiten.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 19/70 handelt es sich um eine in Luftbildern von 1975 detektierte Aufschüttung. Im Zuge des Baus des Regenrückhaltebeckens im Jahr 1996 wurden Auffüllungen bestehend aus Müll, Asche, Schlacke, Teer, Glas und anderen Ablagerungsmaterialien angetroffen. Aufgrund dessen wurden fünf Rammkernsondierungen in diesem Bereich niedergebracht, beprobt und chemisch analysiert. Zudem wurden Bodenluftmessungen auf die Parameter BTX, LCKW und Methan durchgeführt. Aufgrund erhöhter Schwermetallgehalte konnte der geplante Einbau dieser Materialien in einen Lärmschutzwall nicht umgesetzt werden und wurde einer Entsorgung zugeführt. Weiterhin wurden in der Bodenluft erhöhte Methangehalte festgestellt.

Um die Altablagerung in Richtung der bestehenden Wohnbebauung einzugrenzen, wurden ergänzende Untersuchungen südöstlich des Regenrückhaltebeckens auf dem Flurstück 127 durchgeführt. Hier wurde, bezogen auf das damalige Gelände, ab einer Tiefe von 1,60 m bis max. 3,30 m u. GOK in allen vier Sondierungen verunreinigtes Auffüllungsmaterial angetroffen. Die gemessenen Methan-Gehalte betragen 1,9 bis 6,5 Vol.-%. Der Explosionsbereich von Methan allein liegt bei Luftzumischung bezogen auf das Gesamtgemisch zwischen der

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

Dienstgebäude
Edisonstraße 1a
59199 Bönen
2.Etage, Raum 202

Bus und Bahn
Servicezentrale fahrtwind
Fon 0800 6 504030
(kostenfrei aus allen
deutschen Netzen)
www.fahrtwind-online.de

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

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

unteren Explosionsgrenze (UEG) 5 Vol.-% und der oberen Explosionsgrenze (OEG) 15 Vol.-%. Der Untergrund im Untersuchungsbereich ist durchgehend aus bindigen, schlecht durchlässigen, lehmigen Schluffschichten aufgebaut, so dass das Migrationsverhalten von Methangas als gering eingeschätzt wurde.

Auf dem o.g. Flurstück wurden bisher keine Sondierungen durchgeführt.

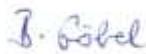
Beachten Sie bitte Folgendes:

Im Vorfeld von geplanten Umnutzungen, Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden im Bereich der o.g. Altlastenverdachtsfläche sind gegebenenfalls Untergrunduntersuchungen von einem Altlastensachverständigen durchzuführen. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sind möglicherweise Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Der Kreis Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten ist in dem Fall rechtzeitig zu beteiligen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Blanka Göbel

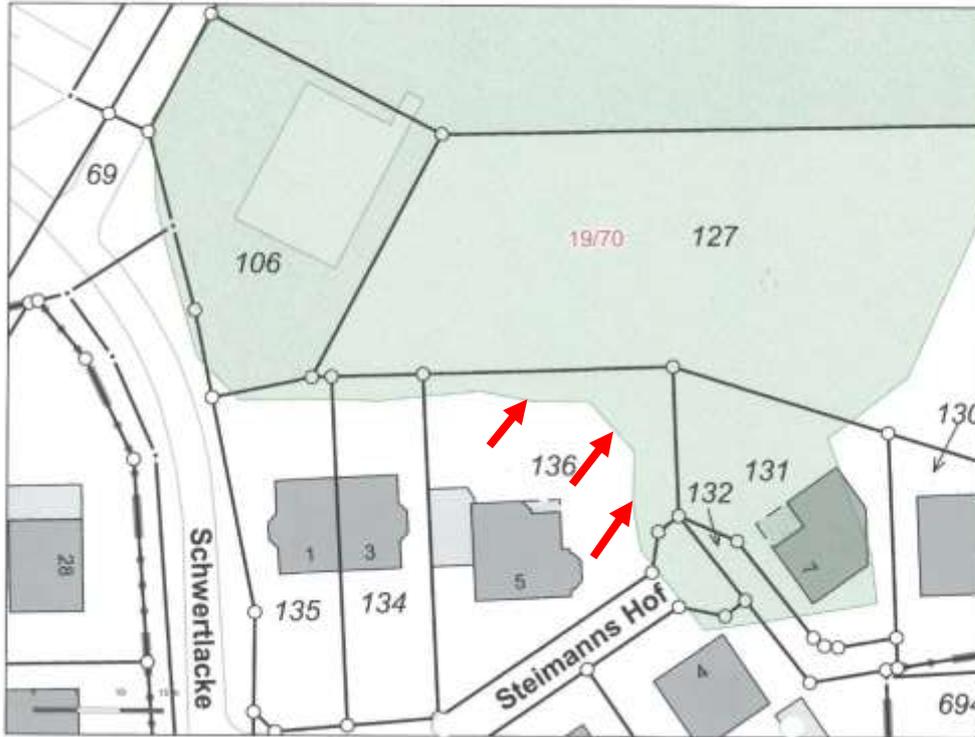
Anlagen
Gebührenbescheid, Lageskizze

Lageplan zur Auskunft aus dem Altlastenkataster

Fachbereich Mobilität,
Natur und Umwelt
Wasser und Boden



Bearbeiter: Göbel
Erstellt: 07.02.2023
Gemarkung: Unzen
Flur: 1
Flurstück: 136



Legende

- Kriegsbomben
- Bombenrichter
 - Widerstandsweite
 - Druckkapazität
- Altablagerungen
 - Altlast
 - Vorlast

Kreisarchiv 2002-148

12.3.3 Anliegerbescheinigung

Kreisstadt Unna

Der Bürgermeister

Kreisstadt Unna, Postfach 21 13, 59411 Unna
Sachverständigenbüro Afsin
Herrn Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadttorstraße 1
44532 Lünen



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
66.3 20 10 / Hu

Auskunft: Erschließungskosten



Tiefbau

Ansprechperson
Frank Hugo

T 02303 103-604

M

F 02303 103-676

frank.hugo@stadt-unna.de

Rathaus

Rathausplatz 1

59423 Unna

Raum 345

Öffnungszeiten

Mo. bis Do. 08.30 – 12.00 Uhr

13.30 – 15.45 Uhr

Fr. 08.30 – 12.30 Uhr

Datum

07.03.2023

Bescheinigung

1	Lage des Grundstücks in Unna: Steimanns Hof 5 Gemarkung: Uelzen Flur: 1 Flurstück: 136
2	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
3	Die öffentliche Straße ist erstmalig endgültig fertiggestellt.
4	Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB werden durch die Stadt Unna nicht erhoben.
5	Bemerkungen: Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.

Im Auftrag

Frank 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.

www.unna.de

T 02303 103-0

F 02303 103-208

post@stadt-unna.de

poststelle@stadt-unna.de-mail.de

Sparkasse UnnaKamen

DE92 4435 0060 0000 0810 00

WELADED1UNN

Gläubiger-ID

DE1922200000027660

Steuer-ID

DE124793885

Leitweg-ID E-Rechnung

059780036036-31001-48

Auskunft: Erschließungskosten

Dipl.-Ing. F. Afsin

Von: Willige-Schleep, Maria [maria.willige-schleep@stadtbetriebe-unna.de]
Gesendet: Montag, 6. Februar 2023 14:10
An: Dipl.-Ing. F. Afsin
Betreff: AW: Anfrage Kanalanschlußbeiträge zum Gutachten 6168-23

9

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück Steimanns Hof 5 in Unna fallen zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.

Viele Grüße

Maria Willige-Schleep

Stadtbetriebe Unna
Grundstücksentwässerung
Viktoriastraße 12
59425 Unna

Tel. 02303/2003-83
Fax 02303/2003-13

12.3.4 Wohnungsbindung

Kreisstadt Unna

Der Bürgermeister

Kreisstadt Unna, Postfach 21 13, 59411 Unna

Sachverständiger
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadttorstr. 1

44532 Lünen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
002K 025/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
50

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

Objekt: Steimanns Hof 5, 59425 Unna

Eigentümer: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Afsin,

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Wegner-Dahmann

Auskunft: Wohnungsbindung



Soziales, Wohnen, Demografie
und Integration

Ansprechperson
Frau Wegner-Dahmann

T 02303 103-605

M

F 02303 103-600

andrea.wegner-
dahmann@stadt-unna.de

Rathaus
Auswählen
59423 Unna
Raum 161

Öffnungszeiten

Mo. bis Do. 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 15.45 Uhr

Fr. 08.30 – 12.30 Uhr

Datum
30.01.2023

www.unna.de

T 02303 103-0

F 02303 103-208

post@stadt-unna.de

poststelle@stadt-unna.de-mail.de

Sparkasse UnnaKamen

DE92 4435 0060 0000 0810 00

WELADED1UNN

Gläubiger-ID

DE19ZZZ00000027660

Steuer-ID

DE124793885

Leitweg-ID E-Rechnung

059780036036-31001-48

12.3.5 Bergbauauskunft



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Sachverständigenbüro für Immobilien-
bewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadtorstraße 1
44532 Lünen

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Steimanns Hof 5 in Unna
Gemarkung: Uelzen, Flur: 1, Flurstück 136

Ihr Schreiben vom 27.01.2023

Ihr Aktenzeichen: 002 K 025/22; 6168-23

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über einem inzwischen erlo-
schenen Bergwerksfeld.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks
kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist dem-
nach nicht zu rechnen.

Hinweise

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

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 01. Februar 2023
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.74.2-2023-198
bei Antwort bitte angeben

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

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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

Bezirksregierung
Arnsberg



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

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 2

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Kleber

12.4 Bodenrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Unna**



Rathausplatz 1, 59423 Unna
Tel.: 02303/103-620

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Unna.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 12.05.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

**Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 in der Stadt Unna**



Rathausplatz 1, 59423 Unna
 Tel.: 02303/103-620



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

**Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 in der Stadt Unna**



Rathausplatz 1, 59423 Unna
 Tel.: 02303/103-620

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Unna
Postleitzahl	59425
Gemarkungsname	Uelzen
Gemarkungsnummer	1410
Ortsteil	Mühlhausen
Bodenrichtwertnummer	1023159
Bodenrichtwert	240 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220,00 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

12.5 Auszug aus dem Altlastengutachten



Diplom-Geologe
Stephan Brauckmann
Beratender Umwelt-
und Ingenieurgeologe
Sachverständiger für
Baugrund und Altlasten

Baugrundgutachten
Gründungsberatung
Tief- und Straßenbauüberwachung
Bodenmanagement
Hydrogeologische Gutachten
Versickerungsanlage-Konzepte
Umweltgeologische Gutachten
Gefährdungsabschätzung
Sanierungsuntersuchung
Gutachterliche Sanierungsbegleitung

Brauckmann • Ardeyer Straße 12 • 58730 Fröndenberg

Ardeyer Straße 12
58730 Fröndenberg
Telefon 0 23 73 / 178 03-00
Telefax 0 23 73 / 178 03-20
info@stephan-brauckmann.de
www.stephan-brauckmann.de

Weiterer Standort:
Lippstadt (NRW)

GUTACHTEN

Projekt: Zwangsversteigerungsverfahren [REDACTED]
Steimanns Hof 5 in 59425 Unna
Aktenzeichen.: 002 K 025/22

- Bodenuntersuchung / Altlastenanalytik -

Schuldner:



Auftraggeber:

Amtsgericht Unna
Friedrich-Ebert-Str. 65 a
59425 Unna

Auftragnehmer:

Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann
Beratender Umwelt- und Ingenieurgeologe
Ardeyer Straße 12
58730 Fröndenberg

Bearb.-Nr.:

04 07 23 354

Fröndenberg, 03. November 2023



Diplom-Geologe
Stephan Brauckmann
Beratender Umwelt-
und Ingenieurgeologe
Sachverständiger für
Baugrund und Altlasten

2. Aufgabenstellung / Vorgang

Mit dem Beschluss des Amtsgericht Unna wird das Zwangsversteigerungsverfahren des Grundstücks *Grundbuchbezeichnung von Unna Blatt 16258 Gemarkung Uelzen Flur 1, Flurstück 136, Gebäude- und Freifläche, Wohnnutzung, Steimanns Hof 5, Größe 872 m²*, Eigentümer [REDACTED], angeordnet.

Im Rahmen der Erstellung des Wertgutachtens durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. F. Afsin, Stadtorstraße 1 in 44532 Lünen, ist festgestellt worden, dass aufgrund von möglichen Bodenverunreinigungen eine weitergehende Begutachtung erforderlich ist. Deshalb soll, durch Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens eines Bodengutachters, das Maß der Wertminderung des Versteigerungsobjektes erstellt werden.

Für das zu untersuchende Flurstück 136 besteht aufgrund der Befunde auf dem nördlich gelegenen Flurstück 127 ein konkreter Altlastenverdacht. Laut Angaben des Kreises Unna handelt es sich hierbei um die Altlastenverdachtsfläche 19/70 mit der Eintragung verschiedener Auffüllungen aus Müll, Asche, Schlacken, Teer und Glas.

Das Ingenieurbüro *DIPL.-GEOLOGE STEPHAN BRAUCKMANN Beratender Umwelt- und Ingenieurgeologe*, Ardeyer Straße 12 in 58730 Fröndenberg wurde deshalb am 07. Juli 2023, durch das Amtsgericht Unna, Friedrich-Ebert-Str. 65 a in 59425 Unna, als Sachverständiger bestimmt und mit der Ermittlung der Wertminderung beauftragt.

Der voraussichtliche Untersuchungsumfang wurde im Vorfeld mit dem Amtsgericht Unna und dem Bodensachverständigen Herrn Brauckmann, abgestimmt.



Diplom-Geologe
Stephan Brauckmann
 Beratender Umwelt-
 und Ingenieurgeologe
 Sachverständiger für
 Baugrund und Altlasten

BBodSchV:

Proben	Auffällige Parameter	Bewertung nach BBodSchV
MP 1 (Boden-Mensch)	keine Auffälligkeiten	uneingeschränkt zulässig (Fluorid im Eluat nach LAGA-Untersuchung überschritten)
MP 2 (Boden-Mensch)	keine Auffälligkeiten	uneingeschränkt zulässig (Fluorid im Eluat nach LAGA-Untersuchung überschritten)
MP 3 (Boden- Grundwasser)	Fluorid = 1900 µg/l	überschritten für den Parameter Fluorid
MP 4 (Boden- Grundwasser)	Molybdän = 60 µg/l	überschritten für den Parameter Molybdän (am Ort der Beurteilung = Stauwasser)
EP 6/1 (Boden-Mensch)	Blei = 250 mg/kg Cadmium = 2,5 mg/kg	Parameter Blei überschritten für Spielflächen; Parameter Cadmium überschritten für Haus- /Kleingärten

Tabelle 1.2: Übersicht der Analysenergebnisse



Diplom-Geologe
Stephan Brauckmann
 Beratender Umwelt-
 und Ingenieurgeologe
 Sachverständiger für
 Baugrund und Altlasten

Ergebnisse nach LAGA/DepV:

Parameter	Proben	Kiesanteil	Auffällige Parameter	Zuordnung nach LAGA - Boden	Bewertung Deponieverordnung
LAGA-Boden (Skand 2004) im Feststoff + Ekwat, Tab. II 1.2-4/5 und Deponieverordnung	MP 1 (1/1 + 2/1) umgelagerter Boden bis 1 m u. GOK; schluffige Auffüllung	keine Fremdbestandteile	Glühverlust = 3,4 Ma.-% TS TOC = 0,6 Ma.-% TS	n.d. Z 1	DK II DK 0
	MP 2 (3/1 + 4/1 + 5/1) Boden bis 1 m u. GOK; schluffige Auffüllung	Bergematerial, Bauschutt, Schlacke, Glas	TOC = 2,4 Ma.-% TS Glühverlust = 4,8 Ma.-% TS	Z 2 n.d.	DK II DK II
	MP 3 (1/2 + 1/3 + 2/2 + 2/3 + 6/2 + 6/3) umgelagerter Boden; bis 3,3 m u. GOK	Bergematerial, Bauschutt	Glühverlust = 5,4 Ma.-% TS TOC = 2,6 Ma.-% TS elektr. Leitfähigkeit = 265 µS/cm Sulfat = 72 mg/l	n.d. Z 2 Z 1.1 Z 1.2	DK II DK I n.d. DK 0
	MP 4 (3/2 + 3/3 + 4/2 + 4/3 + 5/2 + 5/3) schluffige Auffüllung bis 3,4 m u. GOK	Bauschutt, Glas, Schlacke	Blei = 220 mg/kg Chrom = 85 mg/kg Kupfer = 99 mg/kg Zink = 230 mg/kg Glühverlust = 8,8 Ma.-% TS TOC = 4,9 Ma.-% TS KW C ₁₀ -C ₂₂ = 1500 mg/kg KW C ₁₀ -C ₄₀ = 3300 mg/kg PAK = 3,02 mg/kg Benzo(a)pyren = 0,34 mg/kg elektr. Leitfähigkeit = 440 µS/cm Sulfat = 140 mg/kg	Z 2 Z 1 Z 1 Z 1 n.d. Z 2 Z 2 Z 1 Z 1 Z 1.1 Z 1.2	DK 0/I DK 0/I DK 0/I DK 0/I DK II DK II n.d. DK I DK 0 n.d. n.d. DK I
	EP 6/1 schluffige Auffüllung bis 1,0 m u. GOK	Bergematerial	Cadmium = 1,4 mg/kg Kupfer = 430 mg/kg Zink = 870 mg/kg Glühverlust = 5,5 Ma.-% TS TOC = 1,3 Ma.-% TS	Z 1 > Z 2 Z 2 n.d. Z 1	DK 0/I DK 0/I DK 0/I DK II DK I

Tabelle 1.1: Übersicht der Analysenergebnisse



Diplom-Geologe
Stephan Brauckmann
Beratender Umwelt-
und Ingenieurgeologe
Sachverständiger für
Baugrund und Altlasten

und kiesigen Auffüllungen wurden Fremdbestandteile wie Bergematerial, Bauschutt, Schlacke, Glas festgestellt.

Die Einstufungen des LAGA-Zuordnungswertes **Z 2** und die Deponieklasse **DK II** sind auf den angetroffenen Fremdbestandteil in den Auffüllungen zurückzuführen.

Herrichtung des Geländes mit Bodeneingriffen

Bei einer Herrichtung des Grundstücks und damit verbundenen Bodenbewegungen und Eingriffen in den Untergrund zur Erzielung einer handlungsbezogenen Freiheit sind ausgehobene Böden nach der Deponieverordnung zu lagern/entsorgen und sind zumeist deutlich höher belastet als geogene Bodeneinheiten.

Bei allen Arbeiten in einer Bauphase ist auf zusätzliche Verunreinigungen des Untergrundes zu achten.

Um die oberflächennahe Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch und somit eine Wertminderung des Grundstücks auszuschließen, müssen die oberflächennahen Bodenschichten in einer Mächtigkeit von ca. 1 m gegen „sauberes“ Geogenmaterial ausgetauscht werden. Dieses Geogenmaterial soll sinnvoller Weise aus bindigem Boden (Schluff, Ton, Mutterboden) bestehen, um auch über den weiteren Sickerweg (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) die Qualität des Schutzgutes Grundwasser maximal zu sichern.

Mehrkosten bei einer Herrichtung des Grundstücks

Für eine Aufstellung der Mehrkosten zur Herrichtung des Grundstücks und eventuellen Bodenabfuhr wurde die Untersuchungsfläche aufgeteilt. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 872 m².

Die vorhandene Wohnbebauung mit Garagen (ca. 170 m²) sind in der Berechnung nicht berücksichtigt, da von einem Abriss nicht auszugehen ist und durch den Bau bereits Bodenabfuhr getätigt wurde.

Abzüglich der o.g. Flächen fließen in die Berechnung ausschließlich die beprobten Freiflächen von ca. 500 m² mit ein (s. Lageskizze, Anlage 3). Die Freiflächen im vorderen Bereich des Grundstücks, welche zur Straße hin liegen, sind im Rahmen der Erschließung und der Hausanschlussarbeiten durch Bodeneingriffe verändert. Sie wurden nicht untersucht und fließen in die Bewertung nicht ein.



Diplom-Geologe
Stephan Brauckmann
 Beratender Umwelt-
 und Ingenieurgeologe
 Sachverständiger für
 Baugrund und Altlasten

Um die Wertminderung realistisch einzuschätzen, sollte nur der obere Meter ausgetauscht werden und durch sauberes Material ersetzt werden.

Eine komplette Sanierung wird als nicht notwendig und nicht wirtschaftlich angemessen angesehen.

Flächeneinteilung

Fläche	Flächengröße (in m ²)	durchschnittliche Mächtigkeit der belasteten Auffüllungen (in m)	Volumen (in m ³)	Annahme Bodendichte (in t/m ³)	Masse (in t)	Zuordnung gem. DepV
Freiflächen (nur oberer Meter)	500	1,00	500	1,80	900	DK II
Freiflächen komplett	500	3,05	1.525	1,80	2.745	DK II

Tabelle 2: Bodenaushubmassen

Kostenaufstellung: Aufwand Bodenaushub

Fläche	Masse (in t)	Kosten pro Tonne (in €)*	Preis (in €)* Abfuhr des Bodens	Kosten pro Tonne (in €)* für sauberen Boden	Preis (in €)* Abfuhr von sauberen Boden	Differenz (in €)*
Freiflächen (oberer Meter)	900	45,00	40.500	15,00	13.500	27.000
Freiflächen komplett	2.745	45,00	123.525	15,00	41.175	82.350

Tabelle 3: Kostentübersicht



Diplom-Geologe
Stephan Brauckmann
 Beratender Umwelt-
 und Ingenieurgeologe
 Sachverständiger für
 Baugrund und Altlasten

Kostenaufstellung: Bodenauftrag auf vorheriges Niveau

Fläche	Masse (in t)	Kosten pro Tonne (in €)* für sauberen Boden	Preis (in €)* Auftrag von sauberen Boden
Freiflächen (oberer Meter)	900	20,00	18.000
Freiflächen komplett	2.745	20,00	54.900

Tabelle 4: Kostenübersicht

Preistabelle: Abfuhr nach Deponieverordnung (Stand: Oktober 2023)

Deponieverordnung (LAGA)	Kosten pro Tonne (t) in Euro (€)* (Aufladen, Transport und Entsorgung)
DK 0 / DK I (Z0 – Z1)	15,00
DK II (Z2)	45,00
DK III (> Z2)	

Tabelle 5: Preise nach DepV (LAGA)

*netto ohne USt.

Freiflächen

Böden mit einer Einschätzung der Deponieklasse DK II treten flächendeckend in der Freifläche bis zum Ende der angetroffenen Auffüllungen auf. Damit wäre mit einem Bodenaushub in diesem Bereich von insgesamt ca. 1.525 m³ (ca. 2.745 t) zu rechnen.

Es ist aus gutachterlicher (Gefährdungsabschätzung) und wirtschaftlicher Sicht nur der obere Meter der Auffüllung auszutauschen. Dadurch würden alle Wirkungspfade unterbrochen und die Aushubmenge würde deutlich verringert (ca. 500 m³ mit ca. 900 t.) werden.

Bei einem Aufwand der Böden mit einem LAGA-Zuordnungswert bis **Z 2** von ca. 45 €/t werden für die Abfuhr der Böden mit der Deponieklasse **DK II** Kosten von ca. **41.000 €** veranschlagt (Vollsanierung: 124.000 €).

Die Kosten für einen neuen Bodenauftrag mit **sauberen** Boden auf das vorherige Niveau belaufen sich auf ca. **18.000 €** (Vollsanierung ca. 55.000 €).

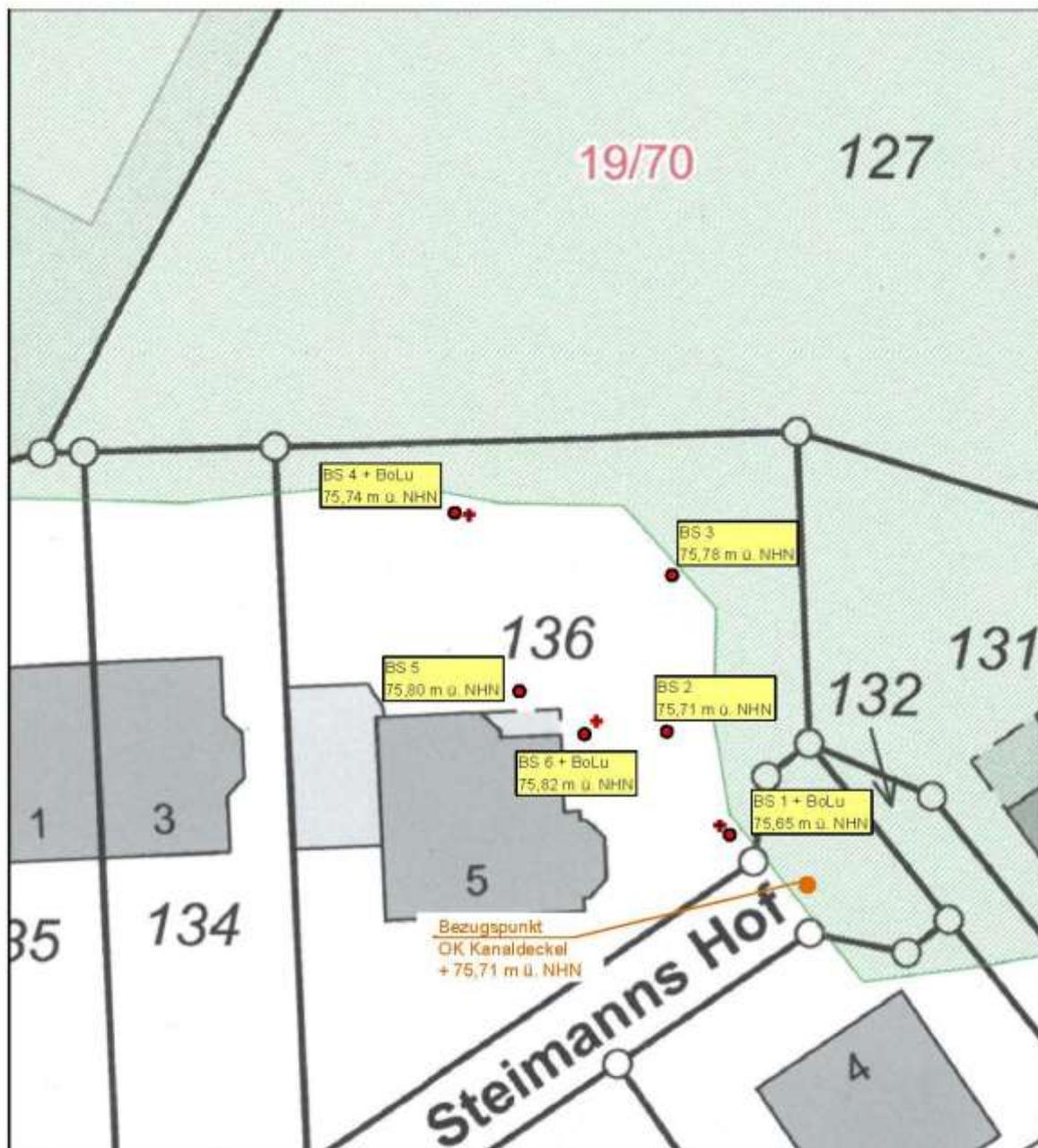


Diplom-Geologe
Stephan Brauckmann
Beratender Umwelt-
und Ingenieurgeologe
Sachverständiger für
Baugrund und Altlasten

Die Kosten einer ingenieurgeologischen Begleitung der Aushubarbeiten einschließlich der chemischen Analytik und Auswertung müssen zusätzlich veranschlagt werden. Dabei ist mit Kosten von ca. **7.500 €** zu rechnen.

Zusammenfassung: Nach der oben aufgeführten Aufstellung müssen für das Grundstück, Steimanns Hof 5 in 59425 Unna, Gemarkung Uelzen, Flur 1, Flurstück 136, ein Aufwand für die abzufahrenden bzw. sanierungsbedürftigen Böden von 45 €/t und eine gutachterliche Begleitung für eine nicht vollständige Sanierung der Böden, Kosten von ca. **41.000 €** veranschlagt werden. Zusätzliche Kosten für einen neuen Bodenauftrag mit sauberem Boden auf das vorherige Niveau sind mit ca. **18.000 €** zu veranschlagen. Die Kosten der gutachterlichen Begleitung sind mit ca. **7.500 €** anzusetzen. Die Gesamtkosten entsprechen der Wertminderung des Grundstücks aufgrund der Bodenveränderungen.

Alle genannten Kosten verstehen sich netto zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.



<ul style="list-style-type: none"> + BoLu Bodenluftentnahme (temporär) aus Bohrloch ● BS Kleinbohrung gem. DIN EN ISO 22 475-1 Altlastenverdachtsfläche 19/70 (Kreis Unna) 		Gemarkung: Uelzen Flur: 1 Flurstück: 136		
Dipl.-Geol. Stephan Brauckmann Ardeyer Straße 12 58730 Fröndenberg		Telefon: 02373 - 17 80 300 Fax: 02373 - 17 80 320		
		ohne Maßstab		Anlage 1
<h3>Lageskizze: Bohrungen</h3>				
		Projekt: 		
		Geschäfts-Nr. 002 K 025/22 Steimanns Hof 5, 59425 Unna - Bodenuntersuchung / Altlastenanalytik -		
		Projektnummer: 04 07 23 354		Auftraggeber: Amtsgericht Unna Friedrich-Ebert-Str. 65 a, 59425 Unna
				Blatt 1
Zust.	Änderung	Datum	Name	Ursprung
				Ersatz für:
				Ersatz durch:

12.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Ermittlung der Wohnfläche im Erdgeschoß		

Wohnzimmer	$6,08 \times 4,55 - 0,80^2 / 2 = 27,34$ $3,305 \times (4,12 - 1,00) = 10,31$ $(3,885 + 2,885) \times 1,00 / 2 = 3,39$ $- 0,60 \times 0,30 = -0,18$	$= 40,86 \text{ m}^2$
Esszimmer	$3,545 \times 4,80 = 17,02$ $0,62 \times 3,55 = 2,20$ $0,68 \times (3,55 - 2,31) / 2 = 1,99$	$= 21,21$
Küche	$3,445 \times 2,385 - 0,80^2 / 2 = 8,54$ $1,96 \times 1,25 = 2,45$	$= 10,99$
WC.	$1,10 \times 1,41$	$= 1,55$
Garderobe	$1,61 \times 1,525$	$= 2,46$
Eingang	$1,215 \times 2,11 = 2,56$ $1,11 \times (2,11 - 0,86) / 2 = 1,65$ $0,86 \times 0,50 = 0,43$	$= 4,64$
Diele & Treppe	$6,385 \times 2,01 - 1,0^2 / 2 = 12,33$ $- 3,00 \times 1,0 = -3,00$ $2,97 \times 1,25 - 1,25^2 / 2 - 0,70^2 / 2 = 2,69$	$= 12,02$
Terrasse	$(3,305 \times 1,39 - 0,365^2) \times 0,5$ $- 1,07^2 \times 0,5$	$= 2,80$

		96,53
	abzügl. 3 % für Putz	= - 2,90

	Wohnfläche im EG.	= 93,63 m ²

Unna, 16.03.1993

Ermittlung der Wohnfläche im Obergeschoß

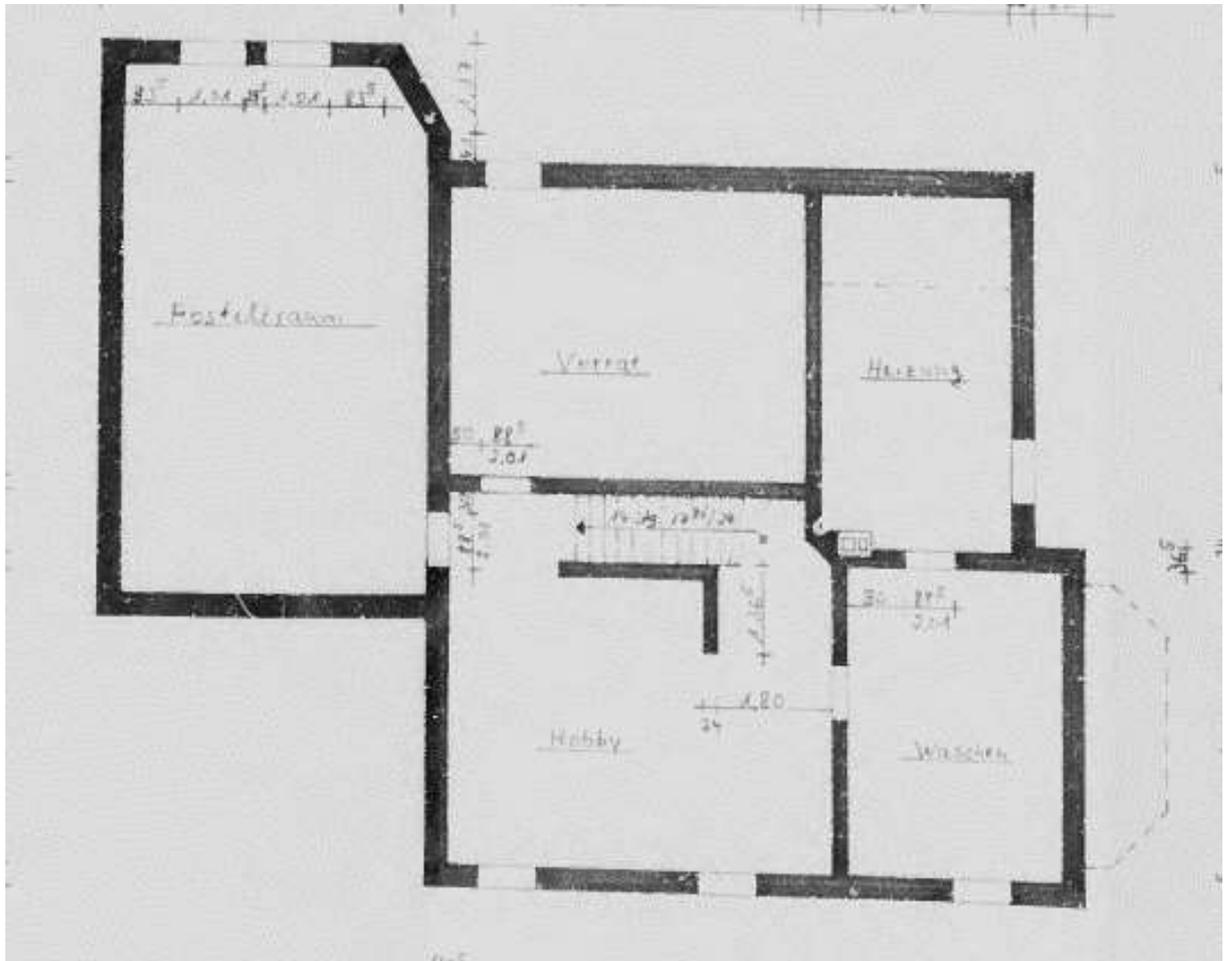
Gästezimmer	$4,15 \times (4,39 - 0,55 - 1,15/2)$	= 13,55
	$2,25 \times 0,30$	= 0,68
		= 14,23 m ²
Schlafzimmer	$5,13 \times (5,65 - 0,55 - 1,15/2)$	= 23,21
	$- 0,83 \times 0,96 - 0,64 \times 0,42$	= -1,07
		= 22,14
Arbeitszimmer	$4,53 (4,80 - 0,55 - 1,15/2)$	= 16,65
	$- 0,63 \times 1,1/2 - 0,63 \times 0,85$	= -0,88
		= 15,77
Abstellr.	$1,60 (2,85 - 0,55 - 1,15/2)$	= 2,70
Bad	$3,90 \times (3,66 - 0,55 - 1,15/2)$	= 9,89
	$- 0,65^2/2$	= -0,21
		= 9,68
Diele	$5,08 \times 2,00 - 3,00 \times 1,10$	= 6,86
	$1,90 \times 0,30$	= 0,57
	$1,60 \times 0,81 - 0,65^2/2$	= 1,51
	$(1,15 - 0,63) \times (2,10 - 1,06)$	= 0,54
	$0,63 \times (0,75 - 2,85)/2$	= -1,13
		= 10,61
Wohnfläche im DG.		= 75,19 m ²
Wohnfläche im EG.		= 93,63 m ²
im OG.		= 75,19 m ²
Gesamtwohnfläche		= 168,82 m ²

Unna, im März 1993

DIPL. ING. HANS KLUGE
ING. BÜRO FÜR BAUSTATIK
HEISENBERGSTR. 2 - 4750 UNNA
TEL. 02303/83224 FAX 02303/83564

12.7 Grundrisse /Schnitt

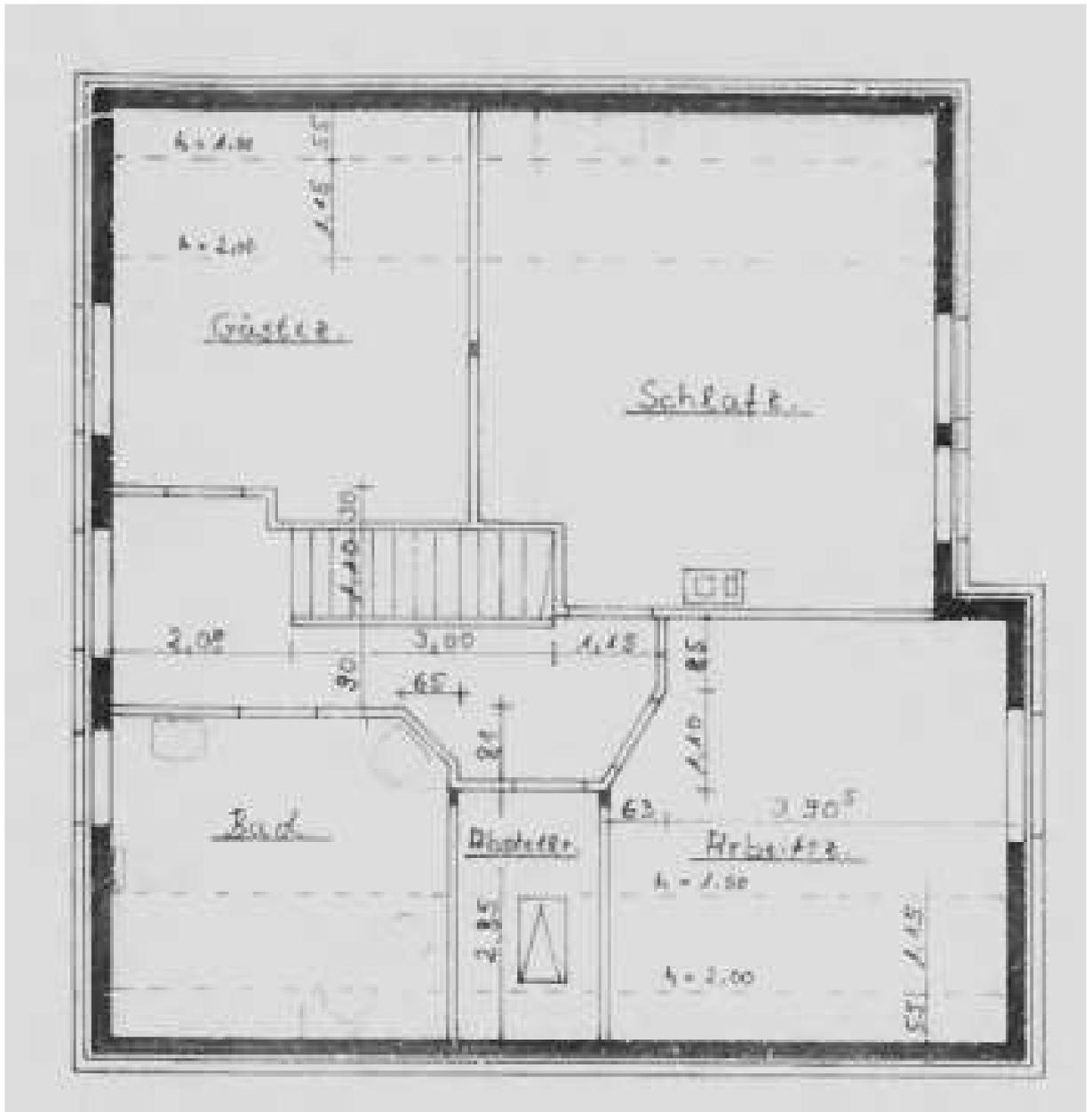
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



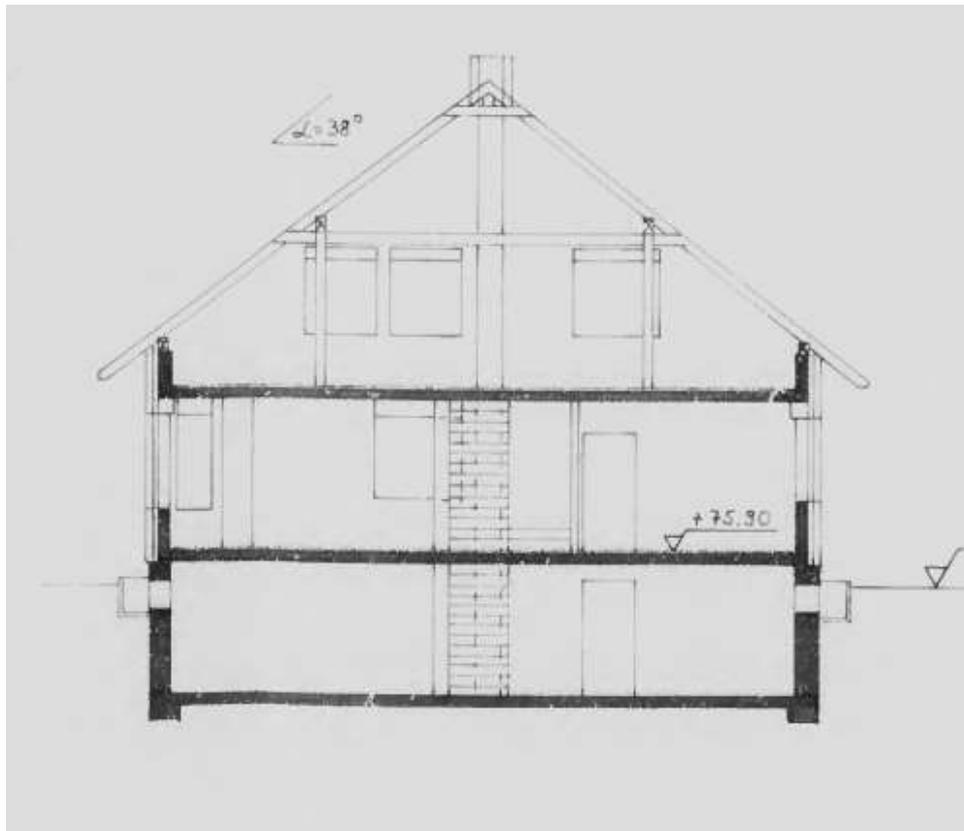
Kellergeschoss



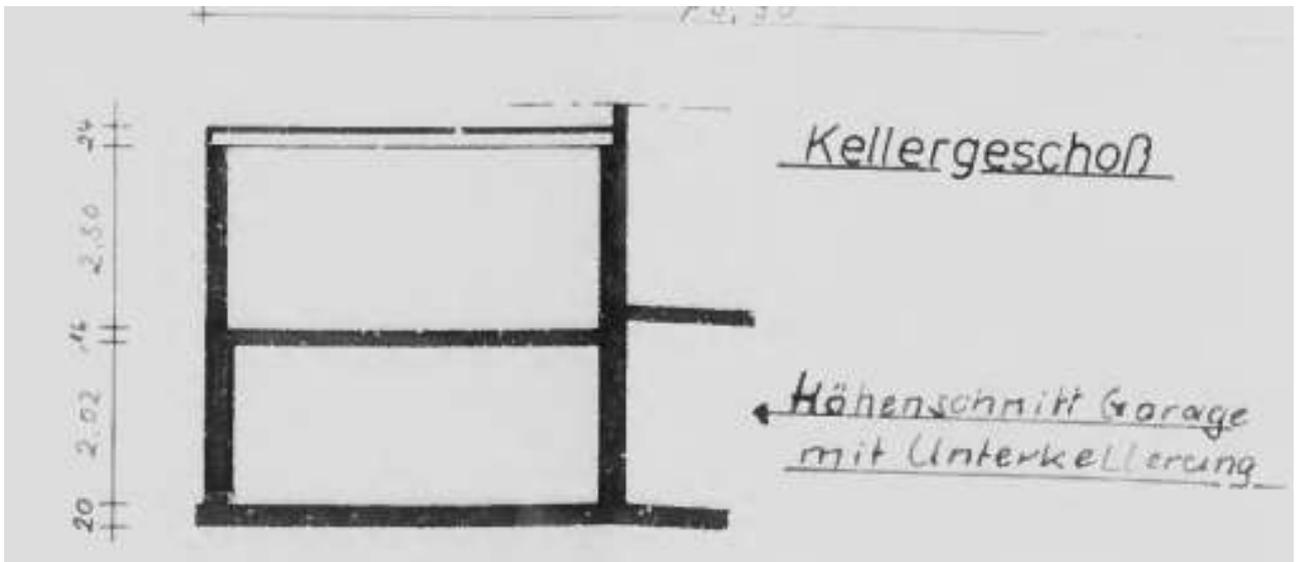
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Garage

12.8 Fotos

12.8.1 Außenfotos



Südwestansicht



Südwestansicht



Nordansicht



Ostansicht



Garten/Terrasse



Garten – Blick Richtung Nordosten



Holzunterstellerschuppen



Luftbild

Flurstück 136