



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einer Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)
bebaute Grundstück in
59199 Bönen, Am Südberg 51



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Grundbuch von:	Bönen
Blatt:	7805
Gemarkung:	Bönen
Flur:	13
Flurstück:	1429, 1416

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 026/22
Wertermittlungstichtag:	20.03.2024

Verkehrswert (unbelastet): 262.000,- €

in Worten: zweihundertzweiundsechzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 96 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	10
3	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.1	Grundbuch	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	15
3.4	Denkmalschutz	15
3.5	Bauleitplanung	15
4	Gebäudebeschreibung	17
4.1	Gebäude	17
4.1.1	Vorbemerkung	17
4.1.2	Energetischer Qualität	17
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	18
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	20
4.3	Rohbau des Gebäudes	21
4.4	Innenausbau/Ausstattung	23
4.5	Außenanlagen	26
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
5.1	Baumängel und Bauschäden	27
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	28
6	Grundstückszubehör	28
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	29
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	29
9	Verkehrswertermittlung	30
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	31
9.3	Bodenwertermittlung	33
9.4	Sachwertermittlung	35
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	36
9.4.3	Sachwertberechnung	39
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	40
9.5	Ertragswertermittlung	45
9.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
9.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	46
9.5.3	Ertragswertberechnung	49
9.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	50
9.6	Verkehrswert (unbelastet)	52
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke	53
11	Lasten und Beschränkungen	53
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	56
13	Anlagen	57
13.1	Lagepläne	57
13.2	Flurkarte	59
13.3	Auskünfte	61
13.3.1	Baulastauskunft	61

13.3.2	Baulasten zugunsten des Grundstücks- Flurstück 1429	63
13.3.3	Altlastenauuskunft.....	64
13.3.4	Planungsrechtliche Auskunft.....	65
13.3.5	Anliegerbescheinigung.....	67
13.3.6	Wohnungsbindung	68
13.3.7	Bergbauauskunft	69
13.4	Eintragungsbewilligung - Abt. II.....	74
13.4.1	Bewilligung vom 30.07.1970 – UR 321/1970	74
13.4.2	Urkundenrolle-Nr. 1683/2015-TE vom 07.05.2015 - Auszug	77
13.5	Grundrisse /Schnitt.....	81
13.6	Ausführungszeichnungen.....	83
13.7	Fotos	85
13.7.1	Außenfotos	85
13.7.2	Kellergeschoss.....	88
13.7.3	Erdgeschoss	90
13.7.4	Obergeschoss	91
13.7.5	Dachgeschoss.....	93
13.7.6	Detailaufnahmen	95

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 002 K 026/22
Auftrag vom:	20.02.2024
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Art des Objektes:	Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)
Derzeitige Nutzung:	Das Haus wird eigengenutzt.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	20.03.2024
Qualitätsstichtag:	20.03.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 20.03.2024 Teilnehmer: Eigentümer: Herr XXX, B.A. Real Estate E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) 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. Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine aktuellen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich die Zeichnungen skizzenhaft ergänzt. Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.
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 Zwangsversteige-

rung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

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

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

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.02.2024
- Eintragungsbewilligungen vom 30.07.1970, 07.05.2015
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Gemeinde Bönen
- Planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Bönen
- Baulastenauskunft der Gemeinde Bönen
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Gemeinde Bönen 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 Gemeinde Bönen zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Bönen
- Auskunft der Gemeinde Bönen zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:
(Quelle: wikipedia)

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Gemeinde:	Bönen
Ortsteil:	Mitte

Bönen hat ca. 18.150 Einwohner (Stand: 31.12.2022), liegt am Rande des Ruhrgebietes und wurde in seiner jetzigen Form im Zuge der Gebietsreform 1958 aus den ehemaligen Gemeinden Nordbögge, Bönen, Altenbögge, Bramey, Lenningsen, Flierich, Wester-Bönen und Osterbönen gebildet. Die Gemeinde Bönen besteht aus den sechs Ortsteilen: Altenbögge-Bönen, Bramey-Lenningsen, Flierich, Nordbögge, Osterbönen und Westerbönen.

Bönen liegt etwa 25 km östlich des Oberzentrums Dortmund und nördlich der Stadt Unna. Im Norden und Osten grenzt die kreisfreie Stadt Hamm an das Gemeindegebiet von Bönen, während im Süden die Kreisstadt Unna liegt. Westlich von Bönen befindet sich die Stadt Kamen (Kreis Unna).

Die Hauptgemeinden Bönen und Nordbögge bestanden überwiegend aus Bergarbeitersiedlungen, während die umliegenden Gemeinden einen bäuerlichen Charakter hatten und teilweise noch haben.

Nach der Schließung der Zeche in Bönen verwandelten sich die reinen Bergarbeitersiedlungen allmählich in attraktive Wohngebiete. Die ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete werden, insbesondere seit dem Bau einer eigenen Autobahnauffahrt, gut angenommen.

Neben dem Bahnhof Bönen an der Bahnstrecke Hamm - Hagen besitzt auch der Ortsteil Nordbögge einen eigenen Bahnhof an der Strecke Hamm - Dortmund. Beide Bahnhöfe werden in den Hauptverkehrszeiten mindestens einmal stündlich in alle Richtungen durch Regionalzüge bedient. Für den Güterverkehr verfügt auch das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Mersch“ über einen Gleisanschluss. Die Anbindung der verschiedenen Ortsteile an den ÖPNV wird durch Buslinien und Taxibusse gewährleistet.

Seit 1995 verfügt Bönen über eine Autobahnanschlussstelle an der A2. Durch die unmittelbare Nähe zum Kamener Kreuz (Autobahnkreuz der A1 und A2) liegt Bönen verkehrsgünstig an wichtigen Nord-Süd- und West-Ost-Achsen.

Durch Bönen verlaufen folgende Landesstraßen (L):

- Die L663 führt von Dortmund über die Kamener Stadtteile Südkamen und Heeren-Werve durch die Bönener Ortsteile Bramey-Lenningsen und Flierich nach Hamm-Osterflierich (B63).
- Die L665 führt von der B61 im Hammer Stadtteil Pelkum über die Bönener Ortsteile Nordbögge und Altenbögge sowie den Kamener Stadtteil Heeren-Werve nach Unna bis zur ehemaligen B233, der jetzigen L678.

- Die L667 führt von der L665 in Altenböge über Bönen-Mitte, Osterbönen und die Hammer Stadtteile Rhynern und Uentrop bis zur L822 auf dem Gemeindegebiet von Lippetal.
- Die L881 führt von der Kamener Straße (L667) durch den Ortsteil Bramey-Lenningsen und den Unnaer Ortsteil Westhemmerde bis zur L673 im Fröndenberger Ortsteil Frohnhausen. (Quelle: Wikipedia)

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt östlich des Ortszentrums der Gemeinde Bönen, südlich der Bahnhofstraße und westlich der Lenninger Straße, in einer reinen Wohnsiedlung, in verkehrsgünstiger und ruhiger Lage.

Es handelt sich hier um eine Wohnsiedlung aus den Mitte 50er Jahre. Südlich der Straße in ca. 100 m befindet sich der Evangelische Friedhof.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Ortsmitte von Bönen:	1,5 km
Bushaltestelle:	250 m
Hauptbahnhof:	1,6 km
Autobahnauffahrt:	3,7 km
Flughafen Dortmund:	22 km
Kindergarten:	300 m
Grundschule:	550 m
Gymnasium:	1,4k m

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 1,5 km entfernten Ortskern von Bönen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Kamen, Hamm oder Unna abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2-geschossiger Bebauung.

**Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße:**

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Demographischer Wandel /
Soziale Lage:

wegweiser kommune.de

Demographischer Wandel
Alle Indikatoren

Indikatoren	Bönen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	18.108	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,3	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-7,8	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,7	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,6	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-2,8	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	53,7	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	49,3	48,5	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	4,4	5,1	6,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	14,6	12,8	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-17,3	-11,8	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	0,9	0,8	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	-5,1	0,2	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	44,7	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	47,1	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	34,7	30,9	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	39,0	38,2	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,5	16,1	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,9	15,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,8	15,9	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,6	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	Bönen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	18.108	393.934	17.912.134
Einpersonen-Haushalte (%)	28,8	34,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	34,6	30,4	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	41,2	44,0	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	66,6	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	50.157	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	51,9	48,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	30,6	33,0	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	17,5	18,6	18,8
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	9,7	10,4	9,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	22,8	26,0	24,2
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	6,4	8,3	8,9
Kinderarmut (%)	18,5	21,4	20,3
Jugendarmut (%)	14,3	16,1	15,5
Altersarmut (%)	2,8	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	11,1	12,4	11,8
ALG II-Quote (%)	9,4	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. : /

mittlere Tiefe, ca. : 15,5 m

mittlere Breite, ca. : 25,5 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	
1	1429	365	m ²
2	1416	36	m ²
Summe		401	m ²

Form: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Fernwärmeversorgung über das Nachbargebäude
Abwasseranschluss über das Nachbargrundstück

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge:

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

„Weitere Ausbaumaßnahmen, die entsprechende Beiträge gem. § 8 KAG auslösen, sind aus heutiger Sicht nicht in der mittelfristigen Finanzplanung (5 Jahre) vorgesehen.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße, Spielstraße (Stichstraße)

Straßenausbau:

Die Straße Am Südberg ist zweispurig, mit Betonverbundpflaster befestigt, einseitig am Kopf schräg öffentliche Parkplätze, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

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.“

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

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

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

„Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bramei V“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. (...)

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

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

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

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Bramei V, verliehen auf Steinkohle.

Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre

Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.

Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.

Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt.

Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit < 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten zum Abbau von Steinkohle durch die RAG ist auszuschließen.

Im Bereich des Grundstücks befindet sich eine Störungszone. Da kein Abbau betrieben wird halten wir bergbaulich verursachte Veränderungen an der Störungszone für äußerst unwahrscheinlich. Wir empfehlen trotzdem, rechtzeitig vor Baubeginn einen Baugrundsachverständigen einzuschalten, um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen (...).

Unterlagen liegen uns zu dem Objekt nicht vor.“

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

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 20.02.2024 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Bönen	
Blatt:	7805	
Ifd. Nr. 1:	Gemarkung:	Bönen
	Flur:	13
	Flurstück:	1429
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Am Südberg 51
	Größe:	365 m ²
Ifd. Nr. 2:	Gemarkung:	Bönen
	Flur:	13
	Flurstück:	1416
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Am Südberg 51
	Größe:	36 m ²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für den Landwirt H. Sch.-H. aus Bönen an einem Grundstücksanteil. Bezug: Bewilligung vom 30.07.1970, eingetragen am 28.08.1970.

Ifd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Haben und Halten von Leitungen und weiterem Zubehör für den Betrieb einer Heiz- oder Heizübergabestation) für die ECS Energieconsulting und Service GmbH, Dresden. Bezug: Bewilligung vom 07.02.2015

(UR 1683/2015-TE, Notar R. T., Essen), eingetragen am 09.06.2015.

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 15.12.2022

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 Werteinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

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

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

- a) Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem **Flurstück 1416** im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen sind.
- b) Auf dem **Flurstück 1429** ist im Baulastenverzeichnis folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 1074 – Flurstück 1429:

Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers der Flurstücks 1429, nach erfolgter Teilung die auf der Grenze zum Flurstück 1430 (Am Südberg 49) stehende Gebäudezwischenwand, die einen gemeinsamen Bauteil darstellt, bei einem eventuellen Abbruch eines Gebäudeteils stehen zu lassen. Eingetragen am 26.03.2003.

Bewertung:

Es handelt sich hier um eine gemeinsame Brandwand bzw. Haustrennwand, die im Falle des Abrisses des Gebäudes stehen gelassen werden muss. Dieselbe Verpflichtung befindet sich auch auf dem Grundstück des Flurstücks 1430. Insofern heben sich Wertvorteil und Wertnachteil auf.

Der Werteinfluss wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

C) In den Bauakten ist ferner eine Erschließungsbaulast auf dem Flurstück 1431 zugunsten des Flurstücks 1429 vorhanden, mit folgendem Inhalt:

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bönen, Flur 13, Flurstück 1001, Fußweg 4 verpflichtet sich, nach erfolgter Teilung sein Grundstück als Zuwegung im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zu dem Grundstück Gemarkung Bönen, Flur 13, Flurstück 1001, Teilfläche 39 zur Verfügung zu stellen und es allen Benutzern zugänglich zu machen. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Durch diese Baulast ist das Bewertungsgrundstück ist die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert.

Der Wertvorteil ist im erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert bereits berücksichtigt.

Der Werteinfluss wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

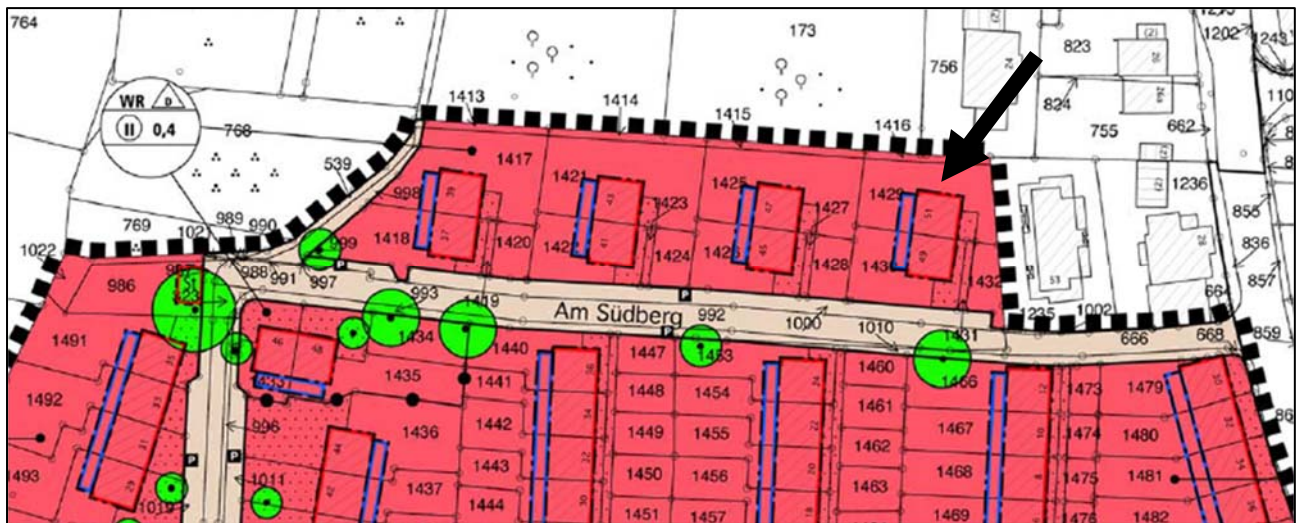
Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Gemeinde Bönen mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 - Siedlungsgebiete Woortstraße/Rosenstraße, Am Südberg, Witteborgstraße liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschossigkeit: max. II-geschossig bebaubar

Grundflächenzahl: 0,4



Ferner gilt folgende Gestaltungssatzung:

Gestaltungssatzung der Gemeinde Bönen

"Siedlungsbereiche Woortstraße/Rosenstraße, Am Südberg und Withebergstraße"

In dieser Satzung sind Vorgaben z.B. bezgl. der äußeren Gestaltung, Dächer, Dachaufbauten, Fassade, Fenster, Hauseingänge etc. enthalten die eingehalten werden müssen.

Link: <https://www.o-sp.de/boenen/plan?10842&art=2>

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: Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)
mit ausgebautem Dachgeschoss,
voll unterkellert, 2-geschossig

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: 2003: Elektrosicherungskasten: 2003
2016: Heizkörperrohre im Kellergeschoss
2016: Erdgeschoss Estrich mit Fußbodenheizung verlegt
2016: Bad im Obergeschoss saniert
2016: Umbau und Sanierung des Innenausbau EG-DG,
angehängte Decke im EG -OG
2016: Ausbau des Dachgeschosses und
Einbau eines Badezimmers mit neuem Estrich mit
Fußbodenheizung, Einbau einer neuen Treppe zum DG
2016: Terrassentür
2016: Hauseingangstür
1989?: Fassade mit Wärmedämmverbundsystem gedämmt,
Dacheindeckung, Rinnen und Fallrohre
1989: Fenster

Bauteil:	1
Baujahr:	ca. 1955
Alter:	ca. 69 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 36 Jahre siehe Sachwertermittlung

sonstige bauliche Änderungen: Es wurden tragende Wände im Gebäude entfernt und die Decke durch Stahlträger auf Stahlstützen abgefangen. Ferner wurde im Obergeschoss ein Treppenloch in die Decke eingeschnitten und eine neue Treppe zum DG errichtet. Zudem wurde die Terrassentürdurchbruch um eine Türbreite vergrößert. Ebenso wurde der Betonsturz über der Hauseingangstür tlw. abgeschlagen, sodass der Träger statisch geschwächt ist.

Die o.g. Maßnahmen wurden ohne Baugenehmigung durchgeführt. In der mir vom Bauamt übergebenen Unterlagen sind diese Maßnahmen nicht enthalten. Offensichtlich hat der Eigentümer die Dimensionierung der Stahlträger und Stahlstützen durch einen Statiker ermitteln lassen, denn in den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen waren sog. Ausführungspläne enthalten (siehe Anlage). Die statische Berechnung wurde mir jedoch nicht übergeben.

Es sind zwingend statische Nachweise für diese Umbaumaßnahmen erforderlich. Bei den Maßnahmen handelt es sich um einen gravierenden Eingriff in die Statik des Gebäudes. Es ist nun unklar, ob die Umbaumaßnahmen fachgerecht ausgeführt worden sind.

Außerdem wurde das Dachgeschoss ohne Baugenehmigung zu Wohnraum ausgebaut. Die Flächen im Dachgeschoss können nicht als Wohnfläche berücksichtigt werden, da die Anforderungen für Aufenthaltsräume gem. Landesbauordnung nicht erfüllt sind. Es fehlt beispielsweise ein Fluchtfenster und die Raumhöhe ist offensichtlich nicht ausreichend. Das Dachgeschoss kann daher nicht zu einem dauernden Aufenthalt genutzt werden.

Für das Risiko und der erforderlichen Planungs- und Genehmigungskosten, sowie der Statik wird eine Wertminderung in Höhe von -20.000 € angesetzt.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend mittlere Ausstattung

Bauweise: 1-seitig angebaut

Besondere technische Einbauten: Split-Klimaanlage im Schlafzimmer DG

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- Flur
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Kellerraum 3
- Kellerraum 4
- Kellerraum 5

Erdgeschoss:

- Diele
- Küche
- Wohnen/Essen
- Abstellkammer
- Badezimmer (nicht saniert)

1. Obergeschoss:

- Flur 1
- Flur 2 mit Treppe zum DG
- Badezimmer (saniert)
- Kind 1
- Kind 2

Dachgeschoss: - **kein Wohnraum** -

- Raum 1
- Dusche/WC (neu erstellt)
- Stauraum im Drempelbereich

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 DG: tlw. Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Putz	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag (3 Stufen)
	Kellertreppe:	Stahlbeton ohne Oberbelag, Geländer in Metallkonstruktion

Innentreppen:	KG:	Stahlbetontreppe mit Anstrich, mit Holzhandlauf
	EG - OG:	Holztreppe mit eingestemmten Setz- und Trittstufen mit Anstrich, tlw. mit Anstrich, ohne Treppengeländer und ohne Holzhandlauf
	DG:	neu eingebaute Metallkonstruktion mit aufgesattelten Holzstufen und Metallhandlauf mit oberem Holzhandlauf
Hauseingangstür:	1-flg. Kunststoffkonstruktion, teilweise verglast mit Isolierverglasung, mit Zylinder-Einsteckschloss, mit Edelstahlgriff	
Kellerausgangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion mit Zylindereinsteckschloss mit Ornamentglas	
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung in verzinkter Metallkonstruktion mit Plexiglaseindeckung	
	Kelleraußentreppe	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich 1 Raum tlw. mit Gipskartonvorsatzschale, teilsfertig
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung mit Anstrich
Sonstiges:	Heizungsrohre sind zeitgemäß neu verlegt in Kupfer mit Dämmung, Abwasserrohre in HT-Rohren neu verlegt eigener Kalt-Wasseranschluss vorhanden, mit Wasserzähler
	In einem Kellerraum ist eine Art Waschküche mit Wasseranschluss für Waschmaschine und Trockner.

Erdgeschoss:

Wohnen, Essen, Küche

Bodenbelag:	rechteckformatige Fliesen
Wandbelag:	Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehangen mit Gipskarton mit integrierten LED-Leuchten
Sonstiges:	Haustrennwand mit Gipskartonvorsatzschale Badezimmer ca. 8-10 cm tiefer als das Wohnzimmer

Badezimmer (nicht saniert)

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,20 m hoch Fliesen, darüber Raufasertapete mit Anstrich; im Bereich der Badewanne raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Styroporkassetten wurden entfernt, die Ansetzbinder befinden sich noch an der Decke
Ausstattung:	Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten Einbaubadewanne Waschbecken Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer

Flur

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehangen mit Gipskarton mit integrierten LED-Leuchten

Obergeschoss:

Schlafzimmer, Flur

Bodenbeläge:	im Flur und in den Kinderzimmern unterschiedliche Sorten Laminat, Durchgangsflur: kein Oberbelag, nur Verbundestrich
--------------	---

Wandbeläge: durchgehend Reibputz mit Anstrich
Deckenbeläge: abgehangen mit Gipskarton mit integrierten LED-Leuchten

Badezimmer

Bodenbelag: rechteckformatige Fliesen
tlw. eingebaute LED-Leuchten im Boden
Wandbelag: ca. 1,60 m hoch Fliesen, darüber Gipskartonvorsatz schale mit Anstrich, im Duschbereich raumhoch gefliest
Deckenbelag: Gipskarton mit integrierten LED-Leuchten
Ausstattung: 2 kreisförmige Waschbecken auf wandhängendem Unterschrank, seitlich mit Ablagenische
Einbaubadewanne mit Ablagebereichen
wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
wandhängendes Urinal mit Wandeinbauspülkasten
Eckdusche, fast ebenerdig(ca. 3 cm höher)
mit Duschkabine in Echtglas mit Glasschiebetür
Sonstiges: Im Badezimmer ist ein neuer Estrich verlegt worden mit Fußbodenheizung, soll allerdings außer Betrieb sein;
zusätzlich ist ein Anschluss für einen Handtuchheizkörper vorhanden

Dachgeschoss:

Schlafzimmer

Bodenbelag: Laminat
Wandbelag: Gipskarton mit Anstrich
Deckenbelag: Gipskarton mit Anstrich mit integrierten LED-Leuchten

Dusche/WC

Bodenbelag: rechteckformatige Fliesen
Wandbelag: überwiegend Gipskarton mit Anstrich
im WC- und Waschbeckenbereich tlw. Fliesen,
tlw. Mosaikfliesen gestreut
Duschbereich: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Reibputz mit Anstrich
Ausstattung: Waschbecken
wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
Handtuchheizkörper (noch nicht eingebaut,
Anschlussmöglichkeiten vorhanden)
Eckdusche in einer Nische, ca. 15 cm höher als der Boden
Elektrodurchlauferhitzer

Fenster:

KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter
EG-OG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung (aus 1989),
mit Rollläden aus Kunststoff,
tlw. motorisch betrieben, tlw. abschließbar
DG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,

	Dachflächenfenster in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Innentüren:	KG: tlw. nicht vorhanden, tlw. Holztüren mit Futter und Bekleidung, in einfachster Ausführung EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung, Küchentür zum Flur: Glasschiebetür, hängend
Terrassentür:	Hebeschiebetür in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Kunststoffwandabstandhalter (aus 2016)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz zeitgemäße durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	elektrischer Durchlauferhitzer (Badezimmer, Küche)
Art der Beheizung:	Fernwärmegespeiste Warmwasser- Zentralheizung Fernwärmeübergabestation im Kellerflur, Zuleitung kommt vom Nachbargebäude.
Heizkörper:	tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen tlw. Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen EG: Küche, Wohnen/Essen: Fußbodenheizung OG: Bad: Fußbodenheizung
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Kaminofen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Der Innenausbau wurde saniert, allerdings sind viele kleinere Mängel und teilfertige Arbeiten vorhanden. Ansonsten ist der Innenausbau in einem zeitgemäßen durchschnittlichen Zustand.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Fernwärmeanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	keine
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: Betonpflastersteine Hochterrasse: Betonpflastersteine Wohnwege: Betonpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Rasen
Weitere Außenanlagen:	Holz-Gartenhaus in Eigenbaukonstruktion mit Trapezblechein- deckung, Bodenbelag: Betonpflastersteine, Wände und Decke innen komplett mit OSB-Platten verkleidet
Einfriedungen:	Metallstabzaun Terrasse: komplett eingefriedet mit 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.

Hauseingangstür:

Rosette außen fehlt, Edelstahlgriff locker, Beiputzarbeiten fehlen, insbesondere im oberen Bereich

Tür ist falsch eingebaut, die Bolzen, die in den Rahmen hinein führen, sind verzogen, dadurch wird der Rahmen beschädigt; über der neu eingebauten Tür wurde der Sturz zur ca. zur Hälfte abgeschlagen, da die neue Tür höher war. Es ist zwingend ein neuer Sturz einzubauen.

Kellergeschoss:

- lt. Angabe des Eigentümers soll Wasser im Bereich der Terrasse in den Kellerraum fließen
- Glas eines Kellerfensters beschädigt
- Kabeldurchführung durch die Außenwand undicht
- Feuchtigkeitsspuren in der ersten Steinlage sichtbar
- Stromkasten: Abdeckung der Sicherungen fehlt, tlw. Elektroleitungen nicht fachgerecht verlegt

Erdgeschoss:

- Treppe zum Obergeschoss: teilweise Anstrichbedürftig
- Badezimmer: Deckenoberbelag fehlt
- Zuleitung zum Elektrodurchlauferhitzer unfachmännisch
- Stolperkante zwischen Wohnzimmer und Badezimmer
- Rollläden: Gurt tlw. fast gerissen
- teilweise fehlen Sockelleisten
- lt. Angabe des Eigentümers funktionieren im Esszimmerbereich die Steckdosen im Sockelbereich nicht, nach dem Wasserschaden im OG-Badezimmer
- Terrassentür: Beiputzarbeiten der Laibungen erforderlich

Obergeschoss:

- Laminat nicht fachgerecht verlegt, tlw. fehlen Sockelleisten
- bei zwei Türen fehlt die Zargenverkleidung
- Türzargen sind tlw. zu breit, tlw. nicht fachlich angebracht
- Sicherungskasten: Klappe fehlt
- Badezimmer:
Fußbodenheizung soll außer Betrieb sein
lt. Angabe des Eigentümers soll es einen Wasserschaden durch die Duscharmatur entstanden sein.

Das Wasser soll in der in der Vorsatzschale der Haustrennwand zum Erdgeschossfußboden geflossen sein. Augenscheinlich war für jedoch kein großer Schaden erkennbar.

- Rollläden der Fenster, die Motoren sollen defekt sein, die Steuerungen in der Wand sind vorhanden

Dachgeschoss:

- Giebelfenster: Beiputzarbeiten der Laibungen erforderlich
- eine Öffnung im Drempebereich muss noch verschlossen werden
- teilweise fehlen Abdeckungen der Steckdosen und der Schalter
- Tür zum Badezimmer nicht eingebaut
- Dusche/WC:
Drempebereich noch offen, es muss noch mit einer Tür verschlossen werden
- Laut Angabe des Eigentümers funktionieren sämtliche Steckdosen nicht, die beiden Heizkörper sind noch nicht an den Kreislauf angeschlossen,
ebenso soll die Klimaanlage noch nicht an den Stromkreis angeschlossen sein, weil kein Strom im Dachgeschoss vorhanden sein soll.
- Laminat und die Türen sind nicht fachgerecht eingebaut

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Umbaumaßnahmen: siehe Seite 19.

Für das Risiko und der erforderlichen Planungs- und Genehmigungskosten, sowie der Statik wird eine Wertminderung in Höhe von 20.000 € angesetzt.

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)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	8,41	8,79	1	73,92
	EG	8,41	8,79	1	73,92
	OG	8,41	8,79	1	73,92
	DG	8,41	8,79	1	73,92
			BGF	Summe	295,70

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

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnung wurde auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten gem. Dr. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Tab. 1-2. überschlägig ermittelt, da die Planunterlagen nicht leserlich waren. Für die Zwecke dieser Verkehrswertermittlung ist diese Vorgehensweise vollkommen ausreichend. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Die Terrasse hat eine überdurchschnittliche große Fläche von ca. 27 m². Es wird daher nur eine übliche Terrassenfläche von 16 m² bei der Wohnflächenberechnung angesetzt. Die Flächen im Dachgeschoss können nicht als Wohnfläche berücksichtigt werden, da die Anforderungen für Aufenthaltsräume gem. Landesbauordnung nicht erfüllt sind. Es fehlt beispielsweise ein Fluchtfenster und die Raumhöhe ist offensichtlich nicht ausreichend.

Geschoss	BGF				Wohnfläche
Erdgeschoss	73,92 m ²	x	0,74	=	54,70
Terrasse	25 % von 16 m ²			=	4,00
Obergeschoss	73,92 m ²	x	0,74	=	54,70
Dachgeschoss	keine Wohnfläche				
	73,92 m ² x 0,52 =		38,4	m ²	
			Summe		113,40

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 = 145 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 m

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):	401 m²
davon:	
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe	401 m²
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe	0 m²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:	145 €/m²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%
Auf- / Abschlag gesamt:	0% 0 €/m²
Baulandwert, beitragsfrei somit:	145 €/m²
Wert des Baulandes, gerundet:	145 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	401	145,00 €	58.145,00 €
Gartenland:	-	-	-
beitragsfreier Bodenwert		Summe	58.145,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	58.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

9.4 Sachwertermittlung

9.4.1 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 mit erfasst 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.

9.4.2 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 Grundstücksmarkts.

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. Kelleraußentreppen, 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* $\times$ *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 mit erfasst 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 Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

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

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

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

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

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

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.

9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	295,70 m²
Baupreisindex (BPI) 20.03.2024 (2010 = 100)	181,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	700,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.269,10 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	375.272,87 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	6.500,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	381.772,87 €
Alterswertminderung	
• Modell	nach Ross
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre
• prozentual	42,63 %
• Betrag	162.749,77 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	219.023,10 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	219.023,10 €

Gebäudesachwerte insgesamt		219.023,10 €
Sachwert der Außenanlagen	+	11.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	230.023,10 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	58.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	288.023,10 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	316.825,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	55.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	261.825,41 €
	rd.	262.000,00 €

9.4.4 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: Doppelhaushälfte

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	

Heizung	9,0 %			0,8		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,7	0,3	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	54,8 %	38,9 %	4,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Doppelhaushälfte

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	54,8	375,38
3	785,00	38,9	305,36
4	945,00	4,5	42,53
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			736,53
gewogener Standard = 2,5			

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 736,53 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 699,70 €/m² BGF
rd. 700,00 €/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. Kelleraußen-

treppen, 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.

Gebäude: Doppelhaushälfte

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Hauseingangstreppe mit Überdachung	1.500,00 €	
Kelleraußentreppe	5.000,00 €	
Summe	6.500,00 €	

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.

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/Gartenhaus	2.000,00 €
Terrasse	2.000,00 €
Summe	11.000,00 €

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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Das ca. 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt

ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0
Summe	9,0

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1955 = 69$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 69 \text{ Jahre} = 11$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} = 44$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 44 \text{ Jahre} = 1980$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Doppelhaushälfte“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

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. 16 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Unter Berücksichtigung das noch relative Arbeiten fertiggestellt werden müssen und rechtliche Unklarheiten bzgl. der Umbaumaßnahmen herrschen und kein Stellplatzmöglich auf dem Grundstück möglich ist, wird der Zuschlag mit 10% als marktgerecht erachtet.

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	-55.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderung -20.000,00 € - Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert -35.000,00 € und nicht wertsteigernd	
Summe	-55.000,00 €

9.5 Ertragswertermittlung

9.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann

durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

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

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

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

9.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte	2	Wohnen DG	38,40		5,00	192,00	2.304,00
	1	Wohnen EG-OG	113,00		7,00	791,00	9.492,00
Summe			151,40	-		983,00	11.796,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.796,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.676,24 €
jährlicher Reinertrag	= 9.119,76 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 58.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 580,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.539,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,108
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 257.115,09 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 58.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 315.115,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 55.000,00 €
Ertragswert	= 260.115,09 €
	rd. 260.000,00 €

9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.089,32
Mietausfallwagnis	2,00	----	235,92
Summe			2.676,24 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,7 % ermittelt worden. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer beträgt hierbei 36 Jahre und die durchschnittliche Miete beträgt 6,41 €/m².

Die Standardabweichung wurde mit +/- 1,37 % ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz insbesondere aufgrund der Lage, Ausstattung und Restnutzungsdauer, sowie insbesondere, dass kein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück möglich ist, mit 1,0 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-55.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderung -20.000,00 € - Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert -35.000,00 € und nicht wertsteigernd	
Summe	-55.000,00 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **262.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **260.000,00 €**.

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

59199 Bönen, Am Südberg 51

Grundbuch von: Bönen
Blatt: 7805
Gemarkung: Bönen
Flur: 13
Flurstück: 1429, 1416

zum Wertermittlungstichtag **20.03.2024** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

262.000,- €

in Worten: zweihundertzweiundsechzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	383,09 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-363,28 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.730,52 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	22,21
Verkehrswert/Reinertrag:	28,73

10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

Das Gericht verlangt bei der Bewertung für jedes Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren einen eigenen Verkehrswert, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nicht geteilt werden können (Einzelausgebot).

Die Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2 im vorliegenden Fall bilden ohne jeden Zweifel eine wirtschaftliche Einheit. Die Verkehrswerte werden von mir auftragsgemäß getrennt ausgewiesen, obwohl diese gemeinschaftlich ermittelt werden.

Eine sinnvolle Trennung der Grundstücke ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

Ich halte hier ein Verfahren in Form von Einzelausgeboten aus dem benannten Gründen für nicht sinnvoll.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe		Verkehrswert
1	1429	365	m ²	257.000 €
2	1416	36	m ²	5.000,00 €
Summe		401	m ²	262.000 €

11 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. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1-Flurstück

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für den Landwirt H. Sch.-H. aus Bönen an einem Grundstücksanteil.
Bezug: Bewilligung vom 30.07.1970, eingetragen am 28.08.1970.*

Bewertung:

Die Belastung befindet sich gem. Bewilligung im südöstlichen Bereich des Flurstück 1429. Es handelt sich dabei um einen nicht mehr genutzte Wegefläche. Nur ein kleiner Teil der Wegefläche liegt noch auf dem Flurstück 1429. Eine Nutzungseinschränkung des Flurstücks 1429 besteht daher so gut wie nicht mehr.



Der Wertnachteil wird daher pauschal angesetzt mit

100 €

In Worten: einhundert Euro

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Haben und Halten von Leitungen und weiterem Zubehör für den Betrieb einer Heiz- oder Heizübergabestation) für die ECS Energieconsulting und Service GmbH, Dresden. Bezug: Bewilligung vom 07.02.2015 (UR 1683/2015-TE, Notar R. T., Essen), eingetragen am 09.06.2015.

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung hat die ECS-Energieconsulting folgendes Recht auf dem Bewertungsgrundstück:

Die Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH bewilligt und beantragt, zu Gunsten der ECS Energieconsulting und Service GmbH, mit dem Sitz in Dresden, (Geschäftsanschrift: Am Bauhaus 1, 01099 Dresden) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden HRB 12559, und zu Lasten der in der Anlage 1 näher bezeichneten Flurstücke eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit einzutragen mit dem Inhalt, in dem jeweiligen in Anlage 1 näher bezeichneten Objekt eine Heiz- oder Heizübergabestation nebst Leitungen und weiterem Zubehör jedweder Art zu haben und zu halten. Der Verlauf der Leitungen ist auf den als Anlage beigefügten Lageplänen blau liniert dargestellt.

Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit dient lediglich der rechtlichen Absicherung der Fernwärmeübergabestation im Kellergeschoss des Bewertungsobjektes, über die das Gebäude mit Wärme (Heizung) versorgt wird. Es ist hier nicht vereinbart, dass eine Verpflichtung zur Abnahme der Wärme besteht. Insofern kann der Eigentümer des Grund-

stücks auch eine andere Heizungsanlage einbauen.

Die Nutzungseinschränkung ist daher als gering einzustufen.
Der Wertnachteil wird angesetzt mit

100 €

In Worten: einhundert Euro

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2

*Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemein-
schaft, eingetragen am: 15.12.2022*

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

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

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

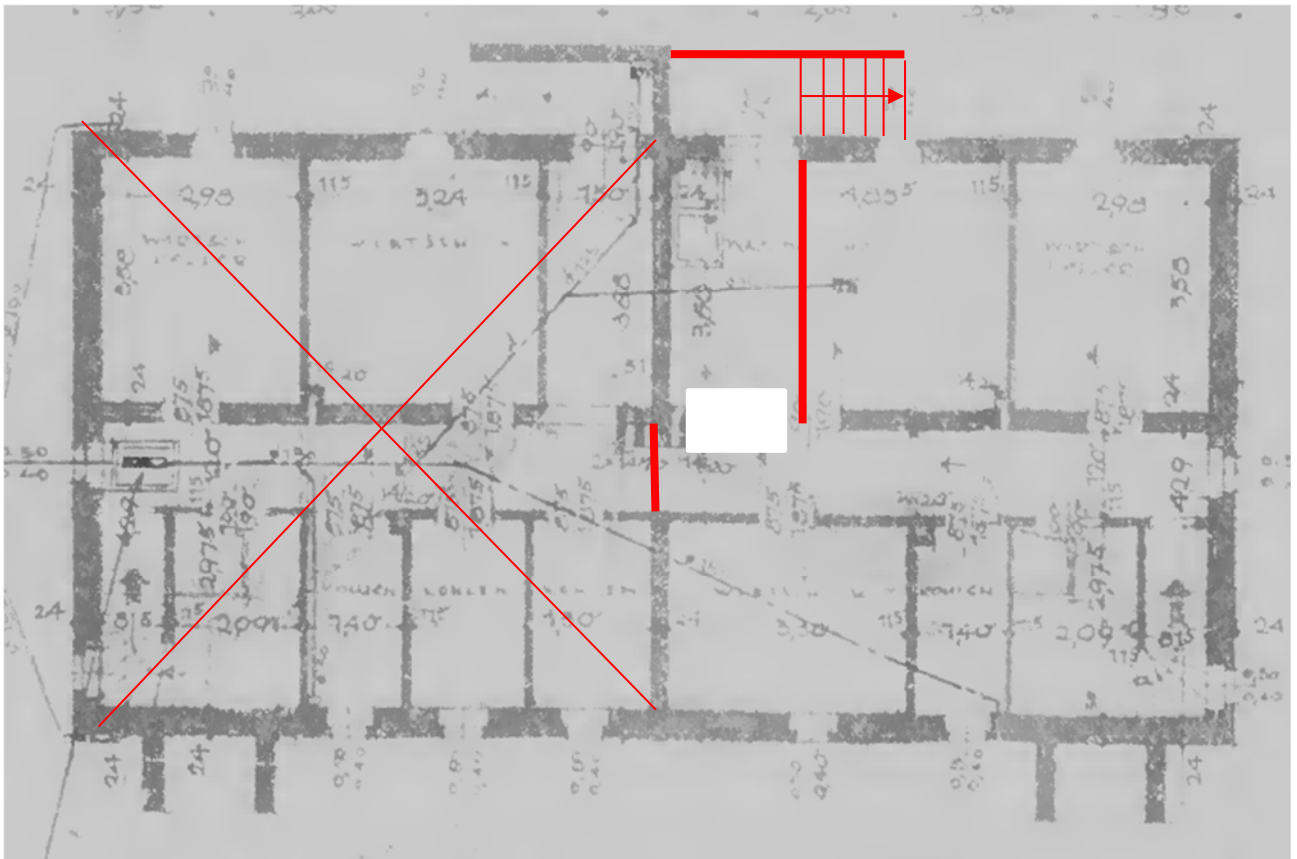
Lünen, den 26.07.2024

Dipl.-Ing. F. Afsin

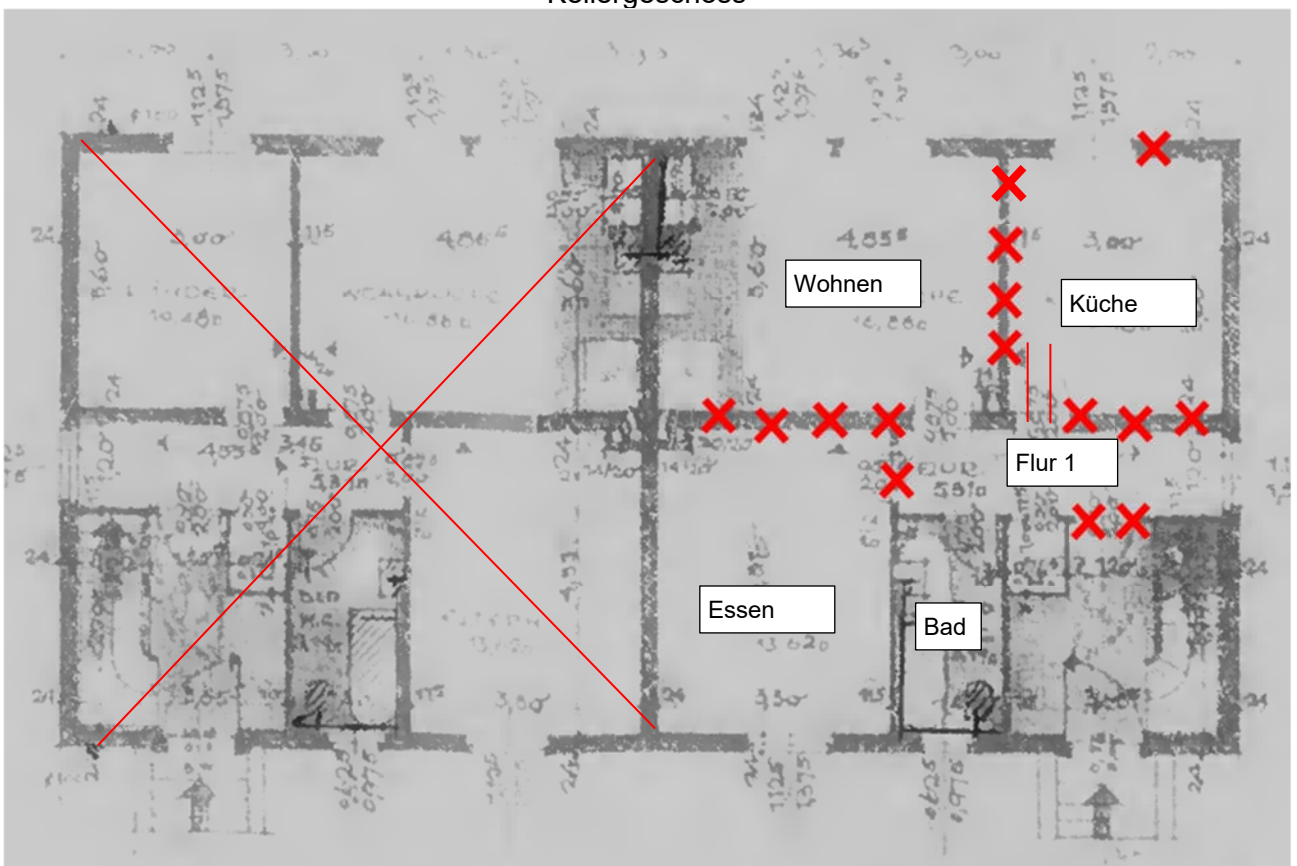
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

13.5 Grundrisse /Schnitt

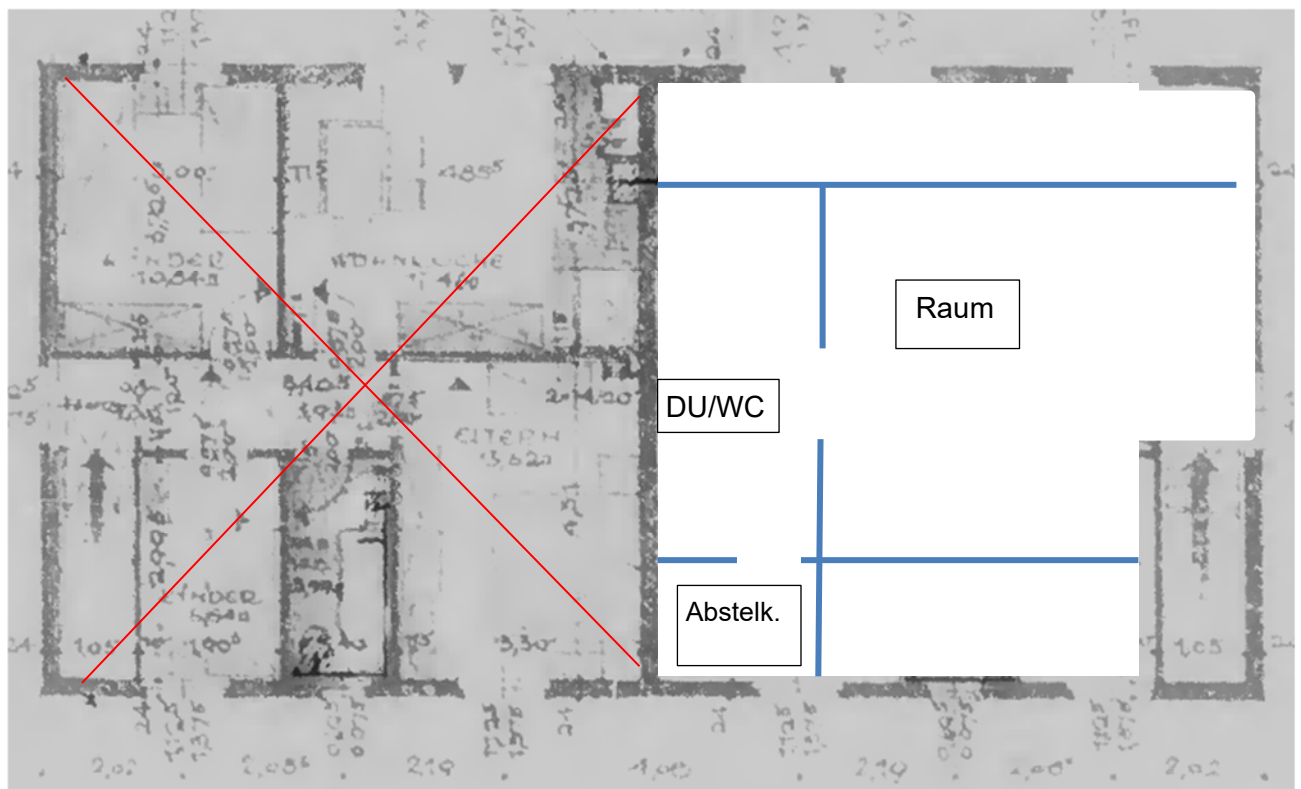
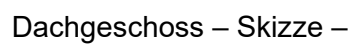
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

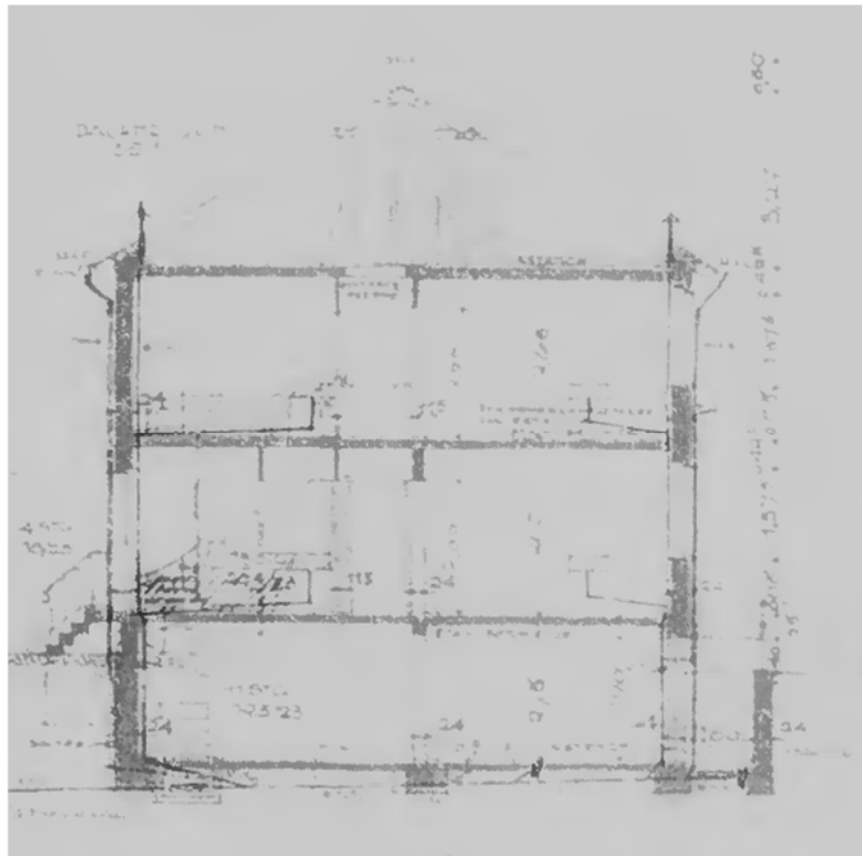


Kellergeschoss



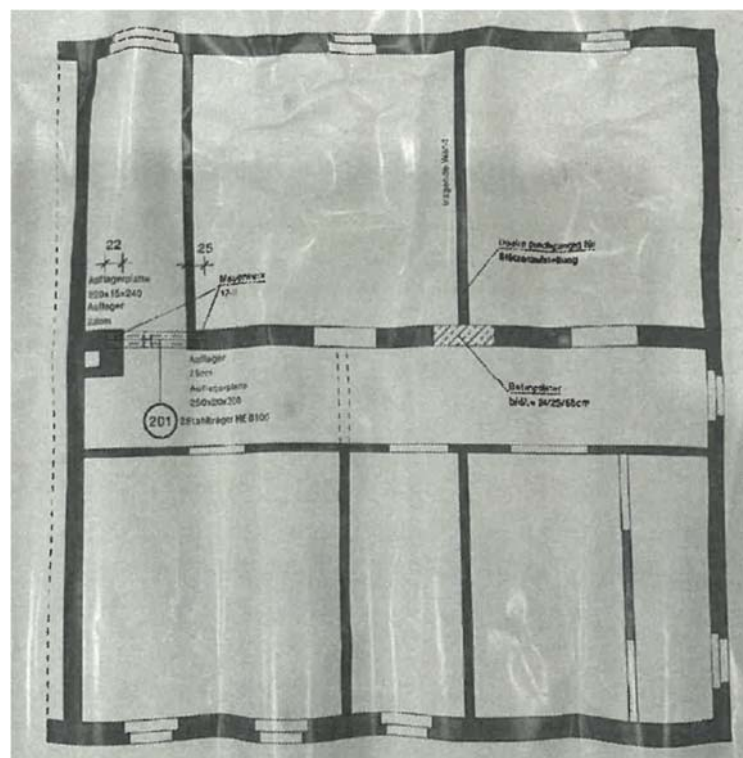
Erdgeschoss



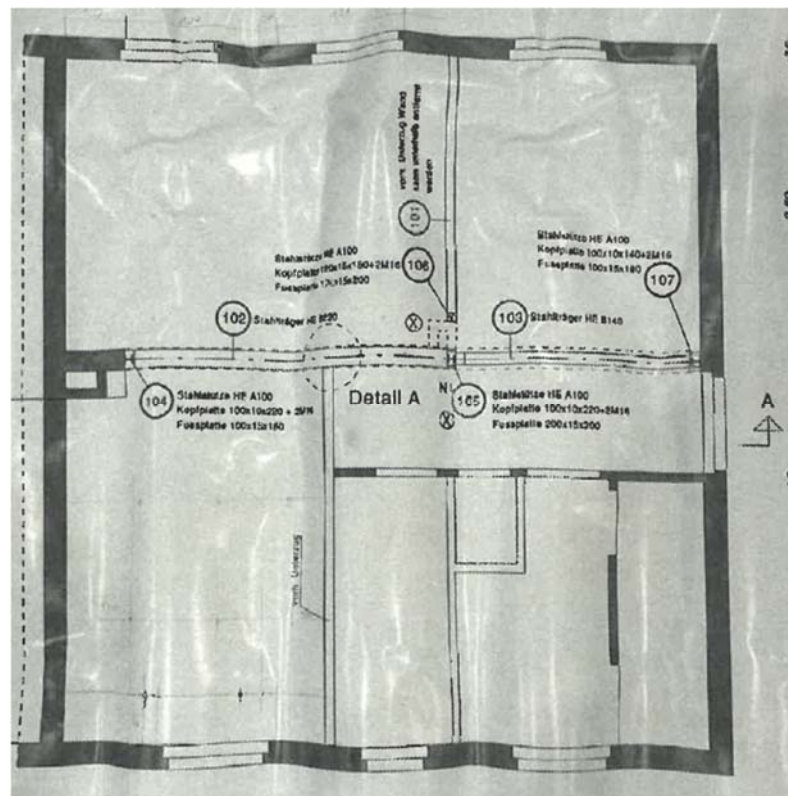


Schnitt

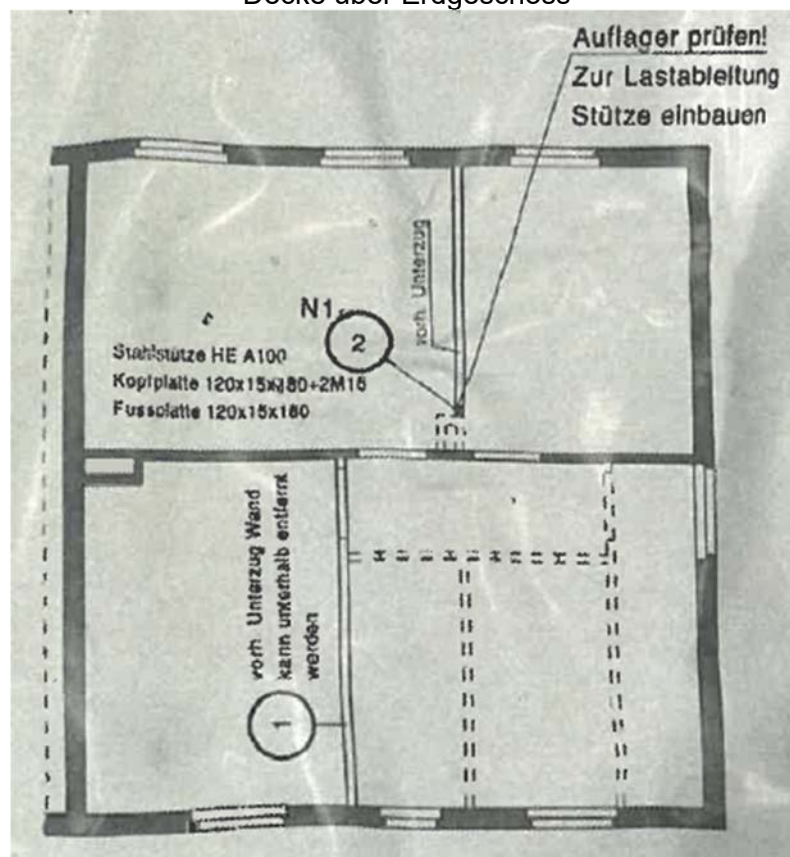
13.6 Ausführungszeichnungen



Decke über Kellergeschoss



Decke über Erdgeschoss



Decke über Obergeschoss

13.7 Fotos

13.7.1 Außenfotos



Südwestansicht



Südostansicht – Zugang



Ostansicht



Westansicht



Nordwestansicht



Kelleraußentreppe