



Datum: 03.07.2024

Gutachten-Nr.: 6283-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage
bebaute Grundstück in
59427 Unna, Buschstraße 2a



Grundbuch von: Unna
Blatt: 24683
Gemarkung: Billmerich
Flur: 2
Flurstück: 903
Auftraggeber: Amtsgericht Unna - **Aktenzeichen: 02 K 028/23**
Wertermittlungsstichtag: 13.03.2024

Verkehrswert (unbelastet): 740.000,- €
in Worten: siebenhundertvierzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 102 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Allgemeine Angaben.....	4
2 Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Gestalt und Form	12
2.3 Erschließung und Baugrund	12
3 Rechtliche Gegebenheiten.....	16
3.1 Grundbuch.....	16
3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis	17
3.3 Bindung durch öffentl. Mittel	17
3.4 Denkmalschutz	17
3.5 Bauleitplanung.....	18
4 Gebäudebeschreibung	19
4.1 Gebäude.....	19
4.1.1 Vorbemerkung.....	19
4.1.2 Energetischer Qualität	19
4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung.....	20
4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1.....	21
4.3 Rohbau des Gebäudes.....	22
4.4 Innenausbau/Ausstattung	23
4.5 Beschreibung des Bauteils 2	26
4.6 Außenanlagen	27
5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
5.1 Baumängel und Bauschäden.....	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 Vergleichswertermittlung	53
9.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	53
9.6.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	53
9.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	55
9.6.2 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus.....	56
9.6.3 Ermittlung des Vergleichswertes.....	56
9.7 Verkehrswert (unbelastet).....	57
10 Lasten und Beschränkungen	58
11 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	62

12	Anlagen	63
12.1	Lagepläne.....	63
12.2	Flurkarte	65
12.3	Auskünfte	66
12.3.1	Baulastauskunft	66
12.3.2	Altlastenauskunft	67
12.3.3	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan	71
12.3.4	Anliegerbescheinigung	72
12.3.5	Kanalanschlussbeiträge.....	73
12.3.6	Wohnungsbindung.....	73
12.3.7	Bergbauauskunft	74
12.4	Eintragungsbewilligungen - Abt. II.....	79
12.4.1	Urkundenrolle Nr. 404/2013.....	79
12.4.2	Urkundenrolle Nr. 701/2014.....	82
12.5	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	87
12.6	Grundrisse /Schnitt	90
12.7	Fotos	94
12.7.1	Außenfotos	94
12.7.2	Erdgeschoss.....	97
12.7.3	Dachgeschoss	100
12.7.4	Spitzboden	102

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna Aktenzeichen: 02 K 028/23
Auftrag vom:	15.02.2024
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Teilungsversteigerung
Art des Objektes:	Einfamilienhaus und Doppelgarage -KfW-Effizienzhaus 70-
Derzeitige Nutzung:	Das Haus wird eigengenutzt.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	13.03.2024
Qualitätsstichtag:	13.03.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 13.03.2024 Teilnehmer: Eigentümer: Herr und Frau xxxx Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

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

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

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 15.02.2024
- Eintragungsbewilligung:
UR 404/13 vom 25.03.2013
UR 701/14 vom 12.05.2014
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-Online.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Unna
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Unna
- Baulastenauskunft der Stadt Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Unna zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Unna zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Unna
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

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

Unna hat ca. 58.857 Einwohner, liegt östlich von Dortmund am Nordwestrand des Haarstrang-Höhenzuges im Schnittpunkt der Bundesstraßen 1 und 233 mit Anschluss an die Autobahn Köln-Osnabrück- Bremen und Ruhrgebiet- Kassel, ist S-Bahn-Station und D- Zug- Station. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Flughafen Dortmund- Holzwickede.

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

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

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

Unna ist sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden:

- **A1:** Diese Autobahn verläuft nordöstlich von Unna und verbindet die Stadt mit Hamburg im Norden und Köln im Süden, was eine wichtige Nord-Süd-Verbindung darstellt.
- **A44:** Beginnt östlich von Unna und führt Richtung Kassel, was die Anbindung an die östlichen Regionen Deutschlands verbessert.
- **A2:** Südlich von Unna verläuft diese Autobahn, die eine der Hauptverkehrsadern des Ruhrgebiets ist und die Stadt mit Oberhausen und Hannover verbindet.

Zusätzlich wird Unna durch mehrere Bundesstraßen wie die B1 und B233 erschlossen, die eine direkte Verbindung zu umliegenden Städten und zur weiteren Region bieten. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Bus- und Bahnverbindungen gut ausgebaut, und die Stadt hat eine bedeutende Rolle im regionalen

Verkehrssystem.

- **Arbeitslosenquote**

Die Arbeitslosenquote in Unna beträgt im Jahr 2024 etwa 5,8 %. Diese liegt unter dem Durchschnitt des Ruhrgebiets, was auf eine stabile wirtschaftliche Lage hindeutet. Die Nähe zu Dortmund und anderen wirtschaftsstarken Zentren im Ruhrgebiet bietet zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten und stärkt den Arbeitsmarkt in Unna.

Quelle: Unna.de, Kreis-Unna.de, verkehr.nrw.de, arbeitsagentur.de, wirtschaft-in-nrw.de

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Billmerich auf der Nordseite der Buschstraße, an der Ecke zur Liedbachstraße und dem Langen Jupp Weg, in einer ruhigen Wohnlage. Südlich des Grundstücks erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Westlich befindet sich die Liedbachschule, eine städtische Grundschule. Östlich grenzt das Grundstück an ein Neubaugebiet. Die Umgebung ist überwiegend dörflich geprägt. Entlang des Ostgrenze des Grundstück verläuft ein Bach.

Der Stadtteil Billmerich ist ein ländlich geprägter Stadtteil der Stadt Unna, die im östlichen Ruhrgebiet liegt. Mit etwa 1.500 Einwohnern (Stand 2024) gehört Billmerich zu den kleineren, ruhigeren Stadtteilen Unnas. Der Ort besticht durch seinen dörflichen Charme, die landschaftlich reizvolle Umgebung und eine gute Anbindung an die umliegenden städtischen Zentren.

- **Lage im Ruhrgebiet**

Billmerich liegt südlich des Zentrums von Unna und etwa 15 Kilometer östlich von Dortmund. Der Stadtteil befindet sich am Rande des Ruhrgebiets und grenzt an die ländlicheren Gebiete des Sauerlandes und Westfalens. Diese geografische Lage bietet eine ideale Kombination aus Nähe zu urbanen Ballungszentren und einer naturnahen, ruhigen Umgebung.

- **Straßenanbindung**

Trotz seiner ländlichen Lage verfügt Billmerich über eine gute Verkehrsanbindung:

- **A44:** Die Autobahn A44 verläuft nördlich von Billmerich und bietet eine schnelle Verbindung nach Dortmund im Westen und Kassel im Osten. Die Anschlussstelle Unna-Ost ist etwa 10 Autominuten entfernt.

-

- **B1 (B233):** Diese Bundesstraße verläuft in der Nähe von Billmerich und verbindet den Stadtteil mit dem Zentrum von Unna sowie weiteren Regionen im Ruhrgebiet.

-

- **A1:** Über die A44 und die A1 erreicht man die bedeutende Nord-Süd-Verbindung, die Hamburg im Norden und Köln im Süden miteinander verbindet.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gesichert, die Billmerich mit dem Zentrum von Unna und umliegenden

Stadtteilen verbinden. Von dort aus bestehen weitere Verbindungen durch das Bahnnetz der Deutschen Bahn und das S-Bahn-Netz des Ruhrgebiets.

• **Arbeitslosenquote und Wirtschaftliche Lage**

Als Teil der Stadt Unna profitiert Billmerich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region. Die Arbeitslosenquote in Unna liegt im Jahr 2024 bei etwa 5,8 %, was auch für Billmerich eine stabile wirtschaftliche Situation bedeutet. Die Nähe zu Dortmund und anderen wirtschaftlich bedeutenden Städten im Ruhrgebiet eröffnet den Bewohnern zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten.

• **Lebensqualität und Wohnumfeld**

Billmerich zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität aus. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und hügeliger Landschaft, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber macht. Es gibt diverse Wander- und Radwege, die zur Erholung einladen. Die Dorfgemeinschaft ist eng vernetzt und pflegt traditionelle Feste und Veranstaltungen, was den sozialen Zusammenhalt stärkt. In Billmerich gibt es zudem einige grundlegende Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten und kleinere Einkaufsmöglichkeiten. Größere Einkaufszentren und umfassendere Dienstleistungen sind im nahegelegenen Zentrum von Unna oder in Dortmund schnell erreichbar.

Demographischer Wandel /
Soziale Lage:

Demografische Entwicklung bis 2030

Billmerich ist ein kleiner Stadtteil von Unna, der sich durch seinen dörflichen Charakter und seine naturnahe Lage auszeichnet. Die demografische Entwicklung und Bevölkerungszusammensetzung des Stadtteils spiegeln sowohl die allgemeinen Trends der Region als auch spezifische lokale Faktoren wider.

Bevölkerungswachstum:

Stagnation bis leichter Rückgang: Billmerich, wie viele ländliche und kleinere Stadtteile im Ruhrgebiet, wird voraussichtlich eine stagnierende oder leicht rückläufige Bevölkerungszahl erleben. Bis 2030 könnte die Bevölkerungszahl aufgrund des demografischen Wandels und der Abwanderung junger Menschen in städtische Gebiete leicht zurückgehen.

Neubaugebiete: Allerdings können Neubauprojekte, wie das östlich des Grundstücks liegende Neubaugebiet, den Bevölkerungsrückgang teilweise ausgleichen oder sogar zu einem moderaten Anstieg führen, da sie junge Familien und Berufspendler anziehen könnten.

Alterung der Bevölkerung:

Zunehmender Altersdurchschnitt: Die Bevölkerung Billmerichs wird tendenziell älter. Dies entspricht dem allgemeinen Trend in vielen ländlichen Gebieten, wo die Geburtenrate niedrig ist und die jüngere Bevölkerung häufig in städtische Zentren abwandert. Seniorenfreundliche Entwicklung: Mit dem steigenden

Altersdurchschnitt ist zu erwarten, dass es einen höheren Bedarf an seniorengerechten Wohnungen und Dienstleistungen geben wird.

Familien und Kinder:

Moderate Attraktivität für Familien: Trotz des demografischen Wandels bleibt Billmerich aufgrund seiner ruhigen Lage und der Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Liedbachschule attraktiv für Familien mit Kindern. Diese Entwicklung wird durch das Neubaugebiet unterstützt, das moderne Wohnmöglichkeiten bietet.

Pendlerstruktur:

Zunahme der Berufspendler: Aufgrund der guten Verkehrsanbindung an Unna und Dortmund könnte der Anteil der Berufspendler steigen. Dies macht Billmerich zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die in den größeren Städten arbeiten, aber eine ruhigere Wohnlage bevorzugen.

Soziale Lage und Bevölkerungszusammensetzung

Billmerich weist eine gemischte soziale Struktur auf, die sich in den kommenden Jahren weiter diversifizieren könnte.

Soziale Zusammensetzung:

Mittlere Einkommensschichten: Der Stadtteil wird überwiegend von Haushalten aus mittleren Einkommensschichten bewohnt. Diese Bevölkerungsgruppe schätzt die Kombination aus ländlicher Idylle und Nähe zu urbanen Zentren.

Zunahme älterer Bewohner: Der Anteil älterer Menschen wird voraussichtlich steigen, was den Bedarf an altersgerechter Infrastruktur und Dienstleistungen erhöht.

Bildung und Beruf:

Höheres Bildungsniveau: Aufgrund der Nähe zu Bildungs- und Arbeitsplätzen in Unna und Dortmund ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Bevölkerung ein höheres Bildungsniveau und stabile Beschäftigungsverhältnisse hat.

Pendler und Berufstätige: Ein erheblicher Teil der erwachsenen Bevölkerung arbeitet außerhalb Billmerichs, insbesondere in den größeren Städten des Ruhrgebiets.

Familien und Kinder:

Familienfreundlichkeit: Trotz der alternden Bevölkerung wird Billmerich auch weiterhin für Familien mit Kindern attraktiv bleiben. Die vorhandenen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten unterstützen dies.

Schul- und Betreuungsangebote:

Die Anwesenheit der Liedbachschule und die Nähe zu weiterführenden Schulen in Unna tragen zur Attraktivität des Stadtteils für junge Familien bei.

Immobilienmarkt:

Wertstabile Immobilien: Aufgrund der ländlichen Ruhe und der Nähe zu urbanen Arbeitsplätzen sind die Immobilienpreise in Billmerich relativ stabil. Der Zuzug neuer Familien durch das Neubaugebiet könnte die Nachfrage nach Wohnraum erhöhen.

Neubauprojekte: Die Entwicklung neuer Wohngebiete könnte

den sozialen Mix des Stadtteils bereichern und jüngere Bevölkerungsgruppen anziehen.

Gemeinschaft und Kultur:

Starke Dorfgemeinschaft: Billmerich ist bekannt für seine enge Gemeinschaft und lokale Traditionen, was den sozialen Zusammenhalt stärkt. Kulturelle und soziale Aktivitäten sind ein integraler Bestandteil des Lebens in diesem Stadtteil.

Vereinsleben und Engagement: Lokale Vereine und Gemeinschaftsaktivitäten spielen eine wichtige Rolle und fördern den Austausch zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen.

Zusammenfassung

Billmerich wird bis 2030 wahrscheinlich eine Mischung aus einer leicht rückläufigen, älter werdenden Bevölkerung erleben, die durch Neubaugebiete und Zuzüge junger Familien teilweise ausgeglichen wird. Die soziale Lage bleibt gemischt, mit einer stabilen Mittelschicht, einer wachsenden älteren Bevölkerung und einer stetigen Attraktivität für junge Familien und Berufspendler. Der Stadtteil wird weiterhin von einer starken Gemeinschaft und einem ruhigen, ländlichen Charme geprägt sein.

Quelle: Stadt-Unna.de, IT.NRW, Wirtschaftsförderung Unna, Regionalverband Ruhr-Regionalstatistik

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Unna:	5 km
Bushaltestelle:	20 m
Hauptbahnhof:	5,3 km
Autobahnauffahrt: A 44 -A1	5,60 km
Bundesstraße B1:	5 km
Flughafen Dortmund:	5,80
Kindergarten:	150 m
Grundschule:	angrenzend
Gesamtschule:	6,3 km
Gymnasium:	5,90 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 4 km entfernten Ortskern Holzwickede bzw. Stadt Unna vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna und Dortmund abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine gute Wohnlage mit vorwiegend 1 -geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße: ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. : 78 m

mittlere Tiefe, ca. : 59 m

mittlere Breite, ca. : 19 m

Grundstücksgröße: 1.111m²

Form: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Glasfaserkabel
Abwasseranschluss
Regenwasser wird in den östlich verlaufenden Bachlauf eingeleitet

Erschließungszustand: voll erschlossen

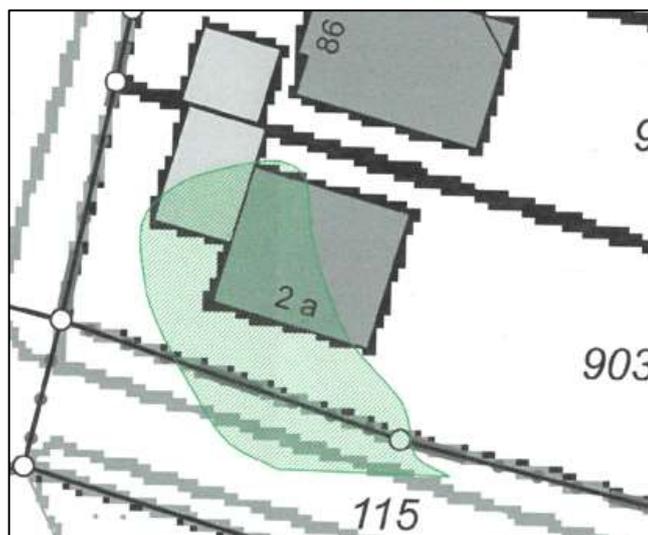
Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

Die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten.

Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.

- Kanalanschlussbeiträge: Auf Anfrage teilen die Stadtbetriebe Unna mit:
„Der Kanalanschlussbeitrag für das oben genannte Grundstück gilt als abgegolten. Es wird daher auch zukünftig keine Beitragserhebung erfolgen.“
- topographische Lage: eben
- Straßenart: Buschstr./Liedbachstraße: Verkehrsberuhigte 30er Zone
- Straßenausbau: Die Liedbachstraße ist zweiseitig mit Bürgersteigen und die Buschstraße mit einseitigem Bürgersteig, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr.
- Höhenlage zur Straße: von der Straße abfallend
- Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwischgarage
eingefriedet durch Zaun
- Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten: Auf Anfrage teilt der Kreis Unna Folgendes mit:

Ein südwestlich gelegene Teilfläche des Flurstücks 903 ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altablagerung unter der Nummer 19/940 verzeichnet. Es soll sich dabei eine in Luftbildern von 1967 identifizierte Aufschüttung mit einer Mächtigkeit von 1-3 m vermutet.



Es wurden diverse Altlastenuntersuchungen auf dem Gelände

durchgeführt, sodass der Altlastenverdacht für die Fläche ausgeräumt werden konnte. Zudem ist die Fläche fast vollständig überbaut worden.

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht.

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

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

„ dass o. g. Grundstück liegt über der auf Steinkohle verliehenen Berechtsame "Kons. Alter Hellweg" der Littelfuse GmbH. Eine fremde Bergbauberechtigungen, verliehen auf Kohlenwasserstoffe überdeckt ebenfalls diesen Bereich.

Die zeitlich befristeten Nachwirkungen des in ausschließlich tiefer Abbauführung betriebenen Bergbaues des 1961 stillgelegten Bergwerkes Alter Hellweg sind seit langer Zeit abgeschlossen.

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich der Berechtsame. Für diesen Bereich weisen die vorliegenden Unterlagen keine Abbautätigkeiten seitens der Littelfuse GmbH aus,

Zukünftige Einwirkungen seitens der Littelfuse GmbH sind völlig auszuschließen.

Schächte und sonstige Tagesöffnungen sind gemäß den ausgewerteten grubenbildlichen Unterlagen, im Bereich der o. g.

Besitzung nicht vorhanden.

Der Vollständigkeit halber weisen wir nach Überprüfung auf etwaigen oberflächennahen nachwirkungsrelevanten alten Abbau darauf hin, dass nach den uns vorliegenden Unterlagen in unmittelbarer Nähe die Sprockhöveler Schichten, zugehörig zum flözführenden Steinkohlengebirge, zu Tage treten. Aufgrund von Projektions- und Lageungenauigkeiten besteht die Möglichkeit, dass die Flöze Wasserbank und Hauptflöz in einer Baugrube angetroffen werden können. Bei Auftreten von Kohle ist diese vor allem mit Blick auf deren Schwefelgehalt als besonderer Baugrund anzusehen, gegen dessen Auswirkungen der Bauherr sich selbst zu schützen hat.

Nach den hier vorliegenden geologischen Gegebenheiten in Verbindung mit den Lagerstättenverhältnissen können Kohलगewinnungsmaßnahmen Dritter - wie "Alter Bergbau" aus der Zeit vor Verleihung unseres Bergwerkseigentums und/oder sog. "Wilder Bergbau" in den Notjahren nach den Weltkriegen - im tagesnahen Teufenbereich nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Wenngleich wir nachwirkungsrelevante bergbauliche Eingriffe unter dem o.g. Grundstück für sehr unwahrscheinlich halten, möchten wir aufgrund der heutigen Rechtsauffassung im Zusammenhang mit unserer Auskunftshaftung auf die allgemeine bergbaulich-geotechnische Situation hinweisen. Denn sofern bergbauliche Aktivitäten im tagesnahen Teufenbereich unter dem Grundstück umgegangen sind, können diese aus bergschadenstechnischer Sicht zeitlich unbegrenzt auf die Tagesoberfläche einwirken.

Es bestehen für einen unberechtigten Kohleabbau Dritter keine Bergschadensersatzansprüche gegenüber der Littelfuse GmbH.

Erforderliche Erkundigungen, Schutzvorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen stehen in der Verantwortlichkeit und im Ermessen der Bauherren.

Für weitere Informationen können Sie eine Einsicht in die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. "Bergbau und Energie in NRW", Goebenstr. 25, 44135 Dortmund, archivierten Amtlichen Grubenbilder und Verleihungsrisse beantragen und diese gegebenenfalls unter Mithilfe eines auf diesem Spezialgebiet tätigen Sachverständigen durchführen. Das Verzeichnis der Sachverständigen gemäß

§ 36 GewO im Geschäftskreis Markscheidewesen/Bergschadenkunde" der Bezirksregierung Arnsberg gibt einen Überblick über die im Land Nordrhein-Westfalen für markscheiderische Sachgebiete öffentlich bestellte und vereidigte Personen. Das Verzeichnis ist unter folgender Internetadresse einsehbar oder bei der Bezirksregierung Arnsberg zu erfragen."

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 15.02.2024 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Unna

Blatt: 24683

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Billmerich

Flur: 2

Flurstück: 903

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude- und Freifläche
Buschstraße 2a

Größe: 1.111 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Billmerich Flur 2 Flurstück 857 (Blatt 24371 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 25.03.2013 (UR-Nr. 404/13, Notar Herbert Johann Geraats, Münster). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Eingetragen am 19.06.2013.

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

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Billmerich Flur 2 Flurstück 917 (Blatt 24736).
Bezug: Bewilligung vom 25.03.2013 (UR-Nr. 404/13, Notar Herbert Johann Geraats, Münster). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Eingetragen am 19.06.2013-

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Anpflanzungsrecht) für Kreisstadt Unna.
Bezug: Bewilligung vom 12.05.2014 (UR-Nr. 701/14, Notar Herbert Johann Geraats, Münster). Eingetragen am 16.06.2014.

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

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 2 K 28/23). Eingetragen am 23.11.2023.

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der 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.

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

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-BI004B-01 Dorfkamp/Teilbereich B:östlich der Liedbachstraße 1.Änd. mit folgenden Festsetzungen:

WA 6 = allgem. Wohngebiet
2-geschossig bebaubar
Grundflächenzahl: 0,40
Geschossflächenzahl: 0,60
TH 4,50m
FH 9,50 m
Einzelhäuser
SD, WD, ZD, PD

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.

Es lag mir zwar kein Energieausweis vor, jedoch lag mir die Berechnung für das KfW-Effizienzhaus 70 bzw. der Wärmeschutznachweis vor. Demnach liegt der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf bei nur 48,70 kWh/(m²a).

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	Einfamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, mit teilausgebautem Spitzboden nicht unterkellert, 1-geschossig
Bauteil 2:	Doppelgarage (Massiv-Fertigteilbauweise) mit Flachdach
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt
Baugenehmigung:	Nr. 589/2014 Nachtrag Nr. 305/15
Abschließende Fertigstellung:	Wohnhaus: 21.06.2015 Garage: 27.02.2017

Bauteil:	1	2
Baujahr:	ca. 2015	2017
Alter:	ca. 9 Jahre	7 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 71 Jahre	53 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Der Spitzboden ist ohne baurechtliche Erlaubnis tlw. zu Wohnraum ausgebaut worden. Das ausgebauten Zimmer erfüllt nicht die Anforderungen (Raumhöhe, 2.Fluchtweg) für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss. Insofern kann dieses Zimmer nicht zu wohnzwecke genutzt werden und wird nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.

Konstruktionsart:	konventionell massiv
Ausstattung:	überwiegend gehobene Ausstattung
Bauweise:	freistehend
Besondere technische Einbauten:	Türsprechanlage Alarmanlage

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Erdgeschoss:	<ul style="list-style-type: none">▪ Eingangsdiele mit Garderobe und Treppe zum Dachgeschoss▪ Dusche/WC▪ Arbeitszimmer▪ Waschküche mit Zugang zur Garage und Küche▪ Hausanschlussraum (gefangener Raum)▪ Küche (offen zum Esszimmer und Wohnzimmer)▪ Essen▪ Wohnzimmer (tlw. Luftraum in der Decke)▪ Terrasse
Dachgeschoss:	<ul style="list-style-type: none">▪ Flur mit Galerie▪ Kinderzimmer 1▪ Badezimmer 1▪ Elternschlafzimmer▪ Kinderzimmer 2▪ Kinderzimmer 3▪ Badezimmer 2
Spitzboden:	<ul style="list-style-type: none">▪ Flur▪ Ausgebautes Zimmer (Spielzimmer) – kein Aufenthaltsraum!▪ Heizungsraum/Abstellraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belüftung:	gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Stahlbetonsohlplatte
Außenwände:	Erd- und Obergeschosse: Massivmauerwerk
Innenwände	tragend: Massivmauerwerk nicht tragend: Massivmauerwerk
Decken:	über Erdgeschoss: Stahlbetondecke über Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachaufbauten:	Dachgauben mit Natursteinverkleidung (Sandstein)
Dacheindeckung:	Flach-Dachstein
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech (Kastenrinnen)
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz mit Anstrich, tlw. Natursteinverkleidung im Bereich der Gauben, runtergezogen bis Sockel, Sockel mit Bundsteinputz
Innentreppe zum Dachgeschoss:	Betontreppe mit Juramarmoroberbelag, Harfengeländer in Holzkonstruktion und ein Holzhandlauf, entlang der Stufen in die Wand integrierte LED-Leuchten und im Bereich unter der Treppe ein Einbauschränk
Treppe zum Spitzboden:	Holztreppe mit Trittstufen, Holzhandlauf in weiß
Hauseingangstüranlage:	schwere Alukonstruktionstür mit Kunststoffüberzug; seitlich feststehendes Element, voll verglast, dreifach verglast, mit Zylindereinsteckschloss
Besondere Bauteile:	zwei Zwerchgiebel (Gauben) Hauseingangsüberdachung mit Flachdach und seitlichem Windschutz

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Erdgeschoss:

Diele

Bodenbelag: große Juramarmorplatten (ca. 1,0 x 1,0 m)
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag: glatter Putz mit Anstrich

Dusche/WC

Bodenbelag: große Juramarmorplatten (ca. 1,0 x 1,0 m)
Wandbelag: ca. 1,20 m hoch großformatige Fliesenbeläge
der Rest glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag: mit motorischer Zwangsentlüftung, Be- und Entlüftung
Ausstattung: wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
hochwertige Ausführung von TECE
Wandeinbauurinal mit Deckel und Wandeinbauspülkasten
ebenfalls von TECE
Waschbecken mit Edelstahlhandtuchhalter darunter
mit wandintegriertem Wasserhahn
ebenerdige Dusche in eine Nische eingebaut,
in dem Bereich raumhoch gefliest, mit Regendusche,
Duschrinne und Echtglastür, seitlich feststehendes
Element

Arbeitszimmer, Waschküche

Bodenbelag: große Juramarmorplatten (ca. 1,0 x 1,0 m)
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag: glatter Putz mit Anstrich
Ausstattung: Waschküche mit großem Doppelwaschbecken

Hausanschlussraum

Bodenbelag: Feinsteinzeugfliesen
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag: glatter Putz mit Anstrich; in der Decke Entlüftung vorgesehen

Küche, Wohnzimmer, Essplatz

Bodenbelag: großformatige Juramarmorplatten
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag: glatter Putz mit Anstrich

Dachgeschoss:

Bad 1

Bodenbelag: großformatige Fliesen
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag: Gipskartonverkleidung gespachtelt und angestrichen,
integrierten LED-Leuchten,
Lautsprecher und Be- und Entlüftung in Decke integriert
Ausstattung: Eckdusche mit Duschkabine in Echtglas

relativ groß, ca. 90 x 90 cm
wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
Waschbecken mit wandhängendem Unterschrank
Handtuchheizkörper
in der Decke integrierte Lautsprecher
im Bereich des Waschbeckens und des WCs
ziegelähnliche lasierte Fliesen

Schlafräume und Flur

Bodenbeläge: Eichenparkett
Wandbeläge: gesamte Dachgeschoss glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag: Gipskartonverkleidung gespachtelt und angestrichen,
integrierten LED-Leuchten,
Lautsprecher und Be- und Entlüftung in Decke integriert

Decken integrierte LED-Leuchten

Bad 2

Bodenbelag: großformatige Fliesenbelag (1 m x 1 m)
Wandbelag: überwiegend glatter Putz mit Anstrich
auf einer Seite raumhoch großformatige Fliesen
Deckenbelag: Gipskartonverkleidung gespachtelt und angestrichen,
integrierten LED-Leuchten,
Lautsprecher und Be- und Entlüftung in Decke integriert

Ausstattung: ebenerdige Dusche mit raumhoch großformatigen Fliesen
aus einem Element, Regendusche in der Decke integriert,
seitlich großes Glaselement
Armaturen in der Wand unter Putz
Badewanne ist eine trapezförmige Badewanne mit
seitlicher Ablage
wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
Doppelwaschbecken mit wandhängendem Unterschrank
in der Wand integrierter Spiegelschrank
hochwertige Ausstattung

Spitzboden:

Spielzimmer

Bodenbelag: Eichenparkett
Dachschrägen: Gipskartonverkleidung gespachtelt und angestrichen,
integrierten LED-Leuchten

Heizungsraum:

Bodenbelag: Faserplatten
Dachschrägen: Gipskartonverkleidung tlw. gespachtelt und nicht angestrichen

Fenster:	Holzkonstruktion mit 3-fach Isolierverglasung, in den Schlafräumen und Erdgeschoss bodentief, mit Rollläden aus Alu, elektrisch betrieben Dachflächenfenster in Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden in Alu; das Öffnen der Fenster kann auch über die BUS-Steuerung erfolgen
Innentüren:	hochwertig Holztüren mit Futter und Bekleidung Esszimmer zur Küche: 2-flügelige deckenhängende Schiebetür Waschküche/Garage: Brandschutztür, selbstschließend
Terrassentür:	Drehkipptür, einseitig als Stulptür
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische überdurchschnittliche Ausstattung BUS-System: gesteuerte Elektroeinrichtung (Programmierbare Schalter)
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung und warmwassergeführte Solaranlage
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung (Brennwerttherme) mit großen Warmwassertank
Heizkörper:	Fußbodenheizung im EG- und DG Flachheizkörper im Spitzboden zusätzlich Handtuchheizkörper in den Bädern
Lüftung:	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Besondere Einbauten und Einrichtung:	hochwertiger Kaminofen inkl. Unterdrucksensor, außenliegendes Edelstahlabgasrohr Einbauschränke im Dachgeschoss Einbauschränk unter der Treppe zum DG
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck. Der Zustand Innenausbau ist als gut einzustufen.
Instandhaltungszustand:	dem Baujahr entsprechend durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Massive Doppel-Fertigarage der Firma K-Plus (Modularbauweise)

Fassade:	verputz und nagestrichen, Sandsteinverkleidung
Dachabdichtung:	Folienabdichtung
Bodenbelag:	glatt abgezogene Fertigbetonplatten
Wandbelag:	Betonwand verputz
Deckenbelag:	Sichtbetonfertigdecke auf 2 Stahlbetonträger, Sichtbeton

elektrisch betriebene große Sektionaltor (BUS-Steuerung)
Seitenausgangstür
mit Stromanschluss, Starkstrom
kein Wasseranschluss
innenliegende Entwässerung
Be- und Entlüftung: Luftschlitze in den Wänden

4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Glasfaseranschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal Regenwasser wird in den östlich verlaufenden Bachlauf eingeleitet
Stellplätze:	vor der Garageneinfahrt, für 2 PKW, befestigt mit großformatigen Betonpflastersteinen
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: großformatigen Betonpflastersteinen Terrasse: großformatige Keramikfliesen Wohnwege: Betonpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Rasen, Sträucher und Büsche, Bäume, Blumenbeete
Weitere Außenanlagen:	Biohort-Metallgartenhaus Geländeabfangungen: Gabionen, Natursteinblöcke entlang der Westgrenze Natursteinblöcke als Eingrenzung der Eingangsstufen zum Haus und Sandkasten Holzunterstand in Metallkonstruktion sechs ca. 1,80 hochstehende Natursteinblöcke
Einfriedungen:	Metallstabzaun 1-flügelige Metalltür 2-flügeliges Metalltor, elektrisch betrieben
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

- Keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel erkennbar. Lediglich im Bereich der Galerie Setzrisse vorhanden.

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Bauteil	Geschoss	m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	EG	10,52	12,02	1	126,45
	DG	10,52	12,02	1	126,45
			BGF	Summe	252,90
Bauteil 2	Garage	5,96	9,00	1	53,64
			BGF	Summe	53,64

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

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

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

Geschoss	m	m	Faktor	m ²
Erdgeschoss	Berechnung siehe Anlage			102,30
Terrasse ca.	Terrasse ist mit ca. 63 m ² übergroß, angesetzt wird daher eine			
	max. Größe von 15% der Wohnfläche			
	192 m ² x 0,15= 29 m ²		0,25	7,25
Dachgeschoss	Berechnung siehe Anlage			89,628
	Wohnfläche	Summe		199,18
Spitzboden	keine Wohnfläche			

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 Grundstücks teilmarkt 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.

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

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.

Das Ergebnis wird jedoch unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen

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 = 280 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Misch-/Mehrgeschossig
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksgröße	=	650 m ²

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

Grundstücksgröße (gesamt):	1111 m ²
davon:	
Bauland	650 m ²
Gartenland	461 m ²
<hr/>	
Bodenrichtwert, beitragsfrei:	280 €/m ²

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

Auf- / Abschlag gesamt: 5% 14 €/m²

Baulandwert, beitragsfrei somit: 294 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 294 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert	rd.
Bauland:	650	294,00 €	191.100,00 €	191.000,00 €
Gartenland:	461	73,50 €	33.883,50 €	34.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	224.983,50 €	
beitragsfreier Bodenwert			Summe	225.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone nicht ausreichend berücksichtigt. Das Grundstück befindet sich am südlichen Rand der Richtwertzone mit einem Blick auf Grünlandflächen und ruhig gelegenen Lage. Es wird sachverständig ein Zuschlag von 5% für marktgerecht erachtet.

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

Gartenland:

Aufgrund der Lage als Eckgrundstück und der Größe wird das Bodenwert des Gartenland mit 25% des Baulandwertes, entspricht 73,50 €/m², als marktgerecht erachtet.

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 Wertermittlungstichtag 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 miteingefasst 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 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 Grundstückmarkts.

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

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, 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 Erfahrungs(Prozent)sätze 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 Wert einfluss 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	Einfamilienhaus	Doppelgarage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	252,90 m ²	53,64 m ²
Baupreisindex (BPI) 13.03.2024 (2010 = 100)	181,3	181,3
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.192,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.161,10 €/m ² BGF	879,31 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	546.542,19 €	47.166,19 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	27.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	573.542,19 €	47.166,19 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	71 Jahre	53 Jahre
• prozentual	11,25 %	11,67 %
• Betrag	64.523,50 €	5.504,29 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	509.018,69 €	41.661,90 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen	10.000,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	519.018,69 €	41.661,90 €

Gebäudesachwerte insgesamt	560.680,59 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 33.640,84 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 594.321,43 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 191.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 785.321,43 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 706.789,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 34.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 740.789,28 €
	rd. 740.000,00 €

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: Einfamilienhaus

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 %				1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,5	0,5
Heizung	9,0 %				0,7	0,3
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %					1,0
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	86,8 %	13,2 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	0,0	0,00
4	1.215,00	86,8	1.054,62
5	1.515,00	13,2	199,98
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.254,60
gewogener Standard = 4,1			

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 1.254,60 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie
 ausgebauter Spitzboden 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.191,87 €/m² BGF
 rd. 1.192,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Doppelgarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsüberdachung	7.000,00 €	
zwei Zwerchgiebel	20.000,00 €	
Summe	27.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

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

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kaminofen		10.000,00 €
Summe		10.000,00 €

Baunebenkosten

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt.

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)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (560.680,59 €)	33.640,84 €
Summe	33.640,84 €

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 un-mittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Sachwertfaktor

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

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 25% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Aufgrund der gehobenen Ausstattung, des jungen Baujahres und der Lage wird jedoch in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht die Marktanpassung mit -10%, Sachwertfaktor somit 0,90, angesetzt.

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		34.000,00 €
• Gartenlandwert	34.000,00 €	
Summe		34.000,00 €

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 Wertermittlungsstichtag, 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 (Modelkonformität) 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

Instandhaltungsstau 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 (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Doppelgarage	1	Wohnen	199,18	2,00	9,50	1.892,21	22.706,52
	2	Garage			60,00	120,00	1.440,00
Summe			199,18	2,00		2.012,21	24.146,52

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.146,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–
jährlicher Reinertrag	= 3.882,61 €

Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 191.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.775,00 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 2,50\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 71$ Jahren Restnutzungsdauer	×	33,071
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	512.233,74 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	191.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	703.233,74 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ertragswert	+	34.000,00 €
	=	737.233,74 €

rd. 737.000,00 €

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.

Ermittlung der Miete gem. Mietspiegel:

Baujahr		ab 2015
<i>Wohnungsgröße:</i> 120 m ² bis unter 160 m ²		-0,30 €
<i>Modernisierungsmaßnahmen:</i> Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		0,00 €
<i>Ausstattung - Energieträger:</i> gehoben zusätzliche Heizungsunterstützung Energieausweis unter 100 kWh		0,35 €
<i>Ausstattung Heizungsart:</i> Fußbodenheizung		0,20 €
<i>weitere Ausstattungsmerkmale:</i> Gäste-WC oder 2. Bad offene Grundrissgestaltung gehobener Fußbodenbelag elektrische Rollläden in allen Räumen		0,85 €
<i>weitere Zu- und Abschläge:</i> Einfamilienhaus		0,70 €
Zu-/Abschlag insgesamt		1,80 €
	Untergrenze	Mittelwert
	8,70 €	9,84 €
		Obergrenze
		11,26 €

Die Miete für das Wohnhaus wird 9,50 €/m² als marktüblich erachtet. In der Miete ist auch die Nutzfläche im Spitzboden berücksichtigt.

Die Miete für die Doppelgarage wird mit 120 € angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

für die Mieteinheit Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.748,68
Mietausfallwagnis	2,00	----	454,13
Summe			3.553,81 (ca. 16 % des Rohertrags)

für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	92,00
Instandhaltungskosten	----	104,00	208,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	28,80
Summe			328,80 (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 in der Stadt Unna ist für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, ein Liegenschaftszinssatz von 1,80 % und die Standardabweichung mit +/- 1,1 % angegeben.

Weitere Kennzahlen: (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)

Wohn- und Nutzfläche: 153 m² (+/- 46 m²)

Miete: 7,19 €/m² (+/- 0,85 €/m²)

Bewirtschaftungskosten: 22 % (+/- 3%)

Restnutzungsdauer: 41 Jahre (+/- 14 Jahre)

Unter Berücksichtigung der Art und grundstücksspezifischen Eigenschaften insbesondere aufgrund der langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, hohen Miete, geringen Bewirtschaftungskosten und der Lage des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,50 % 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	34.000,00 €
Gartenlandwert	34.000,00 €
Summe	34.000,00 €

9.6 Vergleichswertermittlung

9.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

9.6.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

Mehrere Vergleiche

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

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Objekt durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

9.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

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

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des Teilmarktes für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser beschrieben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im diesem Teilmarkt abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

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

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

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

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

Die Immobilienrichtwerte

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

9.6.2 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2470 €/m ²		
Gemeinde	Unna		
Immobilienrichtwertnummer	3023010		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0 %
Baujahr	1968	2015	30 %
Wohnfläche	159 m ²	199 m ²	-11 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-5 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Ausstattungsklasse	mittel	gehoben - stark gehoben	20 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	782 m ²	1111 m ²	8 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.490 €/m²	

9.6.3 Ermittlung des Vergleichswertes

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

$$3.490 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 199,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 694.510 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 694.500 €

Marktanpassungsfaktor 1,0

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 694.500 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Baumängel und Bauschäden	- €
Doppelgarage	41.000 €

Der Vergleichswert ergibt somit 735.500 €

736.000 €

9.7 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **740.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **737.000,00 €**.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes beträgt rd. **736.000,00 €**.

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

59427 Unna, Buschstraße 2a

Grundbuch von: Unna
Blatt: 24683
Gemarkung: Billmerich
Flur: 2
Flurstück: 903

zum Wertermittlungsstichtag **13.03.2024** in **unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

740.000,- €

in Worten: siebenhundertvierzigtausend Euro

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	958,93 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	170,70 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.715,23 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	30,65
Verkehrswert/Reinertrag:	36,52

10 Lasten und Beschränkungen

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

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

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Billmerich Flur 2 Flurstück **857** (Blatt 24371 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 25.03.2013 (UR-Nr. 404/13, Notar Herbert Johann Geraats, Münster). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Eingetragen am 19.06.2013.

Bewertung:

Gemäß der Eintragung wird dem begünstigten Grundstück das Recht gewährt, sich an die durch den belasteten Grundbesitz (ehemaliges Flurstück 858) verlaufende Schmutzwasserleitung anzuschließen, um die gemeinsame Entwässerung in den öffentlichen Kanal zu ermöglichen. Aus der Grundstücksteilung des Flurstücks 858 sind die Flurstücke 903, 916 und 917 hervorgegangen. Die Entwässerungsleitung verläuft nun über diese neuen Flurstücke, wobei sie entlang der Grenze des Flurstücks 857 in westlicher Richtung dann zum öffentlichen Kanal führt. Auch die Entwässerungsleitung des Bewertungsgrundstücks verläuft über die nördlich gelegenen Flurstücke 916, 917 und 857.

Vermutlich besteht auch ein Leitungsrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks, wodurch sich Wertnachteile und -vorteile ausgleichen. Zudem erfährt das belastete Flurstück 903 durch diese Eintragung keine Nutzungseinschränkungen.

Der Werteeinfluss wird daher angesetzt

0 €

In Worten: null Euro

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

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Billmerich Flur 2 Flurstück **917** (Blatt 24736).

Bezug: Bewilligung vom 25.03.2013 (UR-Nr. 404/13, Notar Herbert Johann Geraats, Münster). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Eingetragen am 19.06.2013.

Bewertung:

Gemäß der Eintragung wird dem begünstigten Grundstück das Recht gewährt, sich an die durch den belasteten Grundbesitz (ehemaliges Flurstück 858) verlaufende Schmutzwasserleitung anzuschließen, um die gemeinsame Entwässerung in den öffentlichen Kanal zu ermöglichen. Aus der Grundstücksteilung des Flurstücks 858 sind die Flurstücke 903, 916 und 917 hervorgegangen. Die Entwässerungsleitung verläuft nun über diese neuen Flurstücke, wobei sie entlang der Grenze des Flurstücks 857 in westlicher Richtung dann zum öffentlichen Kanal führt. Auch die Entwässerungsleitung des Bewertungsgrundstücks

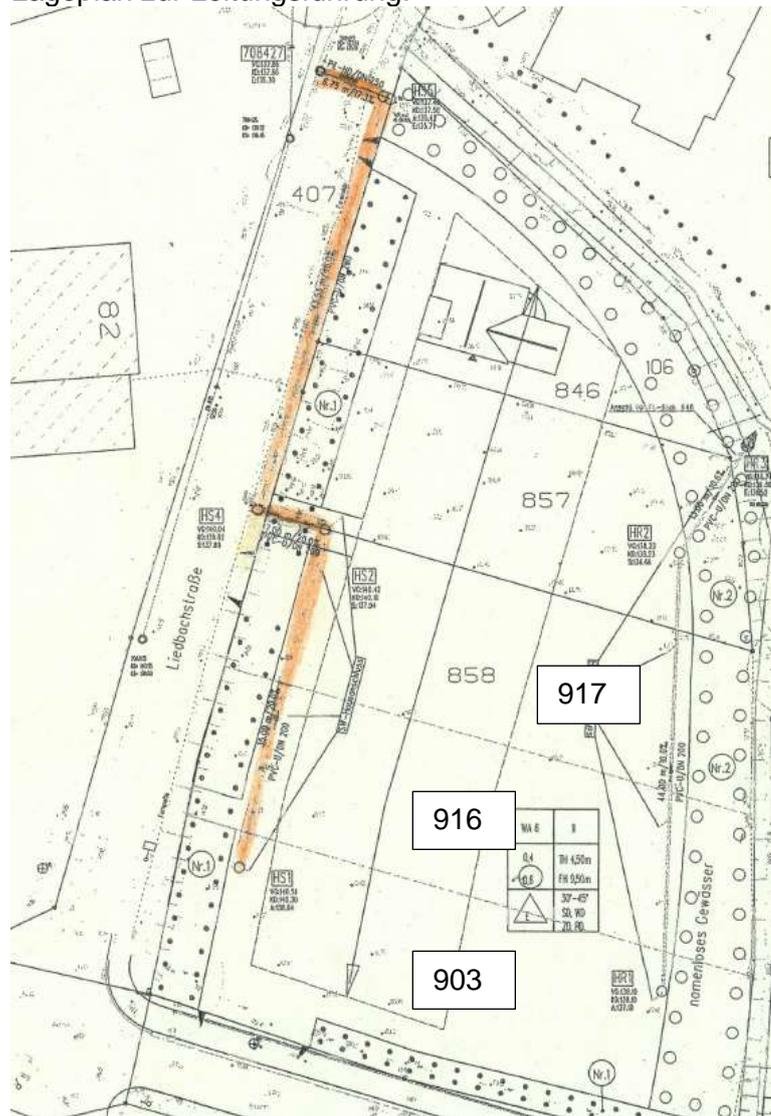
verläuft über die nördlich gelegenen Flurstücke 916, 917 und 857.

Vermutlich besteht auch ein Leitungsrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks, wodurch sich Wertnachteile und -vorteile ausgleichen. Zudem erfährt das belastete Flurstück 903 durch diese Eintragung keine Nutzungseinschränkungen.

Der Werteinfluss wird daher angesetzt

0 €
In Worten: null Euro

Lageplan zur Leitungsführung:



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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Anpflanzungsrecht) für Kreisstadt Unna.

Bezug: Bewilligung vorn 12.05.2014 (UR-Nr. 701/14, Notar Herbert Johann Geraats, Münster). Eingetragen am 16.06.2014.

Bewertung:

Gemäß der Eintragung wird der Kreisstadt Unna das Recht folgendes Recht (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) gewährt:

„Der jeweilige Käufer des Grundstücks Gemarkung Billmerich Flur 2 Flurstück 903, verpflichtet sich gegenüber der Kreisstadt Unna die auf der durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Dorfkamp/Teilbereich B: östlich der Liedbachstraße“ festgesetzten privaten Grünfläche, vorhandene Anpflanzung bzw. noch vorzunehmende Bepflanzung zu dulden / zu zulassen und diese auf Dauer zu erhalten. Die Erstbepflanzung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkamp/Teilbereich B; östlich der Liedbachstraße. Darüber hinaus verpflichtet sich der jeweilige Käufer, der Kreisstadt Unna oder einem von ihr beauftragten Dritten das jederzeitige Zutrittsrecht zu gewähren, damit der Pflegezustand überprüft werden kann.“

Rein schuldrechtlich wird vereinbart:

Die Kosten der Unterhaltung / Wartung / Erneuerung der Leitung tragen die Eigentümer der jeweils angeschlossenen Grundstücke selbst, soweit allein genutzte Bereiche betroffen sind.

In Bereichen gemeinschaftlicher Nutzung werden die Kosten entsprechend der Anzahl der angeschlossenen Grundstücke aufgeteilt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen befinden sich im Entlang der kompletten westlichen und südlichen Grundstücksgrenze, bis auf den Grundstückseinfahrtsbereich. (dunkelgrüne Flächen)



Nach sachverständiger Einschätzung führt diese Eintragung zu keinerlei Nutzungseinschränkungen für das Bewertungsgrundstück. Im Bebauungsplan ist die betroffene Fläche ohnehin als Grünfläche ausgewiesen, die entsprechend bepflanzt werden muss.

Der Werteeinfluss wird daher angesetzt

0 €

Im Worten: null Euro

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

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist. angeordnet (Amtsgericht Unna, 2 K 28/23). Eingetragen am 23.11.2023.

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

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

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

Lünen, den 03.07.2024

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.

11 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

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

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung; Baukosten 2020/21, 24. Auflage, 2020

KRÖLL / HAUSMANN / ROLF

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

ImmoWertV-Anwendungshinweise, 20. September 2023; Diese Muster-Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts

BGB:

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

Gebäudeenergiegesetz - GEG:

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

WoFIV:

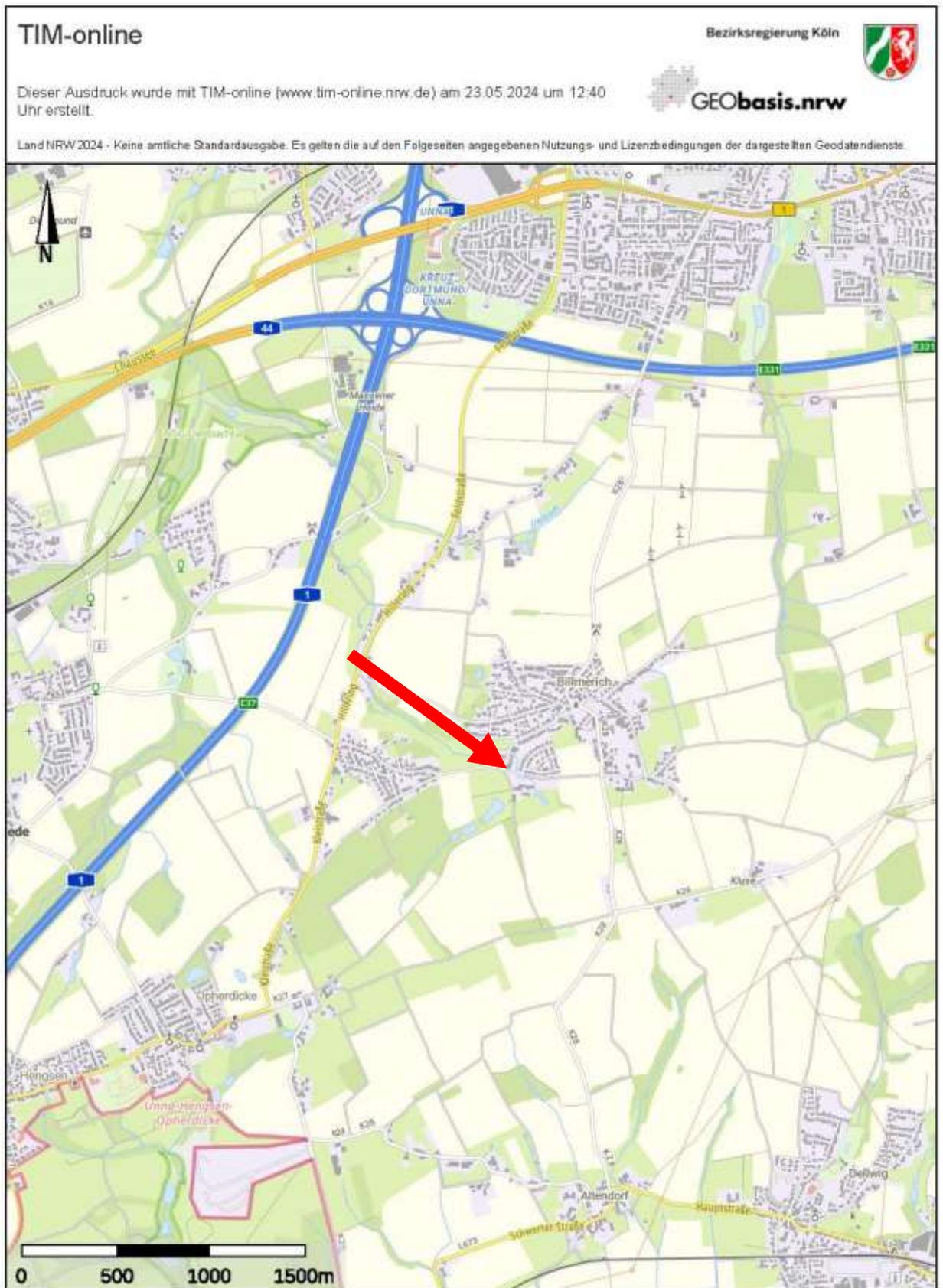
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277:

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

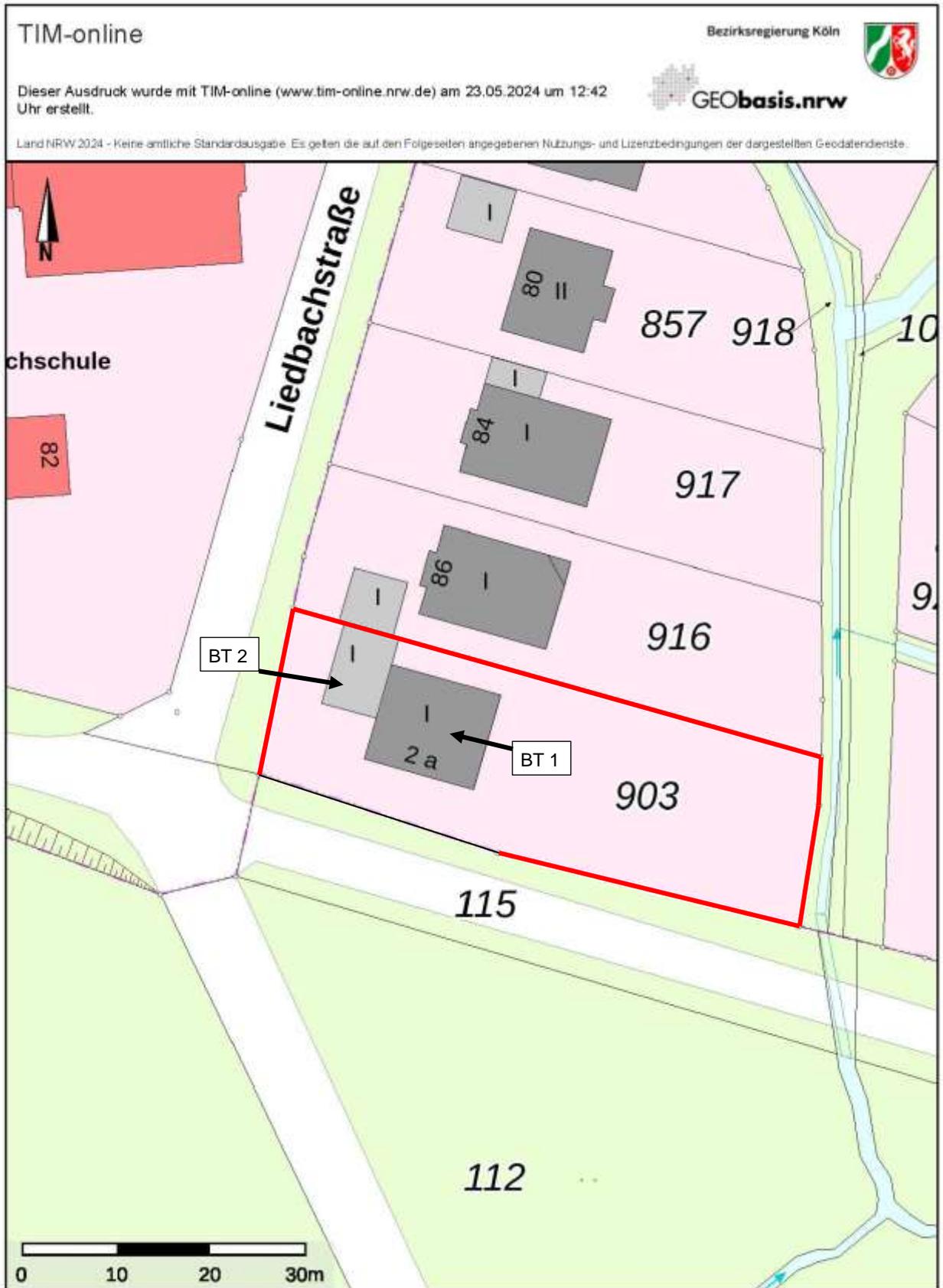
12 Anlagen

12.1 Lagepläne





12.2 Flurkarte



12.3 Auskünfte 12.3.1 Baulastauskunft

Kreisstadt Unna

Der Bürgermeister

Kreisstadt Unna, Postfach 21 13, 59411 Unna

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Gutachten 6283-24

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

Aktenzeichen: 095/24

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisstadt Unna

Grundstück/e:	Gemarkung: Billmerich, Flur: 2, Flurstück: 903
in:	59427 Unna, Buschstraße 2a

Hiermit wird bescheinigt,

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

Es ist eine Verwaltungsgebühr nach beiliegendem Gebührenbescheid zu zahlen.

Im Auftrag

Schubert

Schubert

Gesetzesabkürzung:

BauO NRW 2018

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

Auskunft: Baulast



Kreisstadt Unna

Ansprechperson
Frau Angelina Schubert

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

Vermittlung
02303/103-0

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

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

Datum
09.04.2024

www.unna.de

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

Sparkasse UnnaKamen
DE92 4435 0060 0000 0810 00
WELADED1UNN

Gläubiger-ID
DE19ZZZ00000027660

Steuer-ID
DE124793885

Leitweg-ID E-Rechnung
059780036036-31001-48

12.3.2 Altlastenauskunft

Auskunft: Altlast



KREIS UNNA
DER LANDRAT

Kreis Unna | Postfach 21 12 | 59411 Unna

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung und Bauplanung
Dipl. Ing. F. Afsin
Stadttorstraße 1
44532 Lünen

Mobilität, Natur und Umwelt
Wasser und Boden
Frau Rüschenbaum

Fon 0 23 03 27-3369
Fax 0 23 03 27-1297
anja.rueschenbaum@kreis-unna.de

Mein Zeichen
69.2/70 70 01-9-24-159

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Buschstraße 2a in Unna
(Gemarkung Billmerich, Flur 2, Flurstück 903)

Ihr Zeichen: 002 K 028/23

29.02.2024

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

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

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

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

Bankverbindung
Sparkasse UnnaKamen
DE69 4435 0060 0000 0075 00
WELADED1UNN

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. F. Afsin,

in einer südwestlichen Teilfläche des Flurstücks 903 ist im Altlastenkataster des Kreises Unna eine Altablagerung unter der Nummer 19/940 verzeichnet. Die Lage des Altablagerungseintrags ist in der beiliegenden Lageskizze zu erkennen.

Es handelt sich dabei um eine in Luftbildern von 1967 identifizierte Aufschüttung. Auf der Basis von stereoskopischen Luftbilddauswertungen wurde eine Mächtigkeit von 1-3 m vermutet. Art und Herkunft der Verfüllmaterialien war zunächst unbekannt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 4 Dorfkamp / Liedbachstraße“ für dieses Areal wurde durch die Mull + Partner GmbH, Hagen, im Juli 2005 das Gutachten „Bodenuntersuchung östlich der Liedbachstraße in Unna-Billmerich“ vorgelegt.

Demnach wurden 4 Rammkernsondierungen bis zu Sondierertiefen von 2 m niedergebracht.

Der Umfang der Untersuchungen in der ca. 300 m² großen Fläche wurde vorab bezüglich der Lage abgestimmt. Eine Abstimmung der chemischen Untersuchungen erfolgte nicht.

Bei Durchsicht des genannten Gutachtens war festzustellen, dass in den beiden Zentralsondierungen in der Altablagerung (KRB 1 und KRB 2) 1,1 m und 1,4 m mächtige sandige bis schluffige Auffüllungen mit Ziegel-, Gesteinsbruch-, Schlacken- und Holzanteilen angetroffen wurden.

Die potentiell außerhalb des Auffüllungsbereiches angesetzten Sondierungen zeigten in der östlichen KRB 3 noch eine 0,6 m mächtige Auffüllung aus Bodenmaterial mit vereinzelt Beton- und Ziegelbruchstückchen. Der Gutachter deutete diesen Befund als mögliche Verschleppung von Auffüllungsanteilen aus dem zentralen Altablagerungsbereich in den Bereich der KRB 3 durch die frühere Grünlandbearbeitung. Er gibt an, dass die Altablagerungsausdehnung der im Kataster erfassten Fläche entspricht. Bei der chemischen Analytik wurden die oberflächennahen Auffüllungsschichten nicht berücksichtigt. Die organoleptischen Unterschiede innerhalb der Auffüllung der KRB 1 (schwarzer Abschnitt mit offenbar größeren Schlackeanteilen im Tiefenbereich von 0,5 bis 1,1 m) wurden ebenfalls nicht im Detail betrachtet. Bei der untersuchten Mischprobe fielen erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte von 240 mg/kg auf. Die übrigen Parameter blieben unauffällig. Das vorgelegte Gutachten war wegen der geringen Analysenanzahl zur abschließenden Beurteilung allerdings nicht ausreichend.

In einem weiteren Gutachten, Baugrund-Voruntersuchung des Ing.-Büros Borchert + Lange aus November 2006 zur Baugrundbeurteilung wurden im Bereich der Altlastenverdachtsfläche drei weitere Rammkernsondierungen niedergebracht. Die RKS 1 wurde mittig in der Altlastenverdachtsfläche positioniert, RKS 2 und 3 liegen nördlich und östlich der eigentlichen Fläche und weisen einen eingrenzenden Charakter auf. Im Rahmen der Untergrunduntersuchung konnten in keiner der Sondierungen Auffüllungen festgestellt werden. Im Dezember 2006 wurde eine Nachuntersuchung (RKS 17-19) durchgeführt. Dabei konnten innerhalb der RKS 19 Auffüllungen bis in eine Tiefe von 0,70 m u.GOK ermittelt werden, welche u.a. Schlackeanteile zwischen 0,4-0,7 m u.GOK aufweisen. Chemische Untersuchungsergebnisse zu der Untergrunduntersuchung aus 2006 wurden mir nicht vorgelegt, so dass eine abschließende Beurteilung der Fläche aus Sicht der Altlastenbearbeitung nicht erfolgen konnte.

Ende 2008 wurde mir das Gutachten „Erschließungsmaßnahme B-Planverfahren Unna-Billmerich, Baugrund-Voruntersuchung, Gründung, Versickerung von Niederschlagswasser“ des Ing.-Büros Borchert + Lange, Essen, vom 17.01.2007 mit chemischen Analyseergebnissen zur Verfügung gestellt.

Die Analytik wurde gemäß Absprachen von 2006 durchgeführt. Es wurde eine oberflächennahe Mischprobe MP 1 (0,0-0,35 m) der Sondierbohrungen RKS 1 und 17-19 auf die Parameter Schwermetalle zzgl. Arsen, PAK n, EPA, KW und PCB untersucht. Des Weiteren wurde der unterlagernde Horizont (0,2-0,7 m u.GOK) auf das o.g. Parameterspektrum inklusive PCB in der Mischprobe MP 2 (RKS 1, RKS 17 und RKS 18) analysiert.

Gesondert wurden außerdem die ermittelten Auffüllungen der RKS 19 in zwei Schichten (0,15-0,4 und 0,4-0,7 m u.GOK) untersucht. Das Analysenumfang umfasst in diesem Fall Schwermetalle zzgl. Arsen, PAK n, EPA, KW und zusätzlich in der Schicht von 0,4-0,7 m u.GOK Cyanide.

Hinsichtlich der Beurteilung der Ergebnisse nahm der Gutachter eine Bewertung nach LAGA (Technische Regeln LAGA: Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Stand: 7. November 2003) und gem. BBodSchV vor. Bei einer abfallrechtlichen Einstufung der untersuchten Böden im Hinblick auf eine Entsorgung bzw. Wiederverwertung wurden die Untersuchungsergebnisse durch Gutachter den LAGA-Zuordnungswerten (LAGA-Boden 2003) Z 0 bis Z 1.2 zugeordnet.

Der Gutachter führt aus, dass eine Gefährdung gem. BBodSchV für den Direktpfad Boden-Mensch nicht erkennbar ist. Die untersuchten Proben halten die Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen ein, bzw. liegen im Prüfwertbereich für Kinderspielflächen (RKS 19, 0,4-0,7 m unter GOK).

Für die Bewertung sind hier jedoch die Prüfwerte der BBodSchV in Verbindung mit den Beurteilungskriterien des Runderlasses (Altlastenerlass) zum Umgang mit Bodenbelastungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Demnach sind die integrativen Prüfwerte (Nutzungsszenario Wohngarten) des Runderlasses heranzuziehen.

Prüfwertüberschreitungen konnten allerdings auch für den genannten Wirkungspfad nicht ermittelt werden. Eine Beeinträchtigung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist aus den Ergebnissen ebenfalls nicht abzuleiten. Der Altlastenverdacht konnte somit für die Fläche ausgeräumt werden.

Zwischenzeitlich wurde die Fläche fast vollständig überbaut (Gebäude, Fahr- und Stellflächen), so dass auch unter Berücksichtigung der mit dem 01.08.2023 erfolgten Novellierung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung derzeit keine Gefährdung abgeleitet werden kann.

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

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Anja Rüschenbaum

Anlage, Lageskizze

69.02-01

ar ak-240228-9-159 Buschstraße 2a

Seite 3 von 5

Lageplan zur Auskunft aus dem Altlastenkataster

Fachbereich Mobilität,
Natur und Umwelt
Wasser und Boden



Bearbeiter: A. Rüschenbaum
Erstellt: 28.02.2024

Gemarkung: Blümloch
Flur: 2
Flurstück: 903

Legende

Altlastlagerungen
19/940



Altlastenlage 0280 / ASK

12.3.3 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



4. Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen und zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Die im Bebauungsplan mit der Nummer 1 gekennzeichneten Flächen mit Weißdornhecken sind zu erhalten. Bei der Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Die mit den Nummern 2 gekennzeichneten Flächen sind als freiwachsende Hecken anzulegen. Das zu verwendende Pflanzenspektrum ist der standortgerechten Vegetation gem. Pflanzenliste anzupassen. Ergänzend können standortgerechte Gehölze mit besonderer Biotopfunktion gem. Pflanzenliste verwendet werden. Die Pflanzung ist auf Dauer als freiwachsende Hecke zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

Als Mindestpflanzqualität sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Sträucher 1 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
- baumartige Gehölze, Heister 2 x verpflanzt mit Ballen Höhe 150 - 175 cm
- Bäume 2. Ordnung, Hochstamm 2 x verschult Stammumfang 10 - 12 cm

Bei Verwendung der Mindestpflanzqualitäten ist ein Strauch je 1,5 m² und ein baumartiges Gehölz bzw. Heister oder ein Baum 2. Ordnung je 75 m² zu pflanzen. Die Pflanzung darf nur in Zeitabständen von mindestens 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

12.3.4 Anliegerbescheinigung

Auskunft: Erschließungskosten

Kreisstadt Unna

Der Bürgermeister



Kreisstadt Unna, Postfach 21 13, 59411 Unna

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Dipl. Bauingenieur F. AFSIN

Stadttorstraße 1

44532 Lünen

Tiefbauamt

Ansprechperson
Norbert Sekul

T 02303 103-6613

F 02303 103-6698

norbert.sekul@stadt-unna.de

Rathaus
Rathausplatz 1
59423 Unna
Raum 345

Öffnungszeiten

Mo. bis Do. 08.30 – 12.00 Uhr

13.30 – 15.45 Uhr

Fr. 08.30 – 12.30 Uhr

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Mail vom 27.02.2024

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
66.3 20 10 / Se.

Datum

27.02.2024

Bescheinigung

1	Lage des Grundstücks in Unna: Buschstraße 2 a Gemarkung: Billmerich Flur: 2 Flurstück: 903
2	Das Grundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen.
3	Die öffentlichen Straßen sind erstmalig endgültig fertiggestellt.
4	Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB werden durch die Stadt Unna nicht mehr erhoben.
5	Bemerkungen: Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind an beiden Anlagen z. Z. nicht vorgesehen.

www.unna.de

T 02303 103-0

post@stadt-unna.de

poststelle@stadt-unna.de-mail.de

Sparkasse UnnaKamen

DE92 4435 0060 0000 0810 00

WELADED1UNN

Gläubiger-ID

DE19220000027660

Steuer-ID

DE124793885

Leitweg-ID E-Rechnung

DS9780036036-31001-48

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Norbert Sekul

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

12.3.5 Kanalanschlussbeiträge

Von: Willige-Schleep, Maria <maria.willige-schleep@stadtbetriebe-unna.de>
Gesendet: Mittwoch, 17. April 2024 14:22
An: Fatih Afsin
Betreff: AW: Freundliche Erinnerung an die Anfrage Kanalanschlussbeiträge zum Gutachten 6283-24

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück Buschstraße 2a in 59427 Unna fallen zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.

Viele Grüße

Maria Willige-Schleep

Stadtbetriebe Unna
Grundstücksentwässerung
Viktoriastraße 11
59425 Unna

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

12.3.6 Wohnungsbindung

Auskunft: Wohnungsbindung

Fatih Afsin

Von: Wegner-Dahmann, Andrea <Andrea.Wegner-Dahmann@stadt-unna.de>
Gesendet: Dienstag, 27. Februar 2024 14:30
An: Fatih Afsin
Betreff: AW: Anfrage Wohnungsbindung zur Gutachtenerstellung (GA 6283-24)

Sehr geehrter Herr Afsin,

hier liegt keine Förderakte vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Wegner-Dahmann

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

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

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

12.3.7 Bergbauauskunft

Auskunft: Bergbau

INCEGANGEN
15. März 2024
4



RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen

*400111**K4000**
Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. Fatih Afsin
Stadtorstr. 1
44532 Lünen

Ihr Ansprechpartner:
Herr Ferges

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
002 K 028/23 Frau Berger	27.02.2024	FEB 951046158	Tel.: 0201 378-7767 Mail: bergschaeden@rag.de	07.03.2024

001 001
000000

001 001
000000

Bergwerk : Stillstandsbereich BS Littlefuse
Objekt : 59427 Unna, Buschstr. 2 a
Grundbesitz
Gemarkung : Billmerich Flur: 2 Flurstück: 903
Eigentümer : .

Meldungs-Nr. : 951046158 **Bitte bei Antwort unbedingt angeben**

001 001
000000

Amtsgericht Unna, Geschäftsnummer: 002 K 028/23

Sehr geehrter Herr Afsin,

dass o. g. Grundstück liegt über der auf Steinkohle verliehenen Berechtsame "Kons. Alter Hellweg" der Littelfuse GmbH. Eine fremde Bergbauberechtigungen, verliehen auf Kohlenwasserstoffe überdeckt ebenfalls diesen Bereich.

Die zeitlich befristeten Nachwirkungen des in ausschließlich tiefer Abbauführung betriebenen Bergbaues des 1961 stillgelegten Bergwerkes Alter Hellweg sind seit langer Zeit abgeschlossen.

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich der Berechtsame. Für diesen Bereich weisen die vorliegenden Unterlagen keine Abbautätigkeiten seitens der Littelfuse GmbH aus.

Zukünftige Einwirkungen seitens der Littelfuse GmbH sind völlig auszuschließen.

Schächte und sonstige Tagesöffnungen sind gemäß den ausgewerteten grubenbildlichen Unterlagen, im Bereich der o. g. Besetzung nicht vorhanden.

Daher besteht keine Notwendigkeit, Festlegungen bzgl. Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen für Nachwirkungen aus den von der Littelfuse GmbH zu vertretenden v. g. Kohlengewinnungsmaßnahmen zu treffen.

RAG Aktiengesellschaft
Im Weiher 10
45041 Essen
Telefon: 0201 378-0
Telefax: 0201 378-20 20
Internet: www.rag.de
E-Mail: post@rag.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bernd Torjes

Vorstand
Peter Schimpf, Vera
Michael Kalthoff

Sitz der Gesellschaft: Essen
Registergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister HRB 26910



Seite 2 zum Schreiben vom 07.03.2024 (951046158)

Der Vollständigkeit halber weisen wir nach Überprüfung auf etwaigen oberflächennahen nachwirkungsrelevanten alten Abbau darauf hin, dass nach den uns vorliegenden Unterlagen in unmittelbarer Nähe die Sprockhöveler Schichten, zugehörig zum flözführenden Steinkohlengebirge, zu Tage treten. Aufgrund von Projektions- und Lageungenauigkeiten besteht die Möglichkeit, dass die Flöze Wasserbank und Hauptflöz in einer Baugrube angetroffen werden können. Bei Auftreten von Kohle ist diese vor allem mit Blick auf deren Schwefelgehalt als besonderer Baugrund anzusehen, gegen dessen Auswirkungen der Bauherr sich selbst zu schützen hat.

Nach den hier vorliegenden geologischen Gegebenheiten in Verbindung mit den Lagerstättenverhältnissen können Kohलगewinnungsmaßnahmen Dritter – wie "Alter Bergbau" aus der Zeit vor Verleihung unseres Bergwerkseigentums und/oder sog. "Wilder Bergbau" in den Notjahren nach den Weltkriegen – im tagesnahen Teufenbereich nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Wenngleich wir nachwirkungsrelevante bergbauliche Eingriffe unter dem o. g. Grundstück für sehr unwahrscheinlich halten, möchten wir aufgrund der heutigen Rechtsauffassung im Zusammenhang mit unserer Auskunftshaftung auf die allgemeine bergbaulich-geotechnische Situation hinweisen. Denn sofern bergbauliche Aktivitäten im tagesnahen Teufenbereich unter dem Grundstück umgegangen sind, können diese aus bergschadenstechnischer Sicht zeitlich unbegrenzt auf die Tagesoberfläche einwirken.

Es bestehen für einen unberechtigten Kohleabbau Dritter keine Bergschadensersatzansprüche gegenüber der Littelfuse GmbH.

Erforderliche Erkundigungen, Schutzvorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen stehen in der Verantwortlichkeit und im Ermessen der Bauherren.

Für weitere Informationen können Sie eine Einsicht in die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. "Bergbau und Energie in NRW", Goebenstr. 25, 44135 Dortmund, archivierten Amtlichen Grubenbilder und Verleihungsrisse beantragen und diese gegebenenfalls unter Mithilfe eines auf diesem Spezialgebiet tätigen Sachverständigen durchführen. Das Verzeichnis der Sachverständigen gemäß § 36 GewO im Geschäftskreis Markscheidewesen/Bergschadenkunde" der Bezirksregierung Arnsberg gibt einen Überblick über die im Land Nordrhein-Westfalen für markscheiderische Sachgebiete öffentlich bestellte und vereidigte Personen. Das Verzeichnis ist unter folgender Internetadresse einsehbar oder bei der Bezirksregierung Arnsberg zu erfragen.

https://www.bra.nrw.de/system/files/media/document/file/liste_der_sachverstaendigen_gemaess_paragraph_36_gewo.pdf

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft
im Auftrag der Littelfuse GmbH

i. V.

i. A.



Bezirksregierung
Arnsberg



4

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44026 Dortmund
Sachverständigenbüro für Immobilien-
bewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadttorstraße 1
44532 Lünen

- per elektronischer Post -

Datum: 29. Februar 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2024-553
bei Antwort bitte angeben

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

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Buschstr. 2a in Unna
Gemarkung: Billmerich, Flur: 2, Flurstück 903

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Ihr Schreiben vom 27.02.2024
Az. des Gerichts: 002 K 028/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verlie-
henen Bergwerksfeld „Konsolidierter Alter Hellweg“ sowie über einem in-
zwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Konsolidierter Alter Hellweg“ ist
die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Im
Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen

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



Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht.

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

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zu-

Bezirksregierung
Arnsberg



grunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

Seite 3 von 3

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

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Bühren

12.4 Eintragungsbewilligungen - Abt. II

12.4.1 Urkundenrolle Nr. 404/2013

Grunddienstbarkeit

Amtsgericht Unna Grundbuchamt	
Eing. 08. MAI 2013	
9	Uhr 40 Minuten
.....	Arb. EUR Kostenm.

B1
Wick
Justiz

Der Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Unna von Billmerich, Blatt 24096 verzeichneten Grundbesitzes

Gemarkung Billmerich, Flur 2, Flurstück 858 bestellt hiermit *B1 25 30 3*

1.
zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 857 der Flur 2 der Gemarkung Billmerich, eingetragen in Blatt 24371, *BVA*
2.
und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 858 der Flur 2 (Eigentümer-Grunddienstbarkeit) *25 30 3*

jeweils eine Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass der Begünstigte berechtigt ist, sich an die durch den belasteten Grundbesitz verlaufende Schmutzwasserentwässerungsleitung anzuschließen zum Zwecke der gemeinsamen Entwässerung in den öffentlichen Kanal.

Die Grunddienstbarkeit beinhaltet das Recht, den belasteten Grundbesitz zur Durchführung von Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zu betreten bzw. durch beauftragte Dritte betreten zu lassen.

Der genaue Verlauf der Schmutzwasserleitung ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Er ist dort ~~rot~~ *grün* eingezeichnet.

Es wird bewilligt und beantragt, diese Grunddienstbarkeit ins Grundbuchblatt des belasteten Grundbesitzes einzutragen. *B1*

Rein schuldrechtlich wird vereinbart:

Die Kosten der Unterhaltung / Wartung / Erneuerung der Leitung tragen die Eigentümer der jeweils angeschlossenen Grundstücke selbst, soweit allein genutzte Bereiche betroffen sind.

In Bereichen gemeinschaftlicher Nutzung werden die Kosten entsprechend der Anzahl der angeschlossenen Grundstücke aufgeteilt.

Der Wert dieser Dienstbarkeit wird angegeben mit 3.000,00 €.

W

132

Die Eintragung einer Eigentümer-Grunddienstbarkeit erscheint sinnvoll, weil der Eigentümer beabsichtigt, das Flurstück 858 weiter aufzuteilen und zum Zwecke der Bebauung zu veräußern. Es erübrigt sich dadurch die Neubestellung von Dienstbarkeiten nach jeweiliger Neuvermessung.

Münster, den 21.3. 2023





12.4.2 Urkundenrolle Nr. 701/2014



20140512

Urkundenrolle Nr. 701 / 2014 22



12.05.2014
Herbert Johann Geraats

Verhandelt

zu Münster am 12.05.2014

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Herbert Johann Geraats

mit Amtssitz zu Münster

erschien:

handelnd aufgrund der ihr in der UR.-Nr. 499/2014 des amtierenden Notars vom
04.04.2014 bzw. UR.-Nr. 252/2014 des Notars Günter Weiser vom 11.04.2014 erteilten
Vollmacht für:

Die Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt.

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde verneint. ✓

Sodann erklärte die Erschienenene für die von ihr Vertretenen folgendes zu notariellem Protokoll:

§ 1

Die § 1 Ziffer 2 der UR.-Nr. 499/2014 des amtierenden Notars vom 04.04.2014 noch zu vermessende Teilfläche hat heute nach erfolgter Vermessung folgende Bezeichnung:

Gemarkung Billmerich Flur 2 Flurstück 903, groß 1.111 qm,
-Liedbachstraße, Wohnbaufläche-
im anliegenden Lageplan „pink“ umrandet dargestellt,
eingetragen im Grundbuch von Unna Blatt 24462.

3/12 2014

§ 2

Der Verkäufer bewilligt unwiderruflich und der Käufer beantragt, zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Auflassung des in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitzes, eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers - bei Käufermehrheit zu gleichen Anteilen - im Grundbuch einzutragen und zwar im Range nach der in § 4 dieser Urkunde einzutragenden Dienstbarkeit.

B.2

§ 3

Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an der in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitzung auf den Käufer - bei Käufermehrheit zu gleichen Anteilen - übergeht und bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

§ 4

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen zugunsten der Kreisstadt Unna die erst-rangige Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit, lastend auf dem Flurstück 903 der Flur 2, folgenden Inhalts:

„Der jeweilige Käufer des Grundstücks Gemarkung Billmerich Flur 2 Flurstück 903, verpflichtet sich gegenüber der Kreisstadt Unna die auf der durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Dorfkamp/Teilbereich B: östlich der Liedbachstraße“ festgesetzten privaten Grünfläche, vorhandene Anpflanzung bzw. noch vorzunehmende Bepflanzung zu dulden / zu zulassen und diese auf Dauer zu erhalten. Die Erstbepflanzung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkamp/Teilbereich B: östlich der Liedbachstraße.“

Darüber hinaus verpflichtet sich der jeweilige Käufer, der Kreisstadt Unna oder einem von ihr beauftragten Dritten das jederzeitige Zutrittsrecht zu gewähren, damit der Pflegezustand überprüft werden kann.“

Vorstehende Verhandlungsniederschrift wurde der Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihr genehmigt und wie folgt von ihr sowie dem amtierenden Notar eigenhändig unterschrieben:





Kreis Unna
Katasteramt

Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna

25
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 903 u.a.
Flur: 2
Gemarkung: Bülmerzh
Liedbachstraße, Unna

Erstellt: 30.04.2014
Zeichen: 14-UE-0940



Vorstehende Verhandlungsniederschrift, welche wörtlich mit dem Original übereinstimmt, wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und als erste Ausfertigung dem

Amtsgericht – Grundbuchamt – Unna

erteilt.

48153 Münster, 12.05.2014



Notar

12.5 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Anlage 1 zum Bauantrag vom 04.11.2014

Bauherr:

0589/14

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Diele

$$2,010 \text{ m} \times 3,815 \text{ m} = 7,668 \text{ m}^2 \times 0,970 = 7,438 \text{ m}^2$$

Wohnen / Essen

$$4,455 \text{ m} \times 9,890 \text{ m} = 44,060 \text{ m}^2 \times 0,970 = 42,738 \text{ m}^2$$

Küche

$$3,385 \text{ m} \times 3,640 \text{ m} = 12,321 \text{ m}^2 \times 0,970 = 11,951 \text{ m}^2$$

HWR

$$3,260 \text{ m} \times 3,640 \text{ m} = 11,866 \text{ m}^2 \times 0,970 = 11,510 \text{ m}^2$$

HAR

$$1,760 \text{ m} \times 2,260 \text{ m} = 3,978 \text{ m}^2 \times 0,970 = 3,859 \text{ m}^2$$

Flur 1

$$4,885 \text{ m} \times 1,235 \text{ m} = 6,033 \text{ m}^2$$

$$+ 2,260 \text{ m} \times 1,245 \text{ m} = 2,814 \text{ m}^2$$

Summe = $8,847 \text{ m}^2 \times 0,970 = 8,582 \text{ m}^2$

Garderobe

$$1,260 \text{ m} \times 0,400 \text{ m} = 0,504 \text{ m}^2 \times 0,970 = 0,489 \text{ m}^2$$

Arbeiten

$$3,260 \text{ m} \times 3,700 \text{ m} = 12,062 \text{ m}^2 \times 0,970 = 11,700 \text{ m}^2$$

WC

$$1,260 \text{ m} \times 3,300 \text{ m} = 4,158 \text{ m}^2 \times 0,970 = 4,033 \text{ m}^2$$

Wohnfläche EG = ~~102,360 m²~~

Terrasse ist mit ca. 63 m ² übergroß, angesetzt wird eine max. Größe von 15% der Wohnfläche		
192 m ² x 0,15= 29 m ²	Faktor 0,25	m ² 7,25
EG – Wohnfläche	109,55 m ²	

Anlage 1 zum Bauantrag vom 04.11.2014

Bauherr:

0589/14

Obergeschoss

Kind 1

$$\begin{aligned} & 2,945 \text{ m} \times 3,700 \text{ m} & = & 10,897 \text{ m}^2 \\ + & 1,065 \text{ m} \times 3,700 \text{ m} \times 0,5 & = & 1,970 \text{ m}^2 \\ & \text{Summe} & = & 12,867 \text{ m}^2 \times 0,970 = 12,481 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Bad 2

$$3,140 \text{ m} \times 3,700 \text{ m} = 11,618 \text{ m}^2 \times 0,970 = 11,269 \text{ m}^2$$

Kind 2

$$\begin{aligned} & 2,945 \text{ m} \times 3,700 \text{ m} & = & 10,897 \text{ m}^2 \\ + & 1,065 \text{ m} \times 3,700 \text{ m} \times 0,5 & = & 1,970 \text{ m}^2 \\ & \text{Summe} & = & 12,867 \text{ m}^2 \times 0,970 = 12,481 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Schlafen

$$\begin{aligned} & 2,320 \text{ m} \times 3,700 \text{ m} & = & 8,584 \text{ m}^2 \\ & 1,075 \text{ m} \times 2,575 \text{ m} & = & 2,768 \text{ m}^2 \\ + & 1,065 \text{ m} \times 3,700 \text{ m} \times 0,5 & = & 1,970 \text{ m}^2 \\ & \text{Summe} & = & 13,322 \text{ m}^2 \times 0,970 = 12,922 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Bad 1

$$2,640 \text{ m} \times 3,700 \text{ m} = 9,768 \text{ m}^2 \times 0,970 = 9,475 \text{ m}^2$$

Flur 3

$$1,010 \text{ m} \times 1,010 \text{ m} = 1,020 \text{ m}^2 \times 0,970 = 0,989 \text{ m}^2$$

Ankleide

$$\begin{aligned} & 2,945 \text{ m} \times 3,700 \text{ m} & = & 10,897 \text{ m}^2 \\ + & 1,065 \text{ m} \times 3,700 \text{ m} \times 0,5 & = & 1,970 \text{ m}^2 \\ & \text{Summe} & = & 12,867 \text{ m}^2 \times 0,970 = 12,481 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Abstellen

$$\begin{aligned} & 0,570 \text{ m} \times 2,260 \text{ m} & = & 1,288 \text{ m}^2 \\ + & 1,065 \text{ m} \times 2,260 \text{ m} \times 0,5 & = & 1,203 \text{ m}^2 \\ & \text{Summe} & = & 2,491 \text{ m}^2 \times 0,970 = 2,416 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Anlage 1 zum Bauantrag vom 04.11.2014

Bauherr:

0589/14

Flur 2

8,505 m x 2,260 m = 19,221 m²
- 3,640 m x 1,000 m = 3,640 m²

Summe = 15,581 m² x 0,970 = 15,114 m²

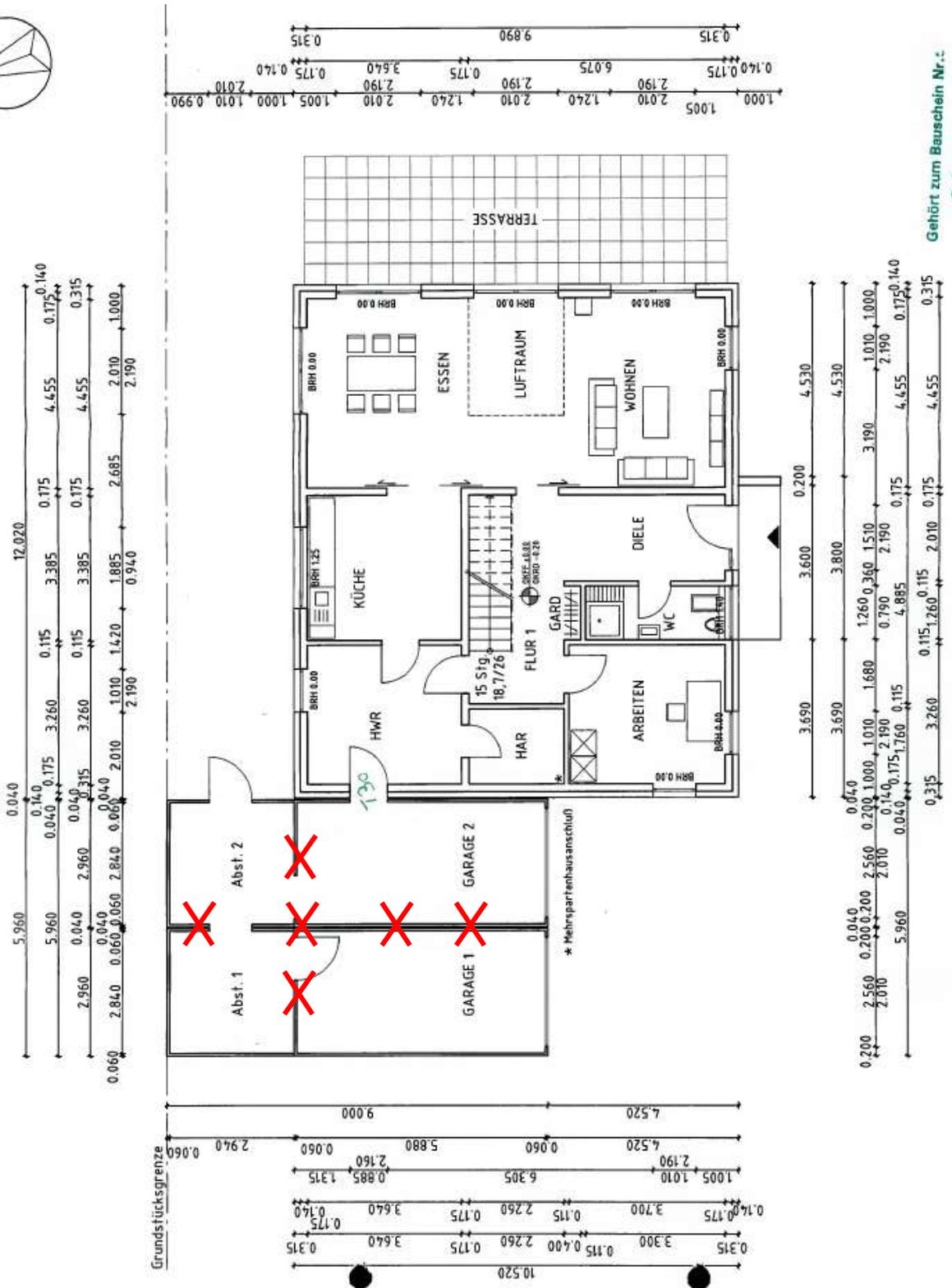
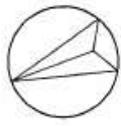
Wohnfläche OG = 89,628 m²

Wohnfläche gesamt = ~~191,928 m²~~

PMH Architektur und Statik
Selkamp 14 • 44287 Dortmund
Tel.: (0231) 4493-0 • Fax: 4493-111
www.pmh-do.de • info@pmh-do.de
Der Entwurfsverfasser

12.6 Grundrisse /Schnitt

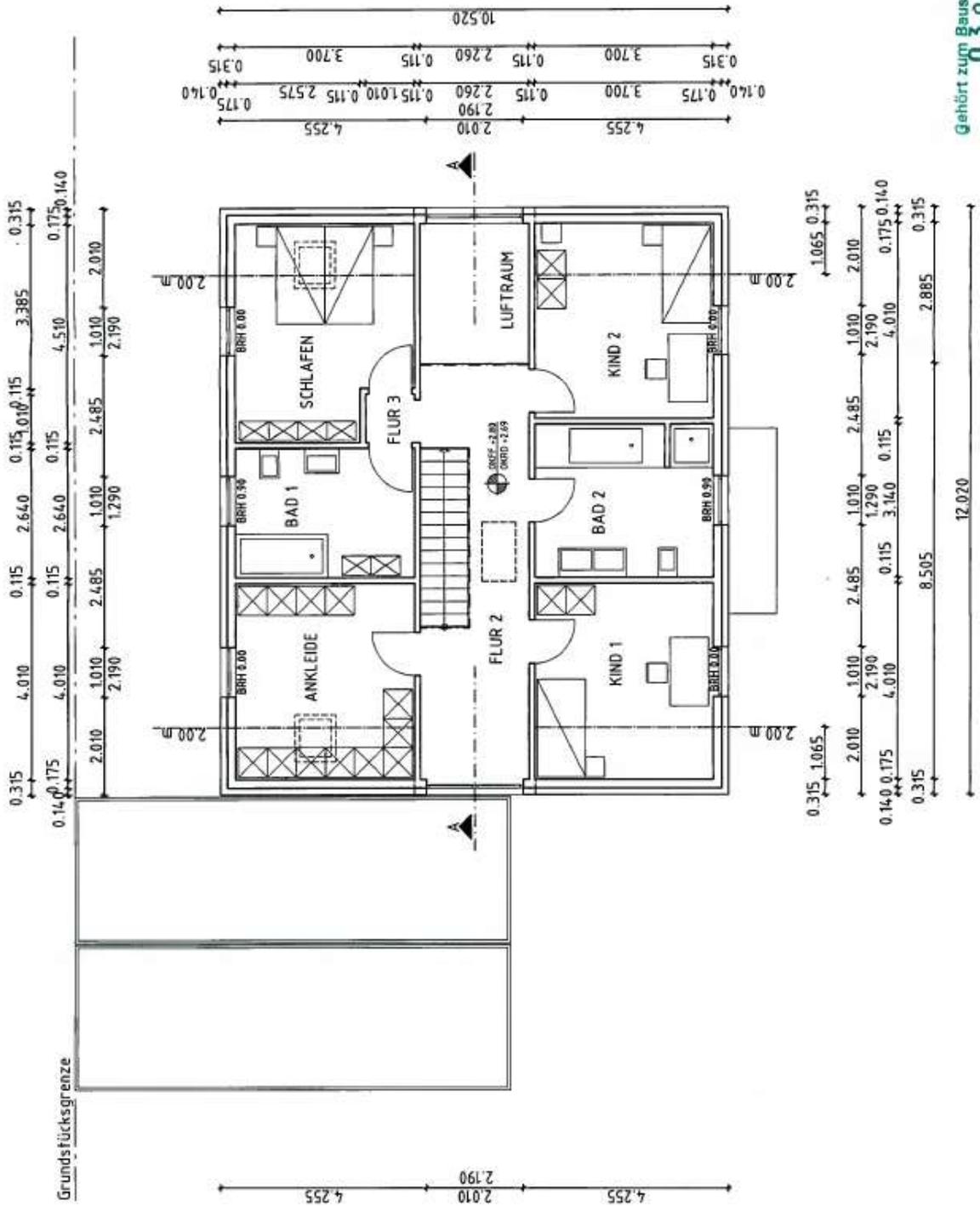
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Gehört zum Bauschein Nr.:
 03.05.14.5
 24. Juni 2015

Erdgeschoss

Anmerkung: Garage ohne Innenwände

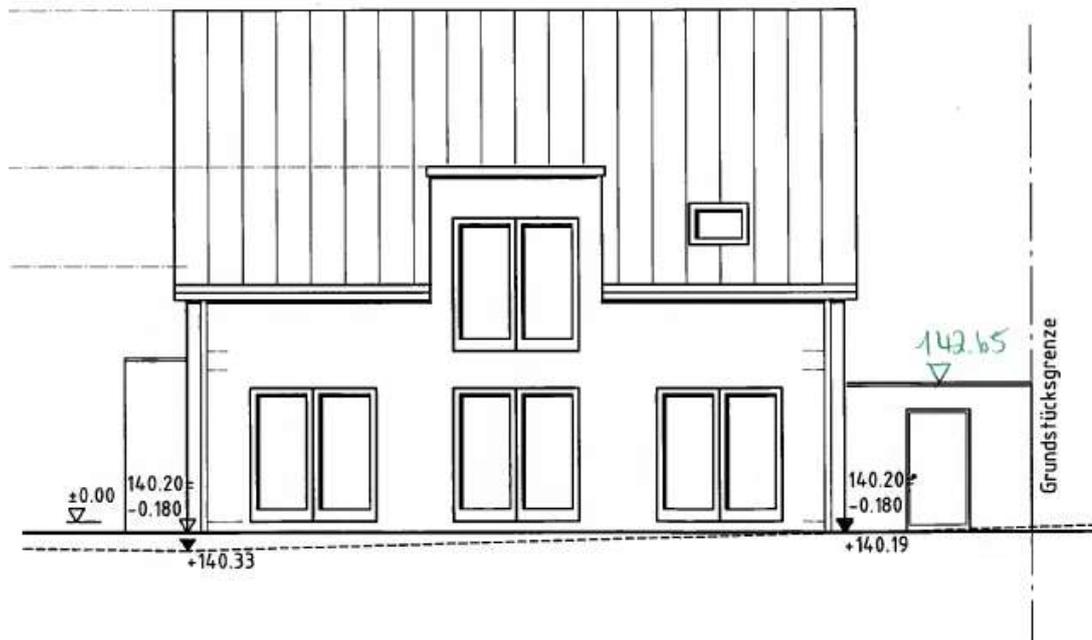


Dachgeschoss

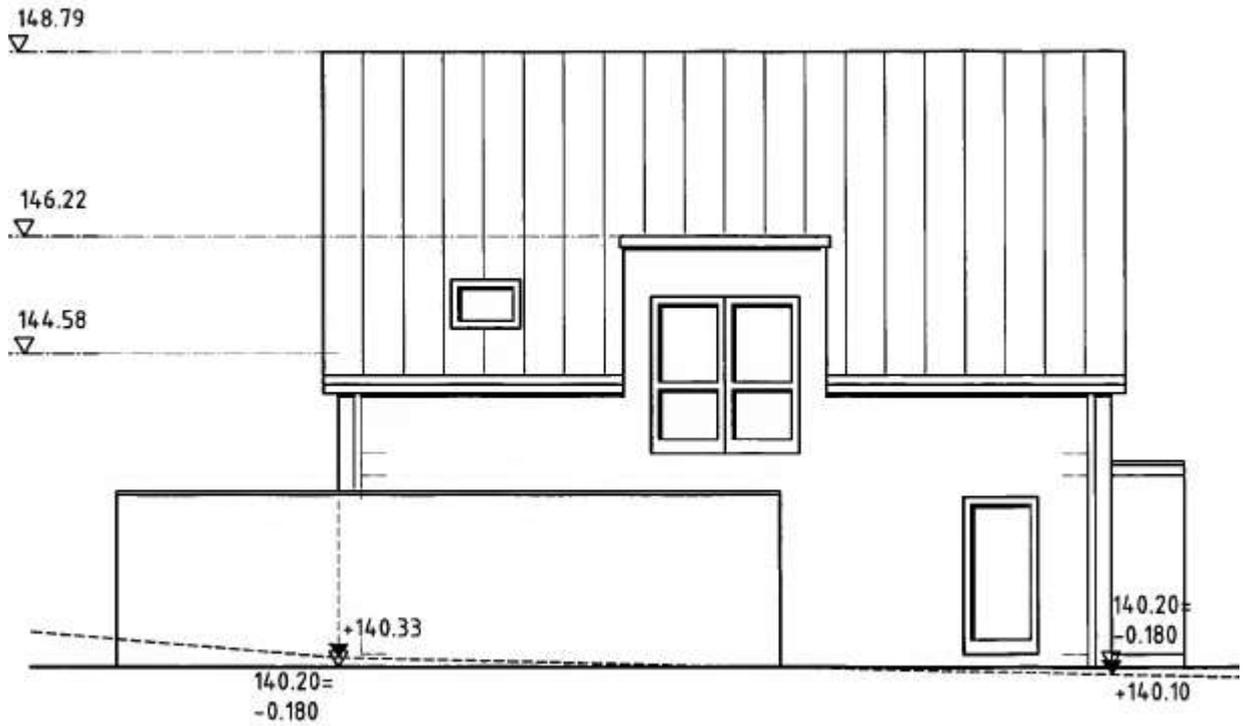
Gehört zum Bauschein Nr.:
0305/15
 24. Juni 2014



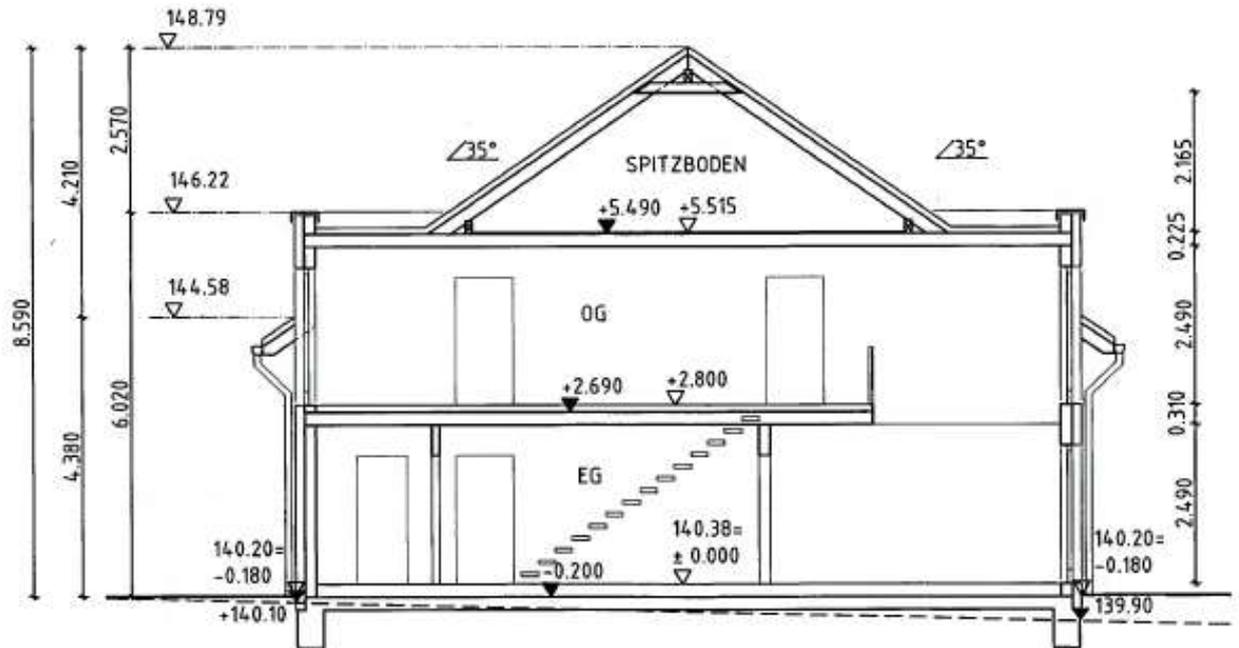
Südansicht



Ostansicht



Westansicht



Schnitt

12.7 Fotos

12.7.1 Außenfotos



Südwestansicht



Westansicht + Doppelgarage



Nordostansicht



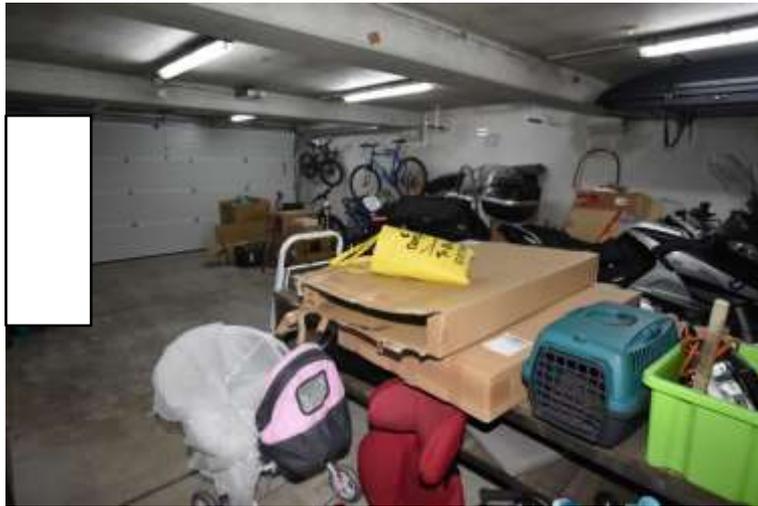
Ostansicht



Garten - Blick Richtung Osten



Gartenhütte (Biohort)



Garage



Blick Richtung Westen

12.7.2 Erdgeschoss



Diele



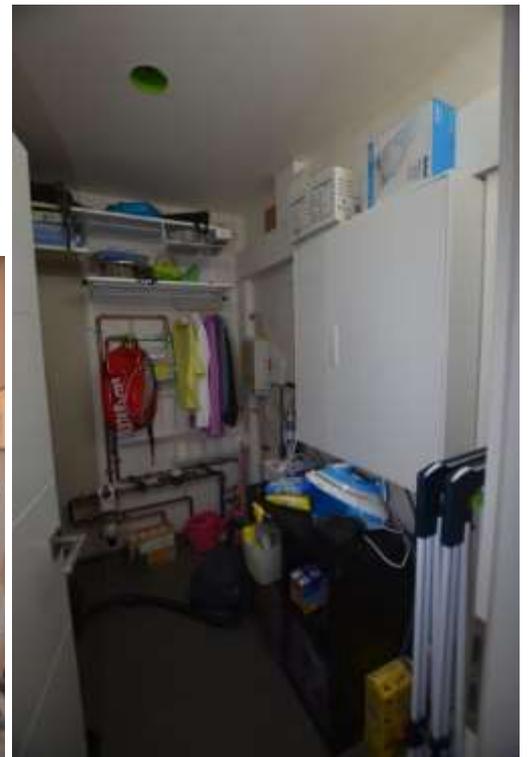
Arbeiten



DU/WC



HWR



HA



Küche



Essen/Wohnen



Luftraum über Wohnen

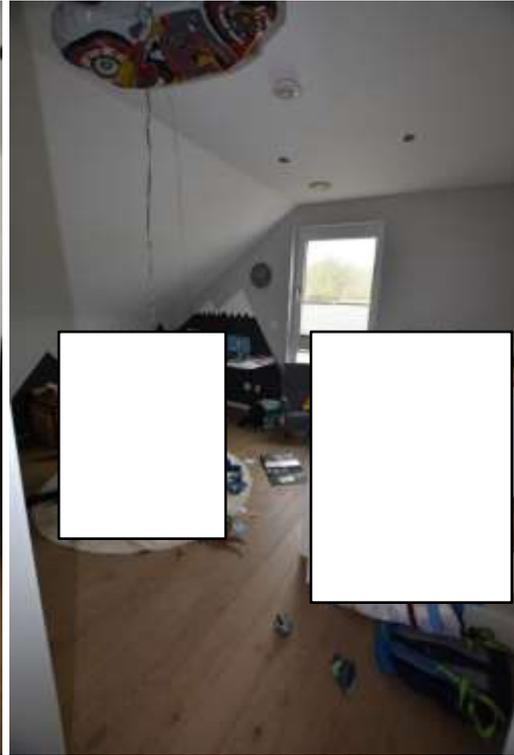


Wohnen

12.7.3 Dachgeschoss



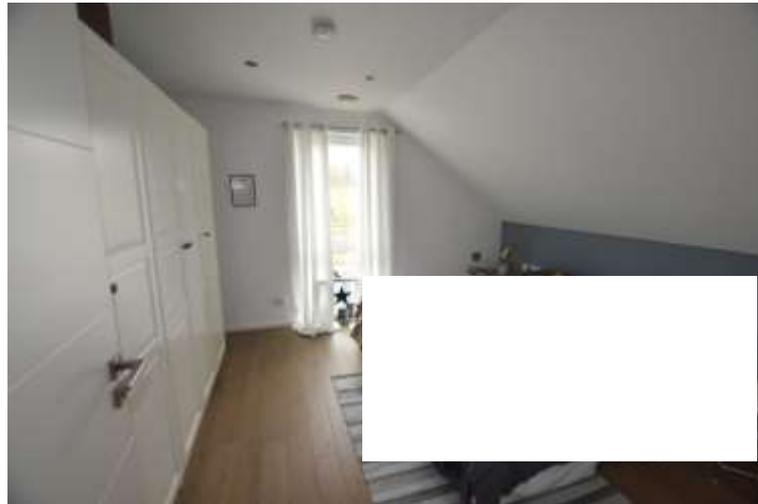
Flur



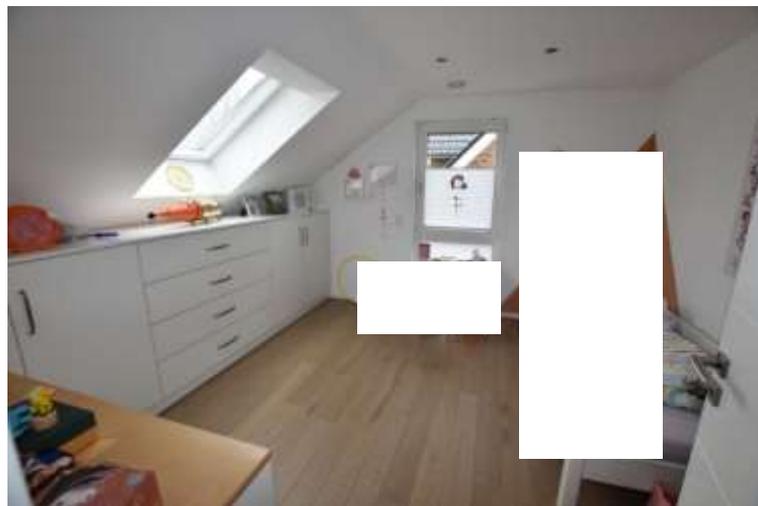
Kind 2



Bad 2



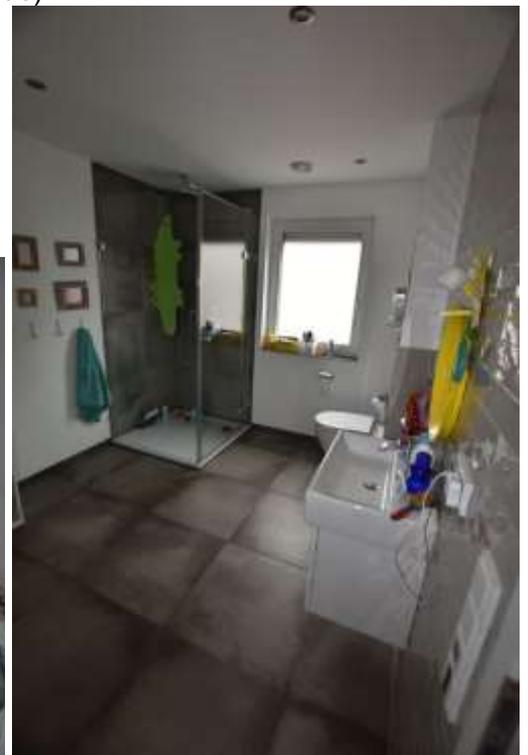
Eltern (in Plan Kind 1)



Kind 1 (in Plan Ankleide)

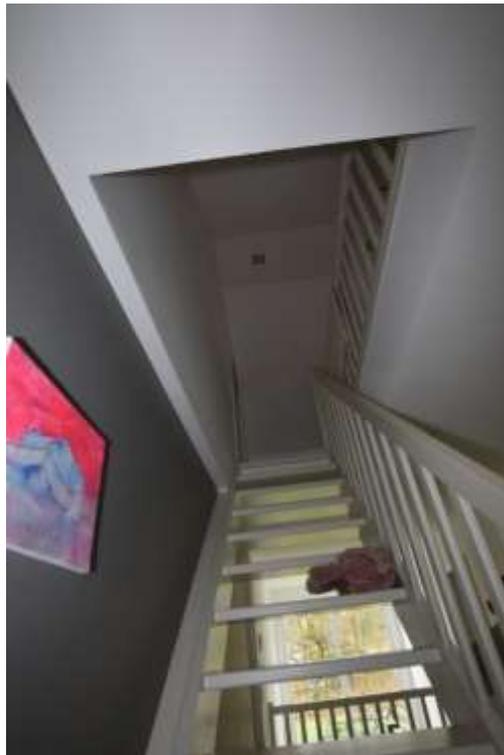


Kind 3 (in Plan Schlafen)



Bad 1

12.7.4 Spitzboden



Treppe



Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher



ausgebauter Raum