

Wertgutachten

Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes
(Baugesetzbuch § 194)

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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aktenzeichen:	014 K 010/23
Objekt:	Rünther Straße 105, 59192 Bergkamen-Rünthe 2½-geschossiges, unterkellertes Wohn-/Geschäftshaus auf Flurstück 1292 mit einem Sattel-/Walmdach mit 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und je 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss sowie 2 Pkw-Garagen auf dem Flurstück 79
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnhaus ca. 1902• Garagen ca. 1990
Wohn-/Nutzfläche/n:	<ul style="list-style-type: none">• Erdgeschoss: ca. 136 m² } gemäß Bauunterlagen (2 Gewerbeeinheiten)• Obergeschoss: ca. 140 m² } überschläglich auf (2 Wohneinheiten) } Grundlage der vor-• Dachgeschoss: ca. 120 m² } liegenden Unterlagen (2 Wohneinheiten) } ermittelt
Grundstücksgröße/n:	Gesamtfläche: 635 m ² Anteil Flurstück 79: 310 m ² (Garagengrundstück) Anteil Flurstück 1292: 325 m ² (Hausgrundstück)
Grundbuch:	Bergkamen, Blatt 14177
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Rünthe Flur: 6 Flurstück/e: 79 (Garagengrundstück) 1292 (Hausgrundstück)

Verkehrs-/Marktwert: 390.000,00 EUR (Gesamtwert)
(Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.08.2023)

Die Wertanteile am Gesamtwert ergeben sich wie folgt:

Anteil Flurstück 79: 57.000,00 EUR (Garagengrundstück)

Anteil Flurstück 1292: 333.000,00 EUR (Hausgrundstück)

(Die Grundstücke/Flurstücke 79 und 1292 bilden eine wirtschaftliche Einheit)

INHALTSVERZEICHNIS

0. TITELBLATT

mit Angabe des Verkehrs-/Marktwertes

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt
- 1.2 Eigentümer / Erbbauberechtigter
- 1.3 Ortsbesichtigung
- 1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag
- 1.5 Zweck des Gutachtens
- 1.6 Auftraggeber
- 1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen
- 1.8 Baukostenindex
- 1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur
- 1.10 Altlasten
- 1.11 Zeichnungen
- 1.12 Urheberrecht / Haftung

2. BEWERTUNGSOBJEKT

- 2.1 Wohnlage
- 2.2 Grundstück
- 2.3 Bebauung
- 2.4 Nutzung / Wohnfläche/n
- 2.5 Ausstattung
- 2.6 Grundstückszubehör
- 2.7 Beschaffenheit / Zustand
- 2.8 Bodenwert
- 2.9 Erbbaurecht
- 2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht
- 2.11 Leibrente, Zeitrente
- 2.12 Lasten und Beschränkungen

3. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

- 3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer
- 3.2 Sachwert
- 3.3 Sachwert-Marktanpassung
- 3.4 Ertragswert
- 3.5 Vergleichswert
- 3.6 Verkehrs-/Marktwert

4. WERTERMITTLUNG

- 4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse
- 4.2 Marktwert und Kenngrößen
- 4.3 Bodenwertermittlung
- 4.4 Sachwertberechnung
- 4.5 Ertragswertberechnung
- 4.6 Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

5. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

1.1 Bewertungsobjekt

Wohn-/Geschäftshaus, Rünther Straße 105, 59192 Bergkamen-Rünthe.

Das zu bewertende Objekt/Grundstück ist im Grundbuch von Bergkamen, Blatt 14177 eingetragen.

Lfd. Nr. 1

Gemarkung: Rünthe
Flur: 6
Flurstück: 79 mit 310 m² Grundstücksfläche

Lfd. Nr. 2

Gemarkung: Rünthe
Flur: 6
Flurstück: 1292 mit 325 m² Grundstücksfläche

Die Grundbuch-, Flächen- und Eigentumsangaben entstammen dem mir vorliegenden Grundbuchauszug mit dem Stand der letzten Änderung vom 05.05.2023 und Ausdruck vom 26.06.2023.

In der Abteilung II des Grundbuchs – Lasten und Beschränkungen – befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 (Eintragung gelöscht)
Lfd. Nr. 2 *Die Zwangsverwaltung ist angeordnet ...*
Lfd. Nr. 3 *Die Zwangsverwaltung ist angeordnet ...*
Lfd. Nr. 4 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...*

Die Eintragung zu lfd. Nr. 2 betrifft nur das Flurstück 79.

Die Eintragung zu lfd. Nr. 3 betrifft nur das Flurstück 1292.

Die Eintragung zu lfd. Nr. 4 betrifft die Flurstücke 79 und 1292.

Diese Eintragungen werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis

Die Höhe der bei dieser Wertermittlung ggf. angebrachten Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, etc. sind in der Regel nicht identisch mit den tatsächlichen Kosten, weil sie nur im „gedämpften“ Umfang zu Werterhöhungen oder Wertminderungen führen. Es werden somit nicht die tatsächlichen Kosten, sondern der Werteeinfluss, ggf. ein Vorteilsausgleich „neu für alt“, wie er sich nach meiner Schätzung ergibt, berücksichtigt. Das gilt insbesondere im Bereich des kommunalen Beitragsrechts (Erschließungs-/Kanalanschluss-/Straßenbaubeiträge, etc.) für noch zu zahlende Beiträge. Weiterhin handelt es sich bei den Abschlägen wegen Beschaffenheit/Zustand um reine Wertminderungen/Werteeinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich noch zu erwartende Kosten.

1.2 Eigentümer

XXXXXXXXXX

1.3 Ortsbesichtigung

Organisatorisch bedingt wurden drei Ortsbesichtigungen durchgeführt; am 15.07.2023, am 20.07.2023 und am 01.08.2023. Sie beziehen sich auf die wesentlichen Grundstücks-und/oder Gebäudeteile und auch nur insoweit, wie sie nach meiner Einschätzung wertermittlungsrelevant sind; d. h. es wird nicht immer in jedem Geschoss/Gebäude jeder Raum besichtigt. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass sich die eventuell nicht besichtigten Teile des Gebäudes/der Gebäude in einem durchschnittlichen Zustand ohne Mängel/Schäden befinden. Nicht besichtigt werden konnten die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss links sowie die Wohnung im Obergeschoss links (vom Eingang/Treppenhaus aus gesehen) mit den entsprechenden Neben-/Kellerräumen.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag (§ 2, Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag (§ 2, Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Für diese Wertermittlung fallen sowohl der Wertermittlungs- als auch der Qualitätsstichtag auf den 01.08.2023 (Tag der letzten Ortsbesichtigung).

1.5 Zweck des Gutachtens

Die Verkehrs-/Marktwertermittlung findet im Rahmen einer Zwangsversteigerung statt. Das Gutachten ist ausschließlich hierfür zu verwenden, da bei der Wertableitung ggf. verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

1.6 Auftraggeber

Amtsgericht Kamen
Aktenzeichen: 014 K 010/23

1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen

Grundbuchauszug, Katasterkarte, Behördenauskünfte/Bauakte/Bauunterlagen, ggf. von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen und/oder ggf. Angaben während der Ortsbesichtigung.

Hinweis

In der Bauakte der Stadt Bergkamen sind keine Unterlagen über die Entstehung des Wohn-/Geschäftshauses vorhanden. Eine Rückfrage bei der Stadt Bergkamen hat ergeben, dass nur eine alte Karteikarte vorhanden ist, auf der das Jahr 1902 vermerkt ist; offensichtlich das Baujahr. Im Liegenschaftskataster (katasteramtliche Einmessung) ist das Wohnhaus erstmalig 1912 nachgewiesen. Für diese Wertermittlung wird das Baujahr mit 1902 unterstellt.

Die in den Bauunterlagen angegebenen Maße bezüglich der Raumhöhen, Gebäudeumringsmaße und/oder einzelne Zimmer-/Raummaße wurden örtlich nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine signifikanten Abweichungen zwischen Planung und Bauausführung vorliegen.

Die für die Wertermittlung benötigten Daten (z. B. Grundfläche der Gebäude) wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen und der Maßangaben im Liegenschaftskataster ermittelt. Sämtliche Daten wurden mit einer für Wertermittlungen ausreichenden und benötigten Genauigkeit ermittelt.

1.8 Baukostenindex

Der Baukostenindex bezieht sich auf das Statistische Bundesamt mit dem zum Bewertungsstichtag vorliegenden Stand. Der Baukostenindex wird zeitversetzt nachträglich vierteljährlich angegeben. (Für diese Wertermittlung wird, wenn benötigt, der letzte veröffentlichte, resp. mir vorliegende Wert vor dem Wertermittlungsstichtag angehalten).

1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorgelegten Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG).

Als wesentliche Wertermittlungsliteratur wurden verwendet:

- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten,
- Sommer/Kröll Lehrbuch der Immobilienbewertung,
- M. Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung –,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung –,
- Kröll/Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
- sowie, je nach Bedarf, weitere Spezialliteratur und Grundstücksmarktberichte.

1.10 Altlasten

Das Bauwerk/die Bauwerke wurde/n nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen, z. B. Asbest, Formaldehyd, etc. untersucht. Eine eventuelle Altlastenproblematik/Altlastenuntersuchung bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht nicht in den Verkehrswert ein.

Vom Kreis Unna wurden mir nachfolgende Angaben bezüglich eventueller Altlasten des Grundstücks gemacht:

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Bergkamen, Rünther Straße 105; Gemarkung: Rünthe ; Flur 6,
Flurstück 79, 1292
Geschäftszeichen: 014 K 010/23

Sehr geehrter Herr Schalow

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag *[Handwritten Signature]*

11.07.2023

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

Hiernach ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

1.11 Zeichnungen

Die eventuell als Anlagen beigefügten Kopien von Zeichnungen/Plänen (Grundrisse, Schnitte, etc.) sind überwiegend nicht maßstabsgerecht und sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als nur der geschriebene Text.

Zeichnungen/Pläne sind tlw. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabsangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

In den Grundrissen angegebene Nutzungsbezeichnungen entsprechen ggf. teilweise nicht mehr den jetzigen Nutzungen; ggf. ist der Ausbau tlw. anders, als in den Bauzeichnungen dargestellt. Eventuell von mir farblich vorgenommene Ergänzungen in den beigefügten Unterlagen/Anlagen (Pläne, Zeichnungen, etc.) sind unmaßstäbliche Darstellungen und Ergänzungen, die lediglich den tatsächlichen Bestand besser veranschaulichen sollen.

1.12 Urheberschutz / Haftung

Das Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Genehmigung erlaubt. Rechte an Karten und Kartenausschnitten sind ggf. durch Dritte urheberrechtlich geschützt. Sie wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert. Eine Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Ich haften – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und nur dem Auftraggeber gegenüber. Die Haftung wird zeitlich auf ein Jahr nach Gutachtenerstellung und der Höhe nach auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung des Gutachtens erhoben wurde. Die Haftung beschränkt sich auf die Richtigkeit des ermittelten Verkehrs-/Marktwertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse, z. B. Flächen- und/oder Kubaturberechnungen, Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, Erschließungskosten, etc. unterliegen nicht der Haftung.

2.1 Wohnlage

- regional

Bergkamen, eines der Mittelzentren im Kreis Unna, liegt zwischen den Großstädten Hamm und Dortmund an der Schwelle zum Münsterland. Eingerahmt von zwei Autobahnen – einerseits der BAB 1 als Ostgrenze zur Stadt Hamm und andererseits der Autobahn Ruhrgebiet-Hannover-Berlin (A2) im Süden des Stadtgebietes – verfügt Bergkamen über zwei Autobahnanschlüsse. Im Norden verläuft der Datteln - Hamm - Kanal mit Anschluss an das europäische Wassernetz. Die Entstehung der Stadt Bergkamen reicht bis in die Römerzeit zurück. Anfang 1966 entstand durch freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Rünthe, Bergkamen, Weddinghofen, Oberaden und Heil eine Großgemeinde. 1968 kam Overberge als 6. Gemeinde zu Bergkamen. Bergkamen hat z. Zt. ca. 48.000 – 49.000 Einwohner. War vor Jahren noch der Bergbau größter Arbeitgeber in Bergkamen, so hat heute die chemische Industrie diese Rolle übernommen. Neben einer ausreichenden Anzahl an Kindergärten und Grundschulen besitzt Bergkamen eine Gesamtschule, ein Gymnasium, zwei Realschulen und drei Hauptschulen.

Die nachfolgenden Daten ergeben sich aufgrund des von der Bertelsmann Stiftung herausgegebenen “Demographieberichts: Daten – Prognosen“ der Kommune Bergkamen. Der Bericht reflektiert die bisherige Entwicklung und schaut in die Zukunft. Dazu wurden statistische Daten ausgewertet, um den derzeitigen Entwicklungszustand abzubilden. Darüber hinaus wurde die Bevölkerungsentwicklung mit ihren Einflussfaktoren in die Zukunft projiziert, um die wahrscheinlichsten Veränderungen in der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur darzustellen. Sowohl die aktuellen Daten als auch jene aus der Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigen den Zensus 2011. Nachfolgend ein Auszug aus dem o. g. Demographiebericht.

Demographische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,5
Bevölkerungsentwicklung die letzten 5 Jahre (%)	0,3
Durchschnittsalter (Jahre)	44,4
Medianalter (Jahre)	46,2
Anteil unter 18-jährige (%)	17,1
Anteil 65- bis 79-jährige (%)	14,7

- örtlich

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Stadt Bergkamen im nord-östlichen Stadtbereich, im Stadtteil Rünthe. Das Wohnumfeld ist durch eine überwiegende Wohnhaus und Wohn-/Geschäftshausbebauung geprägt. Süd-östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Schule. Das Grundstück ist ein Eckgrundstück; es liegt an ausgebauten und mit befestigten Bürgersteigen versehenen Straßen. Die Infrastruktur und die Wohnlage sind als normal/durchschnittlich zu bezeichnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in mittelbarer Entfernung vorhanden; ebenso Kindergärten und Schulen. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 4 bis 5 Kilometer.

2.2 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den beiden Flurstücken 1292 (Hausgrundstück) und 79 (Garagengrundstück). Die Grundstücksgrenze zwischen den beiden Flurstücken ist örtlich nicht erkennbar. Optisch ist es ein Grundstück.

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und regelmäßig geschnitten (siehe Anlage B) mit einer mittleren Breite von ca. 19 Metern und einer mittleren Tiefe von ca. 33 Metern; (von der Rünther Straße aus gesehen).

Der Zugang zum Gewerbebereich/Erdgeschoss erfolgt von der Rünther Straße aus (siehe Anlage H, oberes Foto); die zu den Wohnungen und den Garagen von der Schachtstraße aus an der Rückseite des Gebäudes entlang (siehe Anlage H, unteres Foto). Weil die Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 79 und 1292 örtlich nicht erkennbar ist, kann nicht gesagt werden, auf welchen Flurstücken die gepflasterte Zuwegung genau verläuft; nur auf dem Flurstück 1292 oder tlw. auch auf dem Flurstück 79.

Das Grundstücksniveau ist überwiegend eben. Der Garten/die Außenanlagen ist/sind im Zuwegungsbereich zu den Wohnungen/Hauseingangstür und den Garagen überwiegend befestigt/gepflastert, ansonsten überwiegend als Grünanlage/Rasenfläche angelegt und überwiegend eingefriedet.

Die Lage des Grundstücks ist im Hinblick auf eine Bergschadengefährdung nicht geprüft/überprüft worden. Das Grundstück liegt aber im Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus. Auch heute tlw. noch nachwirkende Schäden aus ehemaliger Bergbautätigkeit sind für die Zukunft deshalb nicht auszuschließen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Eine eventuelle Bebauung/Bauerweiterung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Bezüglich Baulasten, Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträgen wurden mir nachfolgende Angaben von den zuständigen Stellen bei der Stadt Bergkamen gemacht:

- **Baulasten**

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**Grundstück: Rünther Str. 105, 59192 Bergkamen****Gemarkung: Rünthe****Flur-Flurstück: 6 – 79, 1292**

Sehr geehrter Herr Schalow,

hiermit teile ich Ihnen mit, dass zum derzeitigen Zeitpunkt im hiesigen Baulastenverzeichnis keine Eintragung für die o.g. Flurstücke verzeichnet ist.

Aus dieser Bescheinigung können keine Rechtsansprüche gegen die Stadt Bergkamen hergeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hiernach sind für des Bewertungsgrundstücks (Flurstücke 79, 1292) im Baulastenverzeichnis von Bergkamen keine Baulasten eingetragen.

• Erschließungs-/Straßenausbaubeiträge

B e s c h e i n i g u n g über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Straßenausbaubeiträgen

Grundstück: Rünther Str. 105 , 59192 Bergkamen
Gemarkung: Rünthe
Flur-Flurstücke: 6 – 79, 1292

Sehr geehrter Herr Schalow,

hiermit wird bestätigt, dass für die Grundstücke

Gemarkung Bergkamen Flur 6, Flurstücke 79, 1292

Erschließungsbeiträge im Sinne der Bestimmungen der § 127 bis 135 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und den Vorschriften der Satzung der Stadt Bergkamen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 21.10.1988 nicht mehr anfallen.

Die Straße ist erschließungsmäßig hergestellt und dient dem öffentlichen Verkehr.

Werden an der vorgenannten Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz zu zahlen.

Aus dieser Bescheinigung können keine Rechtsansprüche gegen die Stadt Bergkamen hergeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

2.3 Bebauung

Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus einem Wohn-/Geschäftshaus sowie zwei Pkw-Garagen. Für ggf. weitere sich auf dem Grundstück befindende Baulichkeiten von wertmäßig untergeordneter Bedeutung, wie z. B. kleine/ alte Schuppen/Ställe/Nebengebäude, kleinere Carports, Holzgartenhäuser, etc. erfolgt überwiegend kein separater Wertansatz; der Wert wird ggf. durch einen pauschalen Zuschlag bei den Außenanlagen berücksichtigt, soweit er nach meiner Einschätzung wertrelevant ist.

Eine Untersuchung, ob sich die Bebauung/Nutzung innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen befindet, hat nicht stattgefunden; es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine ungenehmigten Grenzüberschreitungen vorliegen.

Gemäß telefonischer Auskunft der zuständigen Stellen bei der Stadt Bergkamen ist das Bewertungsobjekt nicht in die Denkmalliste eingetragen; es besteht kein Denkmalschutz.

BEWERTUNGSOBJEKT: Rünther Straße 105 • 59192 Bergkamen

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorhandenen Bebauung und der vorliegenden Unterlagen/Bauunterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Genehmigung und/oder dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt; es wird unterstellt, dass das/die Gebäude mit der derzeitigen Nutzung baurechtlich genehmigt und abgenommen wurde/n.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Ausstattungsmerkmale und auch nur insoweit, wie sie wertermittlungsrelevant sind; in Teilbereichen können also Abweichungen vorliegen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke örtlich nicht zweifelsfrei erkennbar waren, beziehen sich die Angaben auf die Unterlagen/Bauunterlagen oder Hinweisen während des Ortstermins.

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Bewertungsobjektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und/oder der nachfolgenden Beschreibung.

Das Wohn-/Geschäftshaus ist ein einseitig angebautes Gebäude, Baujahr ca. 1902. Es handelt sich um einen 2½-geschossigen unterkellerten Massivbau mit einem Sattel-/Walmdach mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem noch darüberliegenden, nicht ausgebauten Dachboden (siehe Anlage K, obere Fotos).

Die Dacheindeckung besteht überwiegend aus Dachpfannen; die Gauben sind überwiegend verschiefert.

Die Dachentwässerung erfolgt überwiegend durch Zinkblechdachrinnen und –fallrohre; tlw. gestrichen.

Die Außenwände/Fassaden sind überwiegend verputzt/gestrichen.

Die Eingangstüren zu den Gewerbebereichen sind braune Aluminiumtüren mit Glaseinsätzen.

Die Hauseingangstür zu den Wohnungen ist eine alte, ggf. baujahralt, gestrichene Holztür.

Die Innenwände sind tlw. in Leichtbau- und tlw. in Massivbauweise.

Die Geschossdecke über dem Keller ist offensichtlich eine ehemalige Kappendecke, die später verputzt/„geradegeputzt“ wurde.

Treppen/Wohnbereich: EG → Kellergeschoss: offene Holztreppe

EG → Obergeschoss: } gestrichene Holztreppe mit

OG → Dachgeschoss: } gestrichenem Holzgeländer

DG → Dachboden: } (siehe Fotos, Anlage J)

Die Garagen sind 1-geschossige, nicht unterkellerte Stahlbeton-Fertigaragen mit Flachdächern und Metallschwingtoren, Baujahr ca. 1990.

2.4 Nutzung / Wohnfläche/n

Erdgeschoss (zum Besichtigungszeitpunkt war alles verpachtet)

Hier befinden sich 2 Gewerbeeinheiten mit ca. 69 m² und ca. 67 m² Nutzfläche; (siehe Anlagen D und E).

Ober- und Dachgeschoss (zum Besichtigungszeitpunkt war alles vermietet/bewohnt)

Hier befinden sich im Ober- und im Dachgeschoss jeweils 2 Wohnungen. Die Wohnflächen der Wohnungen sind in den mir vorliegenden Bauunterlagen nicht nachgewiesen. Deshalb habe ich die Gesamtwohnfläche je Geschoss für diese Bewertung überschläglich durch Multiplikation der Geschossfläche/Grundfläche mit einer Verhältniszahl ermittelt, die einmal den Mauerwerksanteil und zum anderen den Anteil der nicht anrechnungsfähigen Nebenräume berücksichtigt. Die Wohnflächen wurden mit einer für Wertermittlungen benötigten und ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Wohnfläche im Obergeschoss → rd. 140 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss → rd. 120 m²

Hinweis: Die Gewerbenutzfläche im EG beträgt ca. 136 m² gemäß Angabe in der Bauakte.

Von den einzelnen Mietern wurden die Wohnflächen wie folgt angegeben:

Obergeschoss / Wohnung rechts: 87 m² (lt. Angabe im Mietvertrag)

Obergeschoss / Wohnung links: keine Angabe; Wohnung nicht besichtigt

Dachgeschoss / Wohnung rechts: ca. 60 m² (vom Mieter geschätzt)
Dachgeschoss / Wohnung links: $\frac{75 \text{ m}^2}{135 \text{ m}^2}$ (lt. Angabe im Mietvertrag)

Die sich aus den Angaben der Mieter ergebene gesamte Wohnfläche im Dachgeschoss von ca. 135 m² ist nach meiner Einschätzung nicht plausibel, weil die Wohnfläche mit Dachschrägen nicht in etwa so groß sein kann wie die Nutzfläche im Erdgeschoss.

Die Aufteilungen der einzelnen Wohnungen ergibt sich wie folgt:

Obergeschoss / Wohnung rechts

3 Zimmer, Flur, Abstellraum, Küche, Badezimmer. Zwei von den drei Zimmern sind durch einen Durchgang nicht in sich abgeschlossen; ein Zimmer ist ein Durchgangszimmer, das andere Zimmer ein „gefangener Raum“.

Obergeschoss / Wohnung links

Diese Wohnung konnte nicht besichtigt werden

Dachgeschoss / Wohnung rechts

2 Zimmer, Flur, Küche, Badezimmer.

Dachgeschoss / Wohnung links

3 Zimmer, Flur, Küche, Badezimmer.

2.5 Ausstattung

- Heizung:

Im Keller befinden sich zwei Gasheizungen (siehe Anlage L). Wie alt die Heizungen sind und wo welche Gewerbe-/Wohneinheiten angeschlossen sind, ist mir nicht bekannt.

- Warmwasserversorgung:

Die Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen/Badezimmern erfolgt überwiegend durch Strom-Durchlauferhitzer.

- Keller (soweit besichtigt):

Die Wände sind überwiegend verputzt/gestrichen.

Die Böden sind überwiegend Ziegelsteine/Backsteine/Beton.

Die Decken sind überwiegend Betondecken (offensichtlich ehemalige Kappendecken) die nachträglich gerade verputzt wurden.

Die Türen sind überwiegend Holzlatten-/Holzbrettertüren; tlw. Metalltüren.

Die Fenster sind überwiegend Metallkellerfenster mit Einfachverglasung und Mäusegittern.

- Erdgeschoss/Gewerbeeinheit rechts:

Die Wände sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Böden sind überwiegend gefliest.

Die Decken sind überwiegend gestrichen.

Die Türen sind, bis auf die Eingangstür, überwiegend Holztüren.

Die Fenster sind tlw. braune Aluminiumfenster und tlw. weiße Kunststofffenster.

Das WC ist mit weißen Sanitärobjekten ausgestattet, der Boden ist gefliest; das Waschbecken fehlt.

- Erdgeschoss/Gewerbeeinheit links:

Diese Gewerbeeinheit konnte nicht besichtigt werden.

- Treppenhaus/Wohnbereich:

Im Treppenhaus auf „halber Treppe“ zwischen dem Erd- und Obergeschoss befindet sich eine Toilette (siehe Anlage J, Foto oben rechts), die gemäß Angabe bei der Besichtigung von einzelnen Mietern nach Bedarf genutzt und auch gesäubert wird.

- Obergeschoss/Wohnung rechts:

Die Wände sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Böden sind überwiegend, bis auf das Bad, mit Laminat und Vinyl ausgelegt.

Die Decken sind überwiegend tapeziert/gestrichen; im Flurbereich vertäfelt.

Die Türen sind tlw. holzfarbene Furniertüren mit gleichen Zargen; zum Bad ist die Zarge weiß; ansonsten überwiegend holzfarbene Kunststofffurniertüren mit gleichen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden

Ein Gäste-WC ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer ist ein Duschbad mit weißen Sanitärobjekten; der Boden ist gefliest, die Wände sind tlw. gefliest.

- Obergeschoss/Wohnung links:

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

- Dachgeschoss/Wohnung rechts:

Die Wände sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Böden sind überwiegend, bis auf das Bad, mit Laminat ausgelegt.

Die Decken sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Türen sind überwiegend holzfarbene Furniertüren mit gleichen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung und überwiegend Rollläden; im Badezimmer ist ein Holzdachflächenfenster.

Ein Gäste-WC ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer ist ein Duschbad mit weißen Sanitärobjekten; der Boden ist mit Vinyl ausgelegt, die Wände sind tlw. gefliest.

- Dachgeschoss/Wohnung links:

Die Wände sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Böden sind überwiegend, bis auf das Bad und die Küche, mit Laminat ausgelegt.

Die Decken sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Türen sind überwiegend holzfarbene Kunststofffurniertüren mit gleichen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung und überwiegend Rollläden; im Badezimmer ist ein Kunststoffdachflächenfenster.

Ein Gäste-WC ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer ist ein Wannenbad mit weißen Sanitärobjekten; der Boden ist gefliest, die Wände sind tlw. gefliest.

- Dachboden (soweit besichtigt):

Der Dachboden ist nicht ausgebaut (siehe Anlage K, obere Fotos).

Der Zugang erfolgt über die Geschosstreppe und eine Bodenluke (siehe Anlage J, Foto rechts unten).

Das Dach/die Dachschrägen sind mit einer Unterspannbahn versehen.

2.6 Grundstückszubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks im Sinne der §§ 93 und 94 BGB sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Als Zubehör können z. B. gelten: Produktionsmaschinen, Baumaterial das auf dem Grundstück lagert, Einrichtungsgegenstände wie z. B. Werkstatt-/Gaststätten-/Laden-/Geschäfts-/Büroeinrichtungen, Solaranlagen, etc. Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte bei dem Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.

2.7 Beschaffenheit / Zustand

Der bauliche und dekorative Zustand ist überwiegend, soweit im Rahmen einer Begehung feststellbar, als allgemein dem Alter entsprechend zu bezeichnen. Die Beschreibung von Mängeln/Schäden sowie Besonderheiten/Hinweisen erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang und wie sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind, bzw. ggf. angegeben werden. Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können und auch nur dann, wenn sie nicht zugebaut/zugestellt sind. Im Einzelnen wird u. a. auf folgendes hingewiesen, wobei die nachfolgende Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

- Die Holz-Hauseingangstür
 - muss aufgearbeitet/gestrichen werden,
 - hat Schäden im Bereich des Türschlosses nach einem Einbruch (gemäß Angabe bei der Besichtigung).
- Die Dachrinnen sind tlw. schadhafte.

- Die Treppenstufen der Geschosstreppe zu den Wohnungen sind überwiegend stark „ausgetreten“.
- Im Treppenhaus ist der Wandputz tlw. schadhaft/rissig.
- Im Keller
 - ist der Boden tlw. feucht/aufsteigende Feuchtigkeit,
 - platzt tlw. Wandfarbe ab,
 - sind die Wände tlw. dunkel verfärbt, ggf. durch Feuchtigkeit.
- Gewerbe/Laden - im Erdgeschoss rechts fehlt in der Toilette das Waschbecken (es war offensichtlich schadhaft; es sind noch Reste an der Wand vorhanden).
- Wohnung Dachgeschoss rechts
 - im Flurbereich fehlen tlw. Fußleisten,
 - in einem Zimmer sind Verfärbungen an der südlichen Außenwand, die auf Feuchtigkeit deuten.
- Garagen
 - von innen sind tlw. Haarrisse erkennbar,
 - einzelne Wandflächen sind tlw. verschmutzt.
- Die Pflasterung vor den Garagen ist tlw. „abgesackt“.

Die Höhe der Abschläge wegen Beschaffenheit/Zustand berücksichtige ich pauschal mit 10.000,00 EUR bei dieser Wertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Hierbei handelt sich um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich zu erwartende Kosten.

Hinweis

Wie bei der Ortsbesichtigung erkennbar, befinden sich im Haus 2 Gasheizungen (siehe Anlage L, obere Fotos). Wie alt die Heizungen sind, ist mir nicht bekannt. Inwieweit nach den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eine eventuelle Heizungserneuerung bei einem Eigentümerwechsel vorgenommen werden muss, wurde bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Hier muss bei Bedarf ggf. ein Gewerke-Fachmann mit herangezogen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Mängel/Schäden sowie die Kosten für Bauschadenbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Die Höhe der Abschläge sind in der Regel nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden. Es wird empfohlen, bei Bedarf ggf. von Gewerke-Fachleuten und/oder Bauschäden-Sachverständigen vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Inwieweit Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt wurden, ist mir nicht bekannt. Aufgrund des gesamten Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass überwiegend Renovierungen/Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt worden, um die Vermietungsfähigkeit zu erhalten.

Überwiegend macht das Bewertungsobjekt einen

- | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | abgewohnten/vernachlässigten | <input type="checkbox"/> | einfachen | <input type="checkbox"/> | ungepflegten |
| <input checked="" type="checkbox"/> | durchschnittlichen/normalen | <input type="checkbox"/> | guten | <input checked="" type="checkbox"/> | gepflegten |

Gesamteindruck/Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Mängeln/Schäden sowie Renovierungen/Modernisierungen in einzelnen Bereichen (siehe Vorabbeschreibung/-aufzählung).

Gemäß den mir bei der Besichtigung von einzelnen Mietern gemachten Angaben, liegt ihnen kein Energieausweis vor, so dass ich davon ausgehe, dass für das Bewertungsobjekt kein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung/Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt.

Barrierefreiheit des Bewertungsobjektes

(gemäß § 2, Absatz 3, Pkt. 10d der ImmoWertV 2021)

Das Merkmal „Barrierefreiheit“ berücksichtigt grundsätzlich eine geschlossene Mobilitätskette zwischen der Grundstücksgrenze an einer öffentlichen Verkehrsfläche und dem Ort der zweckentsprechenden Nutzung innerhalb des Gebäudes. Für eine „Barrierefreiheit“ muss mindestens nachfolgendes gegeben sein.

- Das Gebäude hat einen barrierefreien Zugang.
- Die Türöffnungen sind mindestens 90 cm breit und schwellenfrei.
- Es ist ausreichend Bewegungsfläche (1,50 m x 1,50 m) [Wendemöglichkeit für Rollstuhlfahrer] in Wohn-, Schlaf-, Sanitäräumen und der Küche vorhanden.

Wenn innerhalb dieser Mobilitätskette z. B. nur eine Stufe vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine „Barrierefreiheit“ vorliegt.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjektes erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang. Feststellungen werden so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters marktüblich wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, Rohrleitungsfraß u. ä. möglicherweise nicht erfasst.

Haustechnische Anlagen werden nicht gesondert untersucht; ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt. Untersuchungen bezüglich Befall durch pflanzliche und/oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk oder auf Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wie z. B., ob noch Bleirohre für die Trinkwasserversorgung verlegt sind, werden nicht durchgeführt. Auch werden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Brand-/Schall-/Wärmeschutz sowie über den Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft durchgeführt. Derartige Untersuchungen gehören zum Leistungsbild von Spezialinstituten und übersteigen das Maß einer üblichen Wertermittlung.

Es erfolgt grundsätzlich keine Bauschadenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig). Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Bausubstanz-, sondern um ein Wertgutachten.

2.8 Bodenwert

Gemäß § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 26 und § 40 (2)) [mittelbares Vergleichswertverfahren].

Der Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch) ist ein überwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter Lagewert für den Boden. Er ist der durchschnittliche Wert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Das Bodenrichtwertgrundstück (§ 13 ImmoWertV) ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertrelevanten Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/Marktwertes von dem Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert ist nicht der arithmetische Mittelwert aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Gemäß §15 (1) sollen lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen.

Unmittelbare aktuelle Vergleichspreise liegen in meiner eigenen umfangreichen Datenbank für das Bewertungsgrundstück nicht vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von Bodenrichtwerten im mittelbaren Vergleichswertverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den zu bewertenden Bereich einen Bodenrichtwert in Höhe von 160 €/m² ermittelt (siehe Anlage C).

Der Bodenrichtwert hat folgende Merkmale

Stichtag:	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung:	Richtwertzone
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	II - IV
Grundstückstiefe:	40 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei

Eine Wertanpassung für ggf. konjunkturelle Weiterentwicklung wegen der Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Bewertungsstichtag erfolgt nicht, um bei einer eventuellen Marktanpassung die Homogenität mit den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren beizubehalten.

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 1292 (Hausgrundstück) sowie 79 (Garagengrundstück). Für die Bewertung wird das Grundstück (beide Flurstücke) als eine Einheit angesehen.

Weil für das Bewertungsgrundstück hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung keine besonderen Vorzüge oder Nachteile gegenüber einem Normgrundstück (richtwerttypisches Grundstück) zu erkennen sind und die wertbestimmenden Merkmale hinreichend übereinstimmen, kann der Richtwert nach meiner Einschätzung ohne Korrekturen der Bewertung zugrunde gelegt werden. Siehe auch Punkt 4.3 (Bodenwertermittlung).

2.9 Erbbaurecht

2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht

2.11 Leibrente, Zeitrente

2.12 Lasten und Beschränkungen

3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Gemäß § 4, Abs. 2 der ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach § 4 Abs. 3 der ImmoWertV wird als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Bewertungsstichtag an voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Individuelle Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen und/oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend, jedoch nicht allein entscheidend. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt wurden gemäß § 4 Absatz 2 i.V.m. § 12 Absatz 5 Satz 1 sowie Anlage 1 und 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Für das Wohnhaus liegt mir keine Baugenehmigung vor. Für die Garagen liegt eine Baugenehmigung vom

31.05.1990 vor. Bei dieser Wertermittlung wird das Baujahr für das Wohnhaus mit 1902 angenommen (siehe Hinweis unter Pkt. 1.7) und das der Garage mit 1990 angehalten.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohn-/Geschäftshauses ermittele ich mit 80 Jahren. Aufgrund des Baujahres, unterstellte typische Renovierungen/Modernisierungen zur Erhaltung der Vermietungsfähigkeit sowie des gesamten Erscheinungsbildes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 25 Jahre.

3.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist auf Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Merkmale abzuleiten. Die Sachwerte der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen werden nach den gewöhnlichen Herstellungskosten oder pauschal nach Erfahrungssätzen ermittelt, soweit sie wertrelevant sind.

Weil es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein typisches Sachwertobjekt (Grundstücke, die üblicherweise nicht der Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden; z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser) handelt, habe ich keine Sachwertberechnung durchgeführt.

3.3 Sachwert-Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde keine Sachwertberechnung durchgeführt, so dass auch keine Sachwert-Marktanpassung erfolgt.

3.4 Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Boden- und Ertragswert der baulichen Anlagen. Gemäß § 5, Abs. 3 der ImmoWertV ergeben sich die Ertragsverhältnisse aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen erfasst. Sofern vorhanden, wird der Ertragswert auf Grundlage der tatsächlichen Mieten/Pachten, soweit sie marktüblich sind (§ 31 ImmoWertV 2021), bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ermittelt.

Als Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallrisiko und die Betriebskosten im Sinne des § 556, Abs. 1, Satz 2 des BGB.

Für das Bewertungsobjekt wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Vorgaben der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit 28,86 % ermittelt, die gerundet mit 29 % angehalten werden.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21, Abs. 2 der ImmoWertV). Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszins erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Welche Liegenschaftszinssätze der Verzinsung zugrunde zu legen sind, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Bewertungsobjektes

Der Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjektes wurde in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur, der Angabe im Grundstücksmarktbericht sowie die eigenen Unterlagen wie folgt abgeleitet:

Ausgangswerte:

- Gebäudeart:
- Wohnungs-/Teileigentum im
 - Ein-/Zweifamilienwohnhaus
 - Mehrfamilienwohnhaus
 - gemischt genutztes Gebäude
 - Geschäftsgrundstück/Bürogebäude
 - Gewerbeobjekt
 - Baudenkmal

Generelle Einflussfaktoren:

- Baujahr:
- bis 1949
 - 1950 – 1974
 - 1975 bis heute
- Lage:
- einfach
 - normal/durchschnittlich
 - gut

Spezielle Einflussfaktoren:

- Größe/n:
- Wohn-/Nutzfläche/n bis 60 m²
 - Wohn-/Nutzfläche/n über 60 m²
- Einheit/en:
- 1 bis 2 Wohn-/Nutzeinheiten
 - 3 Wohn-/Nutzeinheiten
 - mehr als 3 Wohn-/Nutzeinheiten
- Restnutzungsdauer:
- 30 und weniger Jahre
 - mehr als 30 bis 50 Jahre
 - mehr als 50 Jahre

Gewählter Liegenschaftszinssatz: 3,00 %

Plausibilisierung:

Der örtliche Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte/Gebäudeart ohne spezielle Differenzierung nach Baujahr, Restnutzungsdauer, Anzahl der Wohneinheiten, etc. folgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt: Mittelwert 2,9 % mit einer Standardabweichung von 3,11 %.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren und tatsächlichen Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind die tatsächlichen Mieten/Pachten bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich sind (§31 ImmoWertV 2021).

Hinsichtlich einer eventuellen Wohnungsbindung habe ich von der Stadt Bergkamen am 30.06.2023 nachfolgende E-Mail Auskunft bekommen:

... das Objekt in 59192 Bergkamen, Rünther Str. 105 ist gemäß hiesigen Unterlagen nicht gefördert.

Miet-/Pachtverträge haben mir nicht vorgelegen. Einzelne Kaltmieten/-pachten sind mir vom Zwangsverwalter wie folgt angegeben worden:

Erdgeschoss/Gewerbe: 850,00 €/Monat zusammen für beide Einheiten : 136 m² = 6,25 €/m²

Obergeschoss/Wohnung rechts: 449,00 €/Monat } Gesamtfläche und Gesamtmiete im Obergeschoss
 Obergeschoss/Wohnung links: 329,00 €/Monat } 778,00 € : 140 m² = 5,56 €/m²
 Dachgeschoss/Wohnung rechts: 300,00 €/Monat } Gesamtfläche und Gesamtmiete im Dachgeschoss
 Dachgeschoss/Wohnung links: 350,00 €/Monat } 650,00 € : 120 m² = 5,42 €/m²

Garage rechts: 45,00 €/Monat

Garage links: 35,00 €/Monat

BEWERTUNGSOBJEKT: Rünther Straße 105 • 59192 Bergkamen

Zur Überprüfung auf Marktkonformität der einzelnen Mieten/Pachten wurde für den Gewerbebereich auf den aktuellen Gewerbemietpreisspiegel der IHK zu Dortmund für Ladenlokale zurückgegriffen. Er weist speziell für die Ortslage des Bewertungsobjektes Bergkamen Rünthe keine Angebotsmieten aus; für den Bereich Bergkamen Zentrum weist er Angebotsmieten von 4,00 €/m² - 7,00 €/m² aus. Die Miete/Pacht für den Gewerbebereich ist nach meiner Einschätzung marktkonform und wird für diese Bewertung angehalten.

Weil für die einzelnen Wohnungen keine plausiblen Wohnflächenangaben vorliegen (siehe Pkt. 2.4 Nutzung/Wohnflächen) wird die Marktkonformität der Wohnungsmieten hilfsweise auf Grundlage der Wohnflächen und Mieten geschossweise durchgeführt.

Hierzu wurde der aktuelle/qualifizierte Mietspiegel 2022 (Herausgeber Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Unna mit Datenstand vom Juli 2021) für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bergkamen herangezogen.

Nach dem Mietspiegel ergeben sich unter Berücksichtigung einer gemeinschaftlichen Gartennutzung nachfolgende Mietwerte:

Obergeschoss/Wohnungsgröße 45 m² bis unter 65 m²: 4,65 €/m² - 5,72 €/m²
Obergeschoss/Wohnungsgröße 65 m² bis unter 95 m²: 4,55 €/m² - 5,62 €/m²
Dachgeschoss/Wohnungsgröße 45 m² bis unter 65 m²: 4,45 €/m² - 5,52 €/m²
Dachgeschoss/Wohnungsgröße 65 m² bis unter 95 m²: 4,35 €/m² - 5,42 €/m²

Die tatsächlichen Wohnungsmieten sind nach meiner Einschätzung marktkonform und werden für diese Bewertung angehalten.

Den Mietwert der Garagen schätze ich pauschal auf 40,00 €/Monat je Garage.

Diese Mietwertschätzung hat keinen Einfluss auf bestehende und andere Mietverträge und ist auch nicht geeignet, eine Mieterhöhung oder Mietminderung zu begründen.

3.5 Vergleichswert

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke, existiert ein hinreichender Handel mit vergleichbaren Objekten. Gute Vergleichswerte sind hier Preisangaben je Quadratmeter Wohn-/Nutz-, bzw. Grundstücksfläche. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren mit herangezogen werden.

Weil es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein typisches Vergleichswertobjekt (Wohnung in einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit in der Regel vier und mehr Wohneinheiten oder ein unbebautes Grundstück) handelt, habe ich keine Vergleichswertberechnung durchgeführt.

3.6 Verkehrs-/Marktwert

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrs-/Marktwert, d. h., den zum nächstmöglichen Zeitpunkt, bezogen auf den Wertermittlungstichtag, am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst treffend abzuleiten, wobei sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt werden. Der Verkehrs-/Marktwert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage.

Er ist mit Hilfe geeigneter Verfahren abzuleiten. Gemäß § 6 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser

Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Jedes Verfahren ist jedoch nicht in jedem Bewertungsfall gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrs-/Marktwerte geeignet.

Nach dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht der Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden; z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser. Immobilien, bei denen die Ertragszielung im Vordergrund steht, z. B. Mietwohnhäuser und gemischt genutzte Grundstücke, werden überwiegend nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Stark standardisierte Immobilien, wie z. B. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke, werden überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten							
Bezeichnung	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	Fläche	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)		
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	635,00 m ²	160,00 €/m ²	101.600,00 €		
Gebäudedaten							
Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	GND	RND
Wohn- und Geschäftshaus					~ 1902		~ 25 Jahre
Garagen					~ 1990		
Wesentliche Bewertungsdaten							
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungskosten	Liegenschafts-	Sachwertfaktor			
28.296,00 €	20.090,16 €	8.205,84 € (29 %)	zinssatz	(Marktanpassung)			
			3,00 %	----			
Wertermittlungsergebnisse							
Ertragswert:	388.000,00 €						

4.2 Marktwert und Kenngrößen

Der **Marktwert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 59192 Bergkamen, Rünther Straße 105 wird zum Stichtag 01.08.2023 auf der Grundlage des Ertragswerts geschätzt mit:

390.000,- €

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Ergebniskontrolle.

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite	
Marktwert/Rohertrag:	rd. 13,8	Rohertrag/Marktwert:	7,3 %
Marktwert/Reinertrag:	rd. 19,4	Reinertrag/Marktwert:	5,2 %

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Richtwertzone) **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II - IV
Anbauart	=	keine Angabe
Bauweise	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.08.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Anbauart	=	einseitig
Bauweise	=	offen (bis 50 m aneinandergeliegt)
Grundstücksfläche	=	635,00 m ²
Grundstückstiefe	=	~ 33 m } von der Rünther
Grundstücksbreite	=	~ 19 m } Straße aus gesehen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand

abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	Erläuterung
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	01.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	×	1,00
Anbauart	keine Angabe	einseitig	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	160,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	635,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00

Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,00	
Vollgeschosse	II - IV	II	×	1,00	
Bauweise	keine Angabe	offen	×	1,00	
Tiefe (m)	40	~ 33	×	1,00	
Zuschnitt	keine Angabe	Eckgrundstück	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert				=	160,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben				-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert				=	160,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert				=	160,00 €/m²
Fläche			×	635,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert				=	101.600,00 €
					rd. 101.600,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 insgesamt **101.600,00 €**.

4.4 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		EG rechts + links		1	850,00	850,00	10.200,00
		Wohnung OG rechts		1	449,00	449,00	5.388,00
		Wohnung OG links		1	329,00	329,00	3.948,00
		Wohnung DG rechts		1	300,00	300,00	3.600,00
		Wohnung DG links		1	350,00	350,00	4.200,00
Garagen		Garage re.		1	45,00	45,00	540,00
		Garage links		1	35,00	35,00	420,00
Summe						2.358,00	28.296,00

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		EG rechts + links		1	850,00	850,00	10.200,00
		Wohnung OG rechts		1	449,00	449,00	5.388,00

	Wohnung OG links	1	329,00	329,00	3.948,00
	Wohnung DG rechts	1	300,00	300,00	3.600,00
	Wohnung DG links	1	350,00	350,00	4.200,00
Garagen	Garage re.	1	40,00	40,00	480,00
	Garage links	1	40,00	40,00	480,00
Summe				2.358,00	28.296,00

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

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		28.296,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	8.205,84 €
jährlicher Reinertrag	=	20.090,16 €
Reinertragsanteil des Bodens		
3,00 % von 101.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar))	–	3.048,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	17.042,16 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 25$ Jahren Restnutzungsdauer	×	17,413
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	296.755,13 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	101.600,00 €
vorläufiger Ertragswert / Verfahrenswert	=	398.355,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €
Ertragswert / Verfahrenswert	=	388.355,13 €
	rd.	388.000,00 €

4.6 Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

Die Verfahrenswahl für die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier mit dem Allgemeinen Ertragswertverfahren).

Bei dem hier vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Wohn-/Geschäftshaus. Hier müssen zur Wertfindung vorrangig wirtschaftliche Gesichtspunkte beachtet werden, da ein zukünftiger Erwerber überwiegend auf eine mögliche Ertragsfähigkeit abzielen würde. Unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs spricht man von einem „üblichen Renditeobjekt“. Bei der Verkehrswertermittlung muss deshalb der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Deshalb erfolgt die Verkehrswertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

Wertermittlungsergebnis/Verfahrenswert

Ertragswert: 388.000,00 EUR

Aus dem Ergebnis/Verfahrenswert des Wertermittlungsverfahrens wird unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie den individuellen Merkmalen der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wie folgt abgeleitet/geschätzt:

Verkehrs-/Marktwert: 390.000,00 EUR (Gesamtwert)

Die Wertanteile am Gesamtwert ergeben sich wie folgt:

Anteil Flurstück 79: 57.000,00 EUR (Garagengrundstück)

Anteil Flurstück 1292: 333.000,00 EUR (Hausgrundstück)

(Die Grundstücke/Flurstücke 79 und 1292 bilden eine wirtschaftliche Einheit)

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist diese Wertermittlung nach dem Bewertungsstichtag nicht unbefristet verwertbar und aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt bei Bedarf, spätestens nach zwei Jahren zu aktualisieren.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamm, den 04.08.2023

Schalow

5. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage A Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage B Ausschnitt aus der Flur-/Liegenschaftskarte
- Anlage C Auszug aus der Bodenrichtwertdatei
- Anlage D Auszug aus der Bauakte (Berechnung/Nachweis der Nutzfläche/n im Erdgeschoss)
- Anlage E Auszug aus der Bauakte (Wohn-/Geschäftshaus: Grundriss Erdgeschoss)
- Anlage F Auszug aus der Bauakte (Wohn-/Geschäftshaus: Grundriss Kellergeschoss)
- Anlage G Auszug aus der Bauakte (Garagen: Bauzeichnungen)
- Anlage H - L Fotos des Bewertungsobjektes

Anlagen sind dieser Internet Version nicht beigelegt