



Datum: 17.02.2025

Gutachten-Nr.: 6267-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einer Gewerbehalle mit Büro-/Sozialtrakt
bebaute Grundstück in
59192 Bergkamen, Industriestraße 27



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

Grundbuch von:	Bergkamen
Blatt:	9577
Gemarkung:	Rünthe
Flur:	3
Flurstück:	1151

Auftraggeber: Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 014 K 020/23

Wertermittlungstichtag: 03.01.2025

Verkehrswert (unbelastet): 226.000,- €

in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 84 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	10
3	Rechtliche Gegebenheiten	15
3.1	Grundbuch	15
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	16
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	16
3.4	Denkmalschutz	16
3.5	Bauleitplanung	17
4	Gebäudebeschreibung	18
4.1	Gebäude	18
4.1.1	Vorbemerkung	18
4.1.2	Energetischer Qualität	18
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	Außenanlagen	26
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
5.1	Baumängel und Bauschäden	27
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	27
6	Grundstückszubehör	28
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	28
8	Berechnung der Nutzfläche	28
9	Verkehrswertermittlung	29
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	29
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	30
9.3	Bodenwertermittlung	32
9.4	Ertragswertermittlung	34
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
9.4.3	Ertragswertermittlung	38
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	39
9.5	Verkehrswert (unbelastet)	43
10	Lasten und Beschränkungen	44
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	46
12	Anlagen	47
12.1	Lagepläne	47
12.2	Flurkarte	49
12.3	Luftbild	50
12.1	Auskünfte	51
12.1.1	Baulastauskunft	51
12.1.2	Altlastenauskunft	52
12.1.3	Auszug aus dem Altlastengutachten	55
12.1.4	Planungsrechtliche Auskunft	56
12.1.5	Anliegerbescheinigung	57
12.1.6	Wohnungsbindung	58
12.1.7	Bergbauauskunft	59

12.2	Auszug: Altlastengutachten.....	64
12.3	Eintragungsbewilligung - Abt. II-Nr. 2.....	71
12.5	Eintragungsbewilligung - Abt. II-Nr. 3.....	73
12.6	Grundrisse /Schnitt.....	75
12.7	Fotos	76
12.7.1	Außenfotos.....	76
12.7.2	Erdgeschoss	79

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 014 K 020/23
Auftrag vom:	13.12.2023
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
Art des Objektes:	Gewerbehalle mit Büro-/Sozialtrakt
Derzeitige Nutzung:	Das Objekt ist lt. Angabe des Eigentümers vermietet an die eigene Firma des Eigentümers verpachtet. Es handelt sich da bei um eine Firma für Kunststofftechnik Ferner ist eine Fläche von rd. 50 m² innerhalb der Halle untervermietet. Der Hauptmietvertrag wurde mir nicht übergeben. Der Mietvertrag für die Untervermietung liegt mir vor. Dieser Mietvertrag ist aber weder vom Vermieter noch vom Mieter unterzeichnet.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	03.01.2025
Qualitätsstichtag:	03.01.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 1.) 31.01.2024 - mit Innenbesichtigung - 2.) 17.12.2024 - keine Innenbesichtigung - 3.) 03.01.2025 - keine Innenbesichtigung - Teilnehmer: zu 1: Eigentümer; Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger und E. Afsin, B.A. Real Estate (Mitarbeiter des Sachverständigen) zu 2) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger zu 3: E. Afsin, B.A. Real Estate (Mitarbeiter des Sachverständigen)
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.

Bauakte:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da keine Bauakte beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Von dem zu bewertenden Objekt wurde mir auch vom Eigentümer keine Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen. Rein zur Übersicht wurde von mir eine Skizze des Grundrisses gezeichnet. Lediglich die Raumeinteilung des Sozialtraktes konnte dargestellt werden.

Zuletzt habe ich am 21. Januar 2025 in einem Schreiben beim Eigentümer des Grundstücks nach den Unterlagen angefragt. Eine Rückmeldung blieb bisher aus.

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, 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 13.12.2023
- Eintragungsbewilligung vom 22.09.1980, 6.12.1983
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Bergkamen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Bergkamen
- Auskunft der Stadt Bergkamen zum Denkmalschutz
- Baulastenauskunft der Stadt Bergkamen
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Bergkamen 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 Bergkamen zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- Gewerbemietpiegel des IVD 2024, Gewerbemietpiegel der IHK-Dortmund, 2023 Internetrecherchen in Immobilienportalen
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)
- Untermietvertrag vom 01.12.2015 (50m²)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Bergkamen
Ortsteil:	Rünthe

Die Stadt Bergkamen liegt ca. 30 km nordöstlich von Dortmund an der B 61 und B 231 und hat 50.735 Einwohner (Stand: 31.12.2022). Sie hat Anschluss an die Autobahn Köln- Oberhausen- Hannover (Abfahrt Bergkamen) und die Autobahn Bremen- Münster- Köln (Abfahrt Kamener Kreuz bzw. Hamm-Werne).

Die Nordgrenze der Stadt wird von der Lippe, die Ostgrenze von der Bundesautobahn 1 gebildet. Die Südgrenze verläuft ungefähr im Bereich der A 2. Entlang der Westgrenze fließt die Seseke, ein Zufluss zur Lippe. Der Datteln-Hamm-Kanal bindet Bergkamen an das europäische Wasserstraßennetz an.

Bergkamen ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Ruhrgebiet, Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Verwaltungsmäßig gehört die Stadt zum Kreis Unna im Regierungsbezirk Arnsberg sowie zum Landschaftsverband Westfalen-Lippe und zum Regionalverband Ruhr.

In direkter Nachbarschaft befinden sich Kamen, Lünen und Werne (alle im Kreis Unna) und die kreisfreie Großstadt Hamm. Die Stadt hat Realschule, Gymnasium, Sonderschulen für lern- und geistig behinderte Kinder, Studio- Theater, Galerie. Sie ist Sitz chemischer Industrie (Bayer Schering Pharma AG) und von Steinkohlenbergbau. Außerdem wurden neue Industrie- und Betriebe im Industriezentrum Rünthe angesiedelt.

Die heutige Stadt Bergkamen hat sich 1966 durch den Zusammenschluss mit 5 Nachbargemeinden gebildet.

Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und weitergehenden Bedarf bietet die Stadt eine recht vollständige Infrastruktur mit Kindergärten und weiterführenden Schulen, aber auch Sport- und Erholungsanlagen wie modernes Freibad, Hallenbad, Eissporthalle usw. Durch die Sport- und Erholungsanlagen sowie durch angrenzende Feld- und Waldfluren sind die Naherholungsmöglichkeiten recht gut. Durch die ebenfalls gute Autobahnanbindung (siehe oben) sind sowohl Sauerland als auch Münsterland mit Wald- und Wiesenflächen, Seen und Flüssen relativ kurzfristig als Erholungsgebiet erreichbar.



Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums von Bergkamen, am südlichen Rand des Ortsteils Rünthe, in einer verkehrsgünstigen Lage innerhalb eines Gewerbegebiets. Es liegt am Ende einer Sackgasse auf der Westseite der Industriestraße, einer Stichstraße, die rund 100 Meter östlich in die gleichnamige Hauptverkehrsstraße mündet. Unmittelbar östlich grenzt das Grundstück an den Möbel-Discounter POCO. Westlich wird das Grundstück durch einen dicht bewaldeten Grünstreifen begrenzt, der als Pufferzone zur angrenzenden Wohnsiedlung dient.

Quelle: Wikipedia

Rünthe ist seit dem 1. Januar 1966 ein Stadtteil der westfälischen Stadt Bergkamen im Kreis Unna, Rünthe hat ca.6.700 Einwohner (Stand: 2018)

Rünthe liegt an der Lippe und am Datteln-Hamm-Kanal; im Westen liegt Heil, im Norden Werne, im Osten Sandbochum und im Süden der Beverbach, der Rünthe von Bergkamen-Mitte und Overberge abgrenzt. Der Ortskern liegt zwischen der Landesstraße 736, der Kreisstraße 16 und der Bundesstraße 233. Die Bundesautobahn 1 verläuft östlich des Stadtteils bereits auf dem Gebiet der Stadt Hamm. Die Anschlussstelle Hamm/Bergkamen liegt nur etwas über 2 km vom Ortskern entfernt.

Die Schnellbuslinie S 20 der VKU verbindet Rünthe mit Lünen und Herringen.

Am Datteln-Hamm-Kanal befindet sich ein Sportboothafen, die Marina Rünthe mit angegliedertem westfälischen Sportbootzentrum. Sie zählt zu den größten Freizeithäfen in Nordrhein-Westfalen.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Bergkamen:	5 km
Bushaltestelle:	300 m
Busbahnhof:	5 km
Hauptbahnhof Werne	6,5km

Autobahnauffahrt A 1:	2,3 km
Flughafen Dortmund:	20 km
Kita:	1 km
Grundschule:	1,3 km
Gesamtschule:	3,5 km
Gymnasium:	5,3 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Ortsteil Rünthe und im ca. 5 km entfernten Stadtkern von Bergkamen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Bergkamen und Kamen abgedeckt.

Geschäftslage:

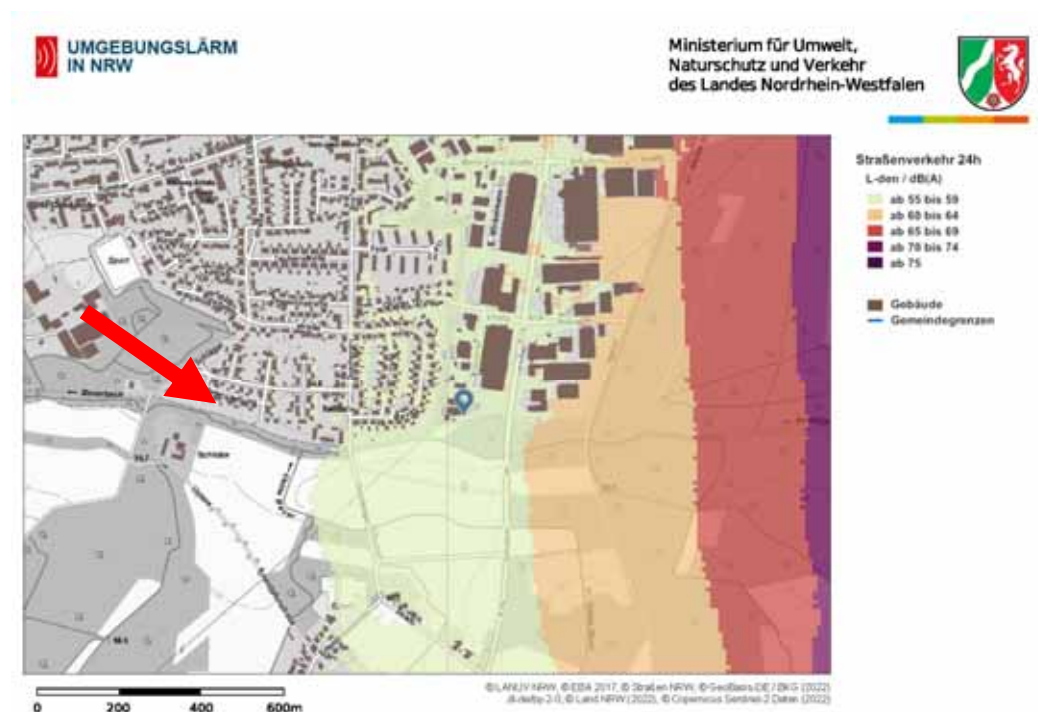
Es handelt sich um eine durchschnittliche Geschäftslage.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße

überwiegend gewerbliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Allerdings sind leichte Lärmbelastungen von der östlich verlaufenden Autobahn A 1 möglich. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. (Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



Demographischer Wandel / Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Demographischer Wandel Alle Indikatoren

Indikatoren	Bergkamen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	48.829	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,1	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-9,3	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,8	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,9	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-3,1	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	62,1	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	55,9	48,5	22,3

Soziale Lage Alle Indikatoren

Indikatoren	Bergkamen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	48.829	393.934	17.912.134
Einpersonen-Haushalte (%)	34,7	34,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	31,1	30,4	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	40,4	44,0	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	50,1	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	44.686	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	50,7	48,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	31,2	33,0	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	18,1	18,6	18,8

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	9,50 m
mittlere Tiefe, ca. :	50 m
mittlere Breite, ca. :	42,5 m
Grundstücksgröße:	2.115 m²
Form:	fast quadratische Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
 und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
 Wasseranschluss
 Telefonanschluss

Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

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

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

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: Die Industriestraße ist 2, beidseitig mit Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr und Durchgangsverkehr. Im Bereich des Grundstücks ist kein Bordstein vorhanden.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten: Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Auf dem Flurstück ist im westlichen Grundstücksteil kleinräumig die Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 11/262 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst.

Es handelt sich um eine wallähnliche Aufschüttung, vermutlich um einen Lärmschutzwall, welcher ab 1989 in den Karten und Luftbildern verzeichnet ist. (...)

Über die Art der verfüllten Materialien liegen keine Informationen vor. Für die Altablagerung besteht ein begründeter Altlastenverdacht.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass (...) ein Unternehmen der Kunststofftechnik ansässig ist. (...)

Aufgrund der Branchenzugehörigkeit (...) ist das Flurstück 1151 grundsätzlich als Verdachtsfläche für schädliche Bodenveränderungen (...) anzusehen. (...)

Im Falle einer Nutzungsänderung des Geländes, einer Betriebseinstellung oder ggf. sogar bereits mit einem Eigentümerwechsel würde sich der gesetzliche Charakter (...) ändern und das gesamte Betriebsgelände als Altlastenverdachtsfläche in das Altlastenkataster aufgenommen werden. (...)

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

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

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

Altlastengutachten:

Aufgrund des Altlastenverdachts wurde der Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann mit der Überprüfung des Grundstücks beauftragt.

Das Altlastengutachten Nr. 010524378 vom 12. August 2024 wurde mir mit Schreiben vom 07.11.2024 übergeben.

Auf dem Grundstück und innerhalb der Halle wurden Bohrproben entnommen (siehe Anlage).

Zusammenfassend kann Folgendes festgehalten werden:

- Für die derzeitige Nutzung wurden keine Überschreitungen festgestellt. Daher ist bei gleichbleibender Nutzung keine Sanierung erforderlich.
- Für das Wirkungspfad Boden→Grundwasser sind keine Prüfwerte überschritten.
- Durch geeigneten Bodenaustausch (z. B. Versiegelung mit Betonpflastersteinen) ist die Möglichkeit einer eventuellen Schadstoffwanderung von Boden zu Grundwasser als gering einzustufen.
- Die Mehrkosten der Sanierung aufgrund der verunreinigten Befestigung des Grundstücks und des Unterbaus in der Halle fallen erst an, wenn das Gebäude abgerissen und die Hofbefestigung bis auf 70 cm ausgehoben, abtransportiert und der ausgehobene Bereich mit sauberem Boden verfüllt wird.

Allerdings wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die Hofbefestigung sicherlich nicht komplett auskoffern und abfahren, sondern diese als Unterbau für die Befestigung mit Pflastersteinen oder Asphalt nutzen. Dabei ist lediglich ein Abtrag von ca. 20 cm wahrscheinlich ausreichend. Ebenso wird er mit dem Unterbau der Halle verfahren. Sicherlich wird im Zuge des Abrisses und der Befestigung auch Bodenaushub abgefahren werden müssen. Dies hängt jedoch davon ab, welche Bebauung dann realisiert wird. Zu diesem Zeitpunkt kann daher keine abschließende Aussage getroffen werden. Der Unterbau

ist aus sachverständiger Sicht eine baujahrestypische Ausführung.

Die Mehrkosten im Falle einer kompletten Entsorgung der Hofbefestigung würden folgende Kosten anfallen:
 $17.040 \text{ €} + 21.300 \text{ €} + 4.500 \text{ €} = 42.850 \text{ €}$ zzgl. 19 % Mehrwertsteuer.

Wie bereits erwähnt, würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer hier keinen vollständigen Bodenaushub abfahren, da dies nicht zwingend erforderlich ist. Im Zuge einer Befestigung der Hoffläche mit Betonpflastersteinen wird jedoch zwangsläufig Bodenaushub abgefahren werden müssen. Unter dieser Annahme werden folgende Mehrkosten sachverständig geschätzt:
 $1.127 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m} = 225 \text{ m}^3$
 $225 \text{ m}^3 \times 1,80 \text{ €/m}^3 = 405 \text{ t}$
 $405 \text{ t} \times (30 \text{ €/t} - 15 \text{ €/t}) = 6.075 \text{ €}$ zzgl. Mehrwertsteuer

Zzgl. Risikoabschlag: 4.000 €

Aus sachverständiger Sicht wird aufgrund der derzeitigen Nutzung, der vorhandenen leichten Verunreinigung des Bodens und der derzeitigen, nicht zwingenden Sanierungsverpflichtung bei gleichbleibender Nutzung eine Wertminderung in Höhe

10.000 €

In Worten: zehntausend Euro

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

„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Monopol III und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Monopol III ist die RAG AG, Essen.

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2010er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Monopol III, verliehen auf Steinkohle der RAG.

Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.

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

Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 2009 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadenrelevantes Maß abgeklungen.

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

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

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden bis 2010 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden.

2012 fand unsererseits die letzte Messung statt, bei der eine Schiefelage von 0,9 mm/m ermittelt wurden. Diese Messung ergab keine entschädigungspflichtige Schiefelage.“

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

Die Wertminderung der bergbaulich bedingten Schiefelage wird auf der Grundlage der Abgeltungsvereinbarung zwischen dem Verband Bergbaugeschädigter Haus- und Grundstückseigentümer e.V. und der Ruhrkohle AG ermittelt. Demnach wird eine Wertminderung in Höhe von 1% des Gebäudewertes je 2mm/m Schiefelage angesetzt.

Bei dem Bewertungsobjekt führt die Schiefelage von 0,9 mm/m noch nicht zu einer Entschädigungspflicht.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 13.12.2023 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Bergkamen

Blatt: 9577

lfd. Nr. 1:

Gemarkung:	Rünthe
Flur:	3
Flurstück:	1151
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Industriestraße 27
Größe:	2.115 m ²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht nebst einem Bauverbot und einer Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen) auf dem vorgenannten Grundstück für die Stadt Kamen. Kanalleitungsrecht für die Stadt Kamen. Bewilligung vom 22.09.1980

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Führung von Höchstspannungsleitungen auf einem Gestänge) verbunden mit einer Bau- und Nutzungsbeschränkung innerhalb eines Schutzstreifens für die Westnetz GmbH, Dortmund. Bewilligung vom 06.12.1983

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Verfügungsbeschränkung des D. M.
Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam, eingetragen am: 29.03.2023*

lfd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Insolvenzvermerk, eingetragen am: 15.06.2023

lfd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 10.11.2023

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

Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III 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 das Objekt nicht gefördert wurde.

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

G = Gewerbliche Bauflächen
mit Hochspannungsleitung

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Bergkamen mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

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

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

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

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

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

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetischer Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Gewerbehalle mit Büro-/Sozialtrakt, flachgeneigtes Dach,
nicht unterkellert, 1-geschossig

Nutzungsart: gewerblich genutzt

Modernisierung: keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt

Bauteil:	1
	geschätzt
Baujahr:	ca. 1991
Alter:	ca. 34 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 40 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 15 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: keine bekannt

Konstruktionsart: Fertigteileilbauweise (Stahlrahmenbauweise)

Ausstattung: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: Alarmanlage

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Erdgeschoss:

Bürobereich:

- Eingangsdiele/Empfang
- Büro 1
- Büro 2
- Heizungsraum
- Sicherungsraum
- Damen-WC
- Herren-WC
- Büro 3
- Büro 4
- Küche

Halle und Sozialtrakt

- Halle
- Flur
- Mitarbeiterumkleide
- Flur mit Dusche
- Waschkabine mit 5 Waschbecken / 2 Urinale/ 2 WCs
- Meisterbüro
- Umkleide
- WC-Raum

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belüftung:

gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Außenwände:	Erdgeschoss:	Sandwichelemente
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Erdgeschoss:	Trapezbleche, ca. 10 cm gedämmt Büro/Sozialtrakt: Zwischendecke vermutlich Holzbalkendecke mit abgehangener Gipskartonverkleidung
Dachform:	flachdachgeneigtes Satteldach	
Dachkonstruktion:	Stahlrahmenkonstruktion mit Trapezblecheindeckung	
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahn	
Dachentwässerung:	Innenliegende Fallrohre und Dachrinnen aus Kunststoff	
Fassade:	Sandwichelemente	
Eingangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion, seitlich feststehendes Element, insgesamt voll verglast mit Isolierverglasung, mit Zylindereinsteckschloss, mit einer Schließanlage gekoppelt an die Alarmanlage	
Nebenausgangstür:	Stahltür mit Stahlzarge	
Tore:	1) Metallrolltor, elektr. 2) Sektionaltor, Kettenzug- manuell	
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Bürotrakt

Küche, Flurbereiche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Büroräume

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Herren-/Damen-WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,40 m hoch Fliesen darüber Raufasertapete mit Anstrich
	Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten Waschbecken Elektrodurchlauferhitzer Untertisch

Heizungsraum

Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskarton

Elektroraum

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskarton

Halle und Sozialtrakt

Bodenbelag:	Beton mit Beschichtung (Industrieboden)
Wandbelag:	Sandwichelemente
Deckenbelag:	Trapezbleche, gedämmt (ca. 10 cm)

Meisterbüro, Abstellraum

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Styroporkassetten

WC

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Styroporkassetten
Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten
Waschbecken

Mitarbeiterumkleide, Flur

Bodenbeläge: Fliesen, Umkleide: PVC
Wandbeläge: Sichtmauerwerk
Deckenbeläge: Gipskarton

Sonstiges: Flur: Dusche mit Duschkabine

WC-Raum

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: ca. 1,40 m hoch Fliesen

2 Standtoiletten mit tiefhängendem Spülkasten
2 Urinale mit Druckspülung
5 Waschbecken

Fenster:

Büro-/Sozialtrakt:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
Frontseite: mit Rollläden aus Aluminium, elektrisch betrieben

Halle:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, als Fensterriegel

Innentüren:

EG-DG:
Holztüren mit Stahlzarge
Heizungsraum: Stahltür mit Stahlzarge

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation:

Anschluss an Versorgungsnetz
baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung

Warmwasserbereitung:

Gas befeuerte Anlage für Warmwasser,
WC-D/H: Elektrodurchlauferhitzer

Art der Beheizung:

Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung

Halle: Gas-Gebläseheizung an der Decke

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen Gesamteindruck.
Instandhaltungszustand:	erhebliche Instandhaltungsstau

4.5 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss
Gasanschluss
Stromanschluss
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: ausreichende Anzahl Stellplätze (ca. 13 Nordseite)
befestigt mit Betonpflastersteinen

Die Stellplätze auf der Ostseite, direkt vor dem Gebäudeeingang, können nicht über die vorgelagerte Straße (Flurstück 1440) angefahren werden. Diese Stellflächen dienen ausschließlich als Zugang zum Gebäudeeingang. Ein Nutzungsrecht für die Inanspruchnahme der Straße auf Flurstück 1440 besteht nicht.

Befestigungen: Zugang: Betonpflastersteine
Hofbereich: überwiegend Splitt (Recyclingmaterial)
tlw. Betonpflastersteine

Weitere Außenanlagen: Westseite: angebaut in Eigenbaukonstruktion, eine Überdachung in Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung auf Metallstützen

Westseite ein kleiner Anbau, ebenfalls in Eigenkonstruktion, eine Kompressorenraum, Sandwichfassade -ohne Wert-

Einfriedungen: 2-flg. Eingangstor in Edelstahlkonstruktion
tlw. Maschendrahtzaun
tlw. Metallstabzaun

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als mäßig 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.

- Flachdachabdichtung stark schadhaft und sanierungsbedürftig
- Fassade stark vermoost
- westliche Tor leicht beschädigt

Büro-/Sozialtrakt:

- tlw. Bodenfliesen schadhaft
- aufgrund des undichten Daches in den meisten Büroräumen im Deckenbereich Feuchtigkeitsspuren, tlw. Deckenplatten aufgerissen, tlw. schadhafte Tapeten, tlw. Schimmel an den Decken und Wänden

DU/WC:

- wirtschaftlich abgenutzt

WC-Raum:

- Wasserleitungen mangelhaft verlegt
- wirtschaftlich abgenutzt

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

- Wertminderung wegen Altlasten: -10.000 €

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.

Das gesamte Grundstückszubehör (Maschinen, Büroinventar, Waren etc.), welches sich auf dem Grundstück und innerhalb des Gebäudes befinden, soll im Eigentum des Pächters sein.

Insofern werden das Grundstückszubehör nicht mitbewertet.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Da keine Planunterlagen vorliegen, wurden die Maße des Gebäudes aus der Flurkarte in Tim-online.nrw.de entnommen.

Bauteil	Geschoss	m	m	Faktor	m ²
		ca.	ca.		ca.
Bauteil 1	EG	40,5	15	1	607,50

8 Berechnung der Nutzfläche

Die Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage der Bruttogrundfläche mittel Umrechnungskoeffizienten, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender ermittelt worden, da keine Planunterlagen vorlagen.

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

Nutzfläche ca. $604,50 \text{ m}^2 \times 0,90 = \text{ca. } 544 \text{ m}^2$ (**Lager und Büro/Sozialräume**)

Es sind noch mit Schotter befestigte vermietbare Außenlagerflächen von **ca. 700 m²** vorhanden.

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).

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichs-kaufpreise** verfügbar ist. Der Vergleichswert wird auf der Grundlage eines Immobilienrichtwertes ermittelt.

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 trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichs Kaufpreisen 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.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichs Kaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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 Vergleichs Kaufpreisen 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 Vergleichs Grundstück bzw. von dem Bodenrichtwert Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichs Grundstücke 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 = 40 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	gewerbliche Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe	=	180 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):	2115 m ²
davon:	
Bauland	2115 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	40 €/m ²
-------------------------------	---------------------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

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

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m ²
-------------------------	----	--------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	40 €/m ²
----------------------------------	---------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	40 €/m ²
-------------------------------	---------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	2115	40,00 €	84.600,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	84.600,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	85.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 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.

9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungsschau 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.

9.4.3 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle mit Büro und Sozialtrakt	2	Hoffläche	700,00		0,75	525,00	6.300,00
	1	Halle	544,00		4,50	2.448,00	29.376,00
Summe			1.244,00	-		2.973,00	35.676,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **35.676,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 6.754,92 €**

jährlicher Reinertrag **= 28.921,08 €**

Reinertragsanteil des Bodens
4,50 % von **85.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 3.825,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 25.096,08 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
bei p = **4,50 %** Liegenschaftszinssatz
und n = **15** Jahren Restnutzungsdauer **× 10,740**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 269.531,90 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 85.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 354.531,90 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 129.000,00 €**

Ertragswert **= 225.531,90 €**

rd. 226.000,00 €

9.4.4 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 in Anlehnung von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Gewerbemietenspiegel der IHK-Dortmund, IVD und Marktdaten des sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Folgende Angebotsmieten sind im Gewerbemietenspiegel für Büroeinheiten angegeben. Für Lagerhallen und befestigte Außenflächen sind keine Mietangaben angegeben:

Bergkamen außerhalb der Kerngebiete	
	Miete in EUR/m ²
Flächen	2021/2022
Büro-/Praxisflächen	5,00 – 8,00
Ladenlokale	7,00 – 11,50
Hallen-/Produktionsflächen	keine Angaben
Quelle: Berechnungen der InWIS Forschung & Beratung GmbH auf Datengrundlage der Immobilien Scout GmbH.	

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Unna sind folgende Gewerbemieten angegeben:

10.1 Gewerbemieten für die Kreisstadt Unna				
(Monatsmieten netto - kalt)				
für das Zentrum, Nebenzentrum und die Gewerbegebiete				
Die Nettokaltmiete ist als Medianwert gerechnet worden.				
Gewerbe und Handel Anzahl der Verträge	Miete Netto Kalt in €/m ²	Miete Minimum in €/m ²	Miete Maximum in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²
Lagerflächen (58) mit und ohne Überdachung	2,78	0,47	6,24	1,40
Handwerk (76) mit und ohne Bürobereich	4,50	2,50	9,31	1,46

In Anlehnung an die o.g. Gewerbemietenspiegel werden folgende Mieten angesetzt:

Hallenmiete inkl. Büro und Nebenräume: 4,50 €/m²
befestigte Außenflächen (Schotter): 0,75 €/m²

Die Bruttomiete soll lt. Angabe des Eigentümers 2.700 €/monatlich betragen. Wie hoch die Nettokaltmiete ist, wurde mir nicht mitgeteilt. Der Mietvertrag dafür wurde mir ebenfalls nicht übergeben. Insofern können keine Angaben über den Inhalt des Vertrages gemacht werden, insbesondere über die Mietdauer und sonstige Vereinbarungen. Es handelt sich bei dem Pächter um eine GmbH des Grundstückseigentümers.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerblicher Anteil über 20% bis 80 %) ein Liegenschaftszinssatz von 3,40 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/-1,81 %.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes aufgrund der Lage, der einfachen Ausstattung und der reinen gewerblichen Nutzflächen, sowie der kurzen Restnutzungsdauer wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,50 % angesetzt.

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Geschäftsjahr	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Ø bereinigter Kaufpreis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø Bew.-Kosten [in % des Rohertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
Dreifamilienhäuser	1,5	31	2022/23	239	1.560	5,95	30	25	80
Standardabweichung*	2,80			53	600	1,33	12	9	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,7	46	2022/23	625	1.100	5,77	28	27	80
Standardabweichung*	2,50			451	440	1,53	4	13	
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	3,4	13	2022/23	465	1.280	6,58	24	33	80
Standardabweichung*	1,81			351	610	1,59	4	13	

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 Hofffläche :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (15,00 % des Rohertrags)	945,00
Summe	945,00
	(ca. 15 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Halle :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	881,28
Instandhaltungskosten	----	6,90	3.753,60
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.175,04
Summe			5.809,92 (ca. 20 % des Rohertrags)

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

für das Gebäude: Gewerbehalle mit Büro und Sozialtrakt

Das ca. 1991 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0
Summe	6,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1991 = 34 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 34 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15

Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 15 Jahre =) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 25 Jahren =) 2000.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Gewerbehalle mit Büro und Sozialtrakt“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2000

zugrunde gelegt.

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.
Unterstellte Modernisierungen	-109.000,00 €
• Gewerbehalle mit Büro und Sozialtrakt -109.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-20.000,00 €
• Wertminderung wegen Altlasten -10.000,00 €	
• Bauschäden- und Baumängel -10.000,00 €	
Summe	-129.000,00 €

9.5 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **226.000,00 €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einer Gewerbehalle mit Büro-/Sozialtrakt bebaute Grundstück in

59192 Bergkamen, Industriestraße 27

Grundbuch von: Bergkamen

Blatt: 9577

Gemarkung: Rünthe

Flur: 3

Flurstück: 1151

zum Wertermittlungstichtag **03.01.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

226.000,- €

in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	415 €/m ² NF-Halle
Verkehrswert/Rohertrag:	6,33
Verkehrswert/Reinertrag:	7,81

10 Lasten und Beschränkungen

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

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht nebst einem Bauverbot und einer Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen) auf dem vorgenannten Grundstück für die Stadt Kamen. Kanalleitungsrecht für die Stadt Kamen. Bewilligung vom 22.09.1980

Bewertung:

Die Kanalleitung verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Eine Nutzungseinschränkung wird als sehr gering eingestuft, da in diesem Bereich eine Bebauung planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Der Wertnachteil wird wie folgt geschätzt:

$41 \text{ m} \times 2,0 \times 40 \text{ €/m}^2 \times 20\% \text{ Wertminderung} = \text{rd. } 700 \text{ €}$.

Die Wertminderung wird angesetzt mit

700 €

In Worten: siebenhundert Euro

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Führung von Höchstspannungsleitungen auf einem Gestänge) verbunden mit einer Bau- und Nutzungsbeschränkung innerhalb eines Schutzstreifens für die Westnetz GmbH, Dortmund. Bewilligung vom 06.12.1983

Bewertung:

Die Hochspannungsleitung hat eine gem. Eintragungsbewilligung einen Schutzstreifen von 42 m (gemessen von der Mittelachse). Innerhalb des Schutzstreifens ist nur eine Bebauung mit einer maximalen Höhe von 10m zulässig. Derartige Nutzungseinschränkungen werden in der Regel mit einer Wertminderung zwischen 10-30% des Bodenwertes bewertet. Im vorliegenden Fall liegt eine Fläche von ca. 1033 m² innerhalb des Schutzstreifens. Die Wertminderung wird mit 20% sachverständig geschätzt. Die Wertminderung ergibt somit insgesamt:

$1033 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/m}^2 \times 20 \% \text{ Abschlag} = \text{rd. } 8.300 \text{ €}$

Die Wertminderung wird angesetzt mit

8.300 €

In Worten: achttausenddreihundert Euro

Ild.-Nr. 6, betroffenes Grundstück Ild.-Nr. 1

Verfügungsbeschränkung des D. M.

Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insol-

venzverwalters wirksam, eingetragen am: 29.03.2023

Bewertung:

Die Verfügungsbeschränkung ist nicht wertbeeinflussend.

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

lfd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Insolvenzvermerk, eingetragen am: 15.06.2023

Bewertung:

Der Insolvenzvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

lfd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 10.11.2023

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.

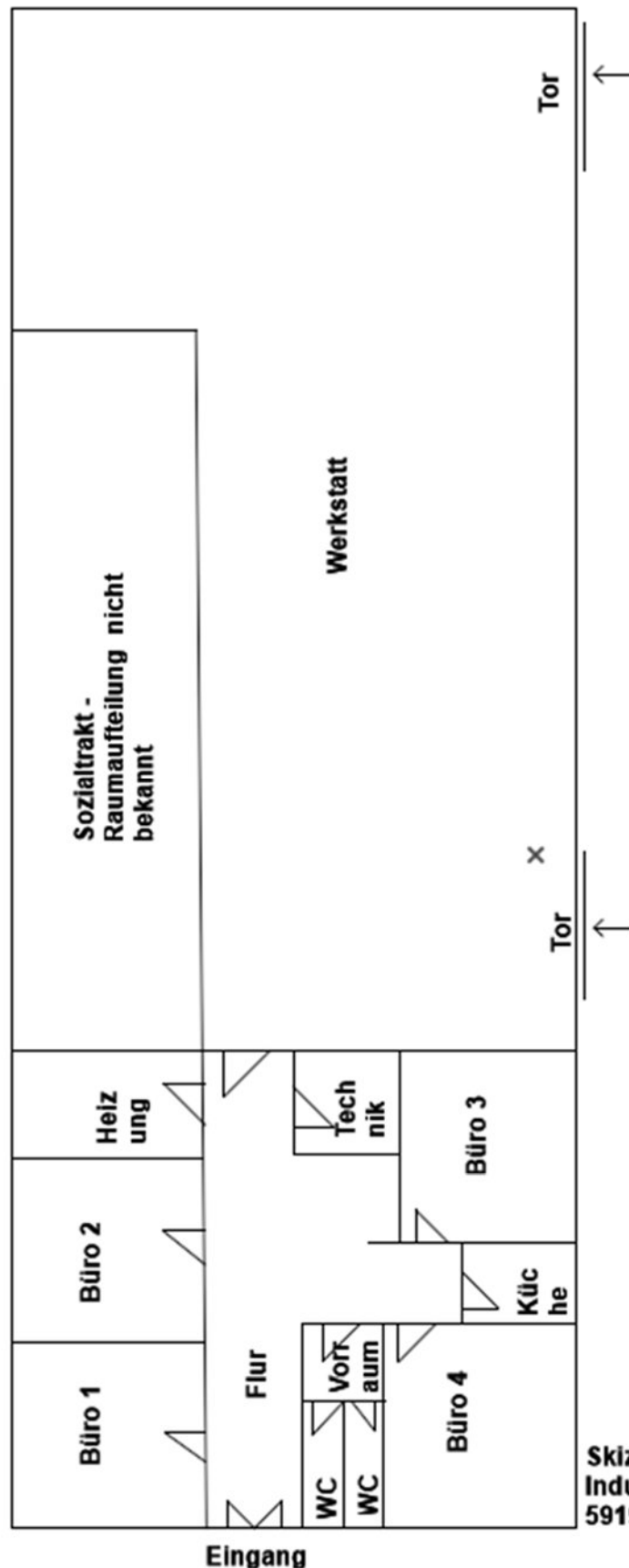
Lünen, den 17.02.2025

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.

12.6 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Skizze - ohne Maßstab -
 Industriestraße 27
 59192 Bergkamen

12.7 Fotos

12.7.1 Außenfotos



Ostansicht



Nordostansicht + Hof



Nordostansicht



Nordansicht Tor 1



Blick Richtung Osten – Lage des Hochspannungsmastes



Nordansicht Tor 2



Überdachung -Westseite



Kompressorraum

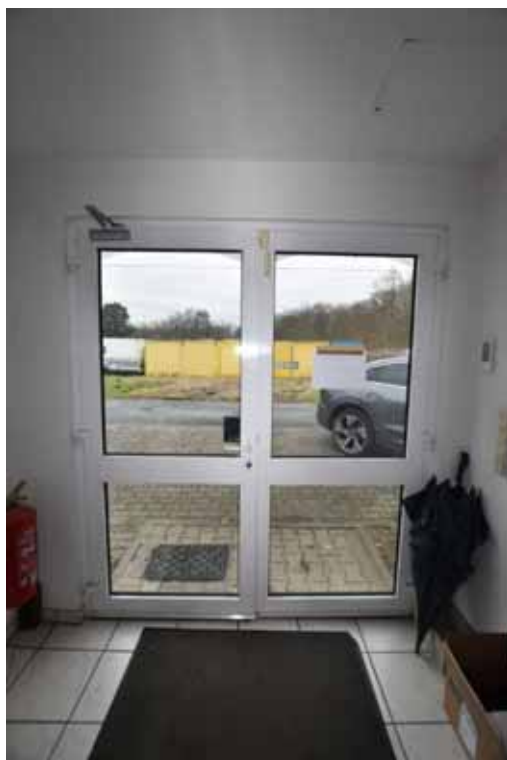


Südansicht



sanierungsbedürftige Dachabdichtung

12.7.2 Erdgeschoss



Eingangstür



Flur



Büro 1



Flur



Büro 2



Büro 3



Damen- und Herren-WC



Büro 4



Küche



Heizung



Technik



Werkstatt





Sozialräume





Sozialräume

