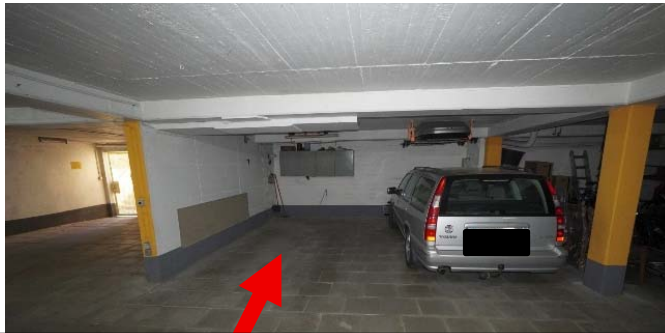




GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
den **280/100.000 Miteigentumsanteil** an dem **Erbbaurecht** an dem Grundstück
Ostkamp 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 59174 Kamen
verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Einstellplatz in der Tiefgarage,**
Nr. 137 des Aufteilungsplanes.



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

Teilerbbaugrundbuch von: Kamen
Blatt: 6755
Gemarkung: Kamen
Flur: 41
Flurstück: 588
Auftraggeber: Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: **14 K 25/24**
Wertermittlungsstichtag: 14.04.2025

Verkehrswert (unbelastet): 9.500,- €

in Worten: neuntausendfünfhundert Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung und Baugrund.....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.1	Grundbuch	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	15
3.4	Denkmalschutz.....	15
3.5	Bauleitplanung	16
4	Vertragsinhalt des Erbbaurechts	17
5	Gebäudebeschreibung.....	19
5.1	Gebäude	19
5.1.1	Vorbemerkung.....	19
5.1.2	Energetische Qualität.....	19
5.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	20
5.2	Beschreibung der Tiefgarage.....	21
5.3	Rohbau der Tiefgarage-Bauteil 2	22
5.4	Außenanlagen.....	22
6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
6.1	Baumängel und Bauschäden	23
6.2	Wirtschaftliche Wertminderung	23
7	Grundstückszubehör	24
8	Angaben des Hausverwalters	24
9	Verkehrswertermittlung	25
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
9.3	Bodenwertermittlung	28
9.3.1	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	29
9.3.2	Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts gem. ImmoWertV 21 (§ 50).....	30
9.3.3	Ermittlung des Bodenwertanteil des Erbbaurechts	31
9.4	Ertragswertermittlung	32
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
9.4.3	Ertragswertberechnung.....	36
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	37
9.5	Verkehrswert (unbelastet).....	39
10	Lasten und Beschränkungen	40
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	43
12	Anlagen	44
12.1	Lagepläne	44
12.2	Flurkarte	46
12.1	Auskünfte	47
12.1.1	Baulastauskunft.....	47
12.1.2	Altlastenauskunft.....	48
12.1.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	49
12.1.4	Anliegerbescheinigung	50
12.1.5	Wohnungsbindung	51
12.1.6	Bergbauauskunft	52

12.2	Erbbaurechtsvertrag.....	57
12.3	Auszug aus der Teilungserklärung vom 25.03.1975.....	71
12.4	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	76
12.5	Grundrisse /Schnitt.....	77
12.6	Fotos	78
12.6.1	Außenfotos.....	78

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 25/24
Auftrag vom:	21.02.2025 (Eingang: 24.02.2025)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Art des Objektes:	bebautes Erbbaurecht: Einstellplatz in der Tiefgarage Nr. 137
Vermietungsverhältnis:	Der Tiefgarageneinstellplatz ist nicht vermietet.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	14.04.2025
Qualitätstichtag:	14.04.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 14.04.2025 Teilnehmer: Herr xxx (Ehemann der Miteigentümerin), Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, 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 24.02.2025
- Bewilligungen vom
13.12.1974, 25.03.1975, 20.05.1975, 26.05.1975
05.06.1975, 25.07.1975
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Kamen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Kamen
- Baulastenauskunft der Stadt Kamen
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Kamen 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 Kamen zu Fördermitteln
- Auskunft des Hausverwalters zur Bewirtschaftungssituation
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte
(boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene
Wohnungen in Kamen
- Auskunft der Stadt Kamen zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung
(Besichtigungsprotokoll, Aufmaße, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Quelle: Wikipedia

Bundesland: NRW

Kreis: Unna

Stadt: Kamen

Ortsteil: Mitte

Die Stadt Kamen hat ca. 43.100 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2022), liegt ca. 20 km nordöstlich von Dortmund zwischen Ruhr und Lippe am Ostrand des Ruhrgebietes und ist über die B 61 und B 233 sowie über die Autobahn A 1 und A 2 zu erreichen. Die Stadt hat Amtsgericht, Gesamtschule, Gymnasium, Sonderschule für Lernbehinderte, Sportschule, Kunststoff-Maschinenbau, Textil- und optische Industrie, chemische Fabrik, 3 M- Werk, Fabrik für Stromzuführung beweglicher Stromverbraucher und Versand.

Durch die umliegenden Feld- und Wiesenfluren mit vereinzelt Gehölzen in Verbindung mit dem für eine Stadt dieser Größenordnung erheblichen Angebot an Sportstätten usw. ist der Naherholungswert relativ hoch. Durch die günstigen Verkehrsverbindungen (Bundesbahnlinie 14 Min. Fahrtzeit bis Dortmund-Hbf.) ist die Stadt durchaus für in den Zentren des Ruhrgebietes Beschäftigte als Wohnort interessant.

Durch die außerordentlich günstige Autobahnanbindung sind sowohl die Feld-, Wald- und Wiesenfluren des Münsterlandes als auch die Berge, Täler, Wälder, Wiesen, Seen des Sauerlandes zur Erholung kurzfristig erreichbar.

Die Stadt Kamen besteht aus sechs Stadtteilen:

Derne

Heeren-Werve

Methler (mit Kaiserau, Westick und Wasserkurl)

Mitte

Rottum

Südkamen

Die Einwohnerentwicklung weist eine typische Kurve der Ruhrgebiets-Industrialisierung aus. In Kamen kletterten die Einwohnerzahlen mit dem Abteufen der Zechen Monopol und Königsborn. Seit der Montankrise und der Eingemeindung von Heeren und Methler hat sich die Einwohnerschaft stabilisiert, knapp unterhalb der förderungsrelevanten 50.000er Schallmauer. Lt. Landesdatenbank NRW lebten 2011 in Kamen 44.228 Einwohner.

Kamen ist für sein stauträchtiges Autobahnkreuz bekannt, das Kamener Kreuz. Hier kreuzen sich die Nord-Süd-Achse A 1 (Lübeck – Saarbrücken) und die West-Ost-Achse A 2 (Oberhausen - Berlin). Das Kreuz wurde bis September 2009 umgebaut und ist jetzt sechsspurig befahrbar.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtgebiet von

Kamen, im Bereich Kamen-Mitte, in einer verkehrsgünstigen und zugleich überwiegend ruhigen Lage. Die Ostkamp ist eine innerstädtische Anliegerstraße mit geringem Durchgangsverkehr und Tempo-30-Zone. Die Straße ist zweispurig asphaltiert und verfügt über einseitige Gehwege und Parkmöglichkeiten.

Die Wohnung liegt innerhalb eines größeren, zusammenhängenden Wohnkomplexes mit mehrgeschossiger Bauweise. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch ähnliche größere Wohnanlagen sowie teilweise durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die Siedlungsstruktur ist geschlossen und weist einen städtischen, funktionalen Charakter auf.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Kamen:	2 km
Bushaltestelle:	150 m
Hauptbahnhof:	2,7 km
Autobahnauffahrt A 1:	4,2 km
Flughafen Dortmund:	12,5 km
Kita:	400 m
Grundschule:	500 m
Gesamtschule:	4,5 km
Gymnasium:	850 m

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 2 km entfernten Stadtkern von Kamen vorhanden.

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

Wohnlage:

Es handelt sich um eine gute Wohnlage mit vorwiegend 2-4 -geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Die lt. Umgebungslärmkarte dargestellte Lärmimmission ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.



Ministerium für Umwelt,
Naturschutz und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



- Straßenverkehr 24h**
L-den / dB(A)
- ab 55 bis 59
 - ab 60 bis 64
 - ab 65 bis 69
 - ab 70 bis 74
 - ab 75
- Gebäude
— Gemeindegrenzen

© LANUK NRW, © EBA 2017, © Straßen NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022)
dl-de/by-2.0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)



Ministerium für Umwelt,
Naturschutz und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



- Schienenverkehr 24h**
(Schienenwege des Bundes)
L-den / dB(A)
- ab 55 bis 59
 - ab 60 bis 64
 - ab 65 bis 69
 - ab 70 bis 74
 - ab 75
- Gebäude
— Gemeindegrenzen

© LANUK NRW, © EBA 2017, © Straßen NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022)
dl-de/by-2.0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)

Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2023 Kamen	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	43.001	399.447	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-1,7	1,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,5	8,7	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	14,7	14,0	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-6,2	-5,3	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	54,0	57,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	47,8	48,7	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	6,2	8,3	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	13,4	17,1	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,4	-2,1	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	0,8	1,5	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	1,6	1,0	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	46,2	45,5	44,2
Medianalter (Jahre)	48,3	47,4	44,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,5	32,8	32,5

Indikatoren	2023 Kamen	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	43,7	41,3	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,2	16,9	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,0	16,1	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	17,0	16,3	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,9	7,4	7,0
Wohnfläche pro Person (m ²)	44,5	44,7	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	48,2	47,2	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	9,4	9,0	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	24,3	22,2	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	7,8	6,7	7,8
Kinderarmut (%)	17,6	17,1	17,9
Jugendarmut (%)	13,8	14,8	16,5
Altersarmut (%)	2,7	3,6	4,7
SGB II-Quote (%)	10,6	10,6	11,0
ALG II-Quote (%)	9,1	9,1	9,3

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	86 m
mittlere Tiefe, ca. :	91 m
mittlere Breite, ca. :	118 m
Grundstücksgröße:	4.742 m ²
Form:	unregelmäßige 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 Stadt Kamen Folgendes mit:

„Das Grundstück Ostkamp 52-64 wird von der Anlage Ostkamp (...) erschlossen. Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge als einmalige Beiträge fallen nicht mehr an.

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße, 30er Zone

Straßenausbau: Die Straße Ostkamp ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit asphaltierten Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

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

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

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

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

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

„Das o. g. Grundstück liegt über dem Bergwerksfeld Monopol I und über dem Bergwerksfeld Königsborn XIII.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen 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 relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er 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 der Berechtsame Monopol I und über Königsborn XIII der RAG Aktiengesellschaft.

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 (...) Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt. (...)

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

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

Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten durch die RAG ist auszuschließen.

Unterlagen insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen liegen uns zu dem Objekt nicht vor.“

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

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 24.02.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Teilerbbaugrundbuch von: Kamen

Blatt: 6755

Bestandsverzeichnis: 280/100.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Ostkamp 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 59174 Kamen verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einstellplatz in der Tiefgarage, Nr. 137 des Aufteilungsplanes

lfd. Nr. 3:

Gemarkung:	Kamen
Flur:	41
Flurstück:	588
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Ostkamp 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64
Größe:	4.742 m ²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Jährlicher Erbbauzins von 43,10 DM für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Kamen Blatt 0946 unter Nr. 98 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.12.1974 eingetragen in Kamen Blatt 6695 am 13.03.1975, dort unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.05.1975 geändert am 11.06.1975 und in vorgenannter, dem Erbbaurechtsanteil entsprechender Höhe hierher übernommen am 25.07.1975.

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

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Kamen Blatt 0946 unter Nr. 98 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Eingetragen in Kamen Blatt 6695 am 13.03.1975, und hierher übertragen am 25.07.1975

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

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 07.10.2024

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 Stadt Kamen mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass für das Objekt Denkmalschutz nicht besteht.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Kamen mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03a – „Ostkamp 2“ v. 01.08.1969 liegt, mit folgenden Festsetzungen:

Haus Nr. 52 – 58:

reines Wohngebiet
geschlossene Bebauung
zwingend II Geschosse- Flachdach
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,7

Haus Nr. 60 – 62:

reines Wohngebiet
geschlossene Bebauung
zwingend IV Geschosse- Flachdach
Grundflächenzahl: 0,8
Geschossflächenzahl: 1,0

Haus Nr. 64:

reines Wohngebiet
geschlossene Bebauung
zwingend III Geschosse- Flachdach
Grundflächenzahl: 0,3
Geschossflächenzahl: 0,9

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Vertragsinhalt des Erbbaurechts

- Bewertungsgrundlage ist der Erbbaurechtsvertrag vom Notarvertrag
 - Datum des Notarvertrags: 8. Januar 1974. UR 17/1974
 - Notar: Josef Seidel.
- Beginn des Erbbaurechts:
 - Das Erbbaurecht beginnt am 1. April 1974. Die Übergabe der belasteten Grundstücke, Rechte und Pflichten, Gefahren, Nutzungen und Lasten erfolgt ebenfalls zum 1. April 1974.
- Ende des Erbbaurechts:
 - Basierend auf dem Beginn und der Dauer endet das Erbbaurecht am 1. April 2073 (1. April 1974 + 99 Jahre).
- Dauer des Erbbaurechts:
 - Das Erbbaurecht ist für eine Dauer von 99 Jahren bestellt.
- Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Wertermittlungsstichtag:
 - 2073-2025 = 48 Jahre
- Erbbauzins bei Vertragsbeginn:
 - Die Erbbauberechtigte zahlt einen jährlichen Erbbauzins von 2,60 DM pro Quadratmeter der dem Erbbaurecht unterliegenden Grundstücksfläche.
 - Zahlungsweise: Die Zahlung des Erbbauzinses beginnt am 1. April 1974 und ist jeweils in halbjährlichen Teilbeträgen im Voraus fällig, erstmals am 1. April 1974 und danach am 1. Juli und am 1. Januar eines jeden Kalenderjahres.
- Wertsicherungsklausel:
 - Eine Anpassung des Erbbauzinses ist in § 5 des Vertrages geregelt.
 - Grundlage für die Anpassung: Der Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes, gemäß den Mitteilungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden (Basis 1962 = 100).
 - Auslöser für eine Anpassung: Eine Änderung dieses Index um mehr als 10 %.
 - Verfahren: Die Anpassung kann von einer der Parteien frühestens drei Monate nach Ablauf des laufenden Jahres beantragt werden und wird dann am 1. Januar des folgenden Jahres wirksam.
 - Genehmigung: Die Wertsicherungsklausel bedarf der Genehmigung der Landeszentralbank von Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf gemäß § 2 Währungsgesetz. Der Notar ist beauftragt, diese Genehmigung zu beantragen und entgegenzunehmen.
- Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses im Grundbuch:
 - Der Grundstückseigentümer hat bereits seine Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken und Grundschulden bis zu 60 % des Gebäudewertes erteilt, sofern dies zur Finanzierung der Baulichkeiten erforderlich ist.
 - Eine Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden und Reallasten bedarf der Zustimmung des Grundeigentümers.
- Vorkaufsrecht:
 - Der Grundstückseigentümer gewährt dem Erbbauberechtigten und umgekehrt ein Vorkaufsrecht gemäß § 1094 BGB für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts am Grundstück bzw. am Erbbaurecht.
- Heimfall/Erlöschen des Erbbaurechts:
 - Heimfallgründe (§ 13):
 - Verstoß gegen die Bestimmungen der §§ 9, 10, 11 und 12 des Vertrages (u.a. Bauverpflichtung, Instandhaltung, Versicherungspflicht).
 - Nichtzahlung des Erbbauzinses über zwei Jahre.
 - Eröffnung eines Konkursverfahrens oder gerichtlichen Vergleichsverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten, Ablehnung der Eröffnung mangels Masse, oder Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung des Erbbaurechts.
 - Grobe Misswirtschaft oder andere erhebliche bauliche Veränderungen durch

den Erbbauberechtigten.

- Entschädigung bei Heimfall (§ 19):
 - Die Grundeigentümer müssen dem Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes der Baulichkeiten zum Zeitpunkt des Heimfalls zahlen, unter Berücksichtigung des § 32 der Erbbaurechtsverordnung.
- Erlöschen durch Zeitablauf (§ 18):
 - Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, hat der Grundeigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe des gemeinen Wertes des Bauwerkes zu gewähren.
 - Ist das Erbbaurecht mit einer Hypothek oder ähnlichem belastet, kann der Grundeigentümer die Entschädigung verweigern oder bei einer öffentlichen Geldanstalt hinterlegen.
- letzte Erhöhung des Erbbauzinses erfolgte am:
 - Diese Information kann den vorliegenden Vertragsauszügen nicht entnommen werden, da sie ein Ereignis nach Vertragsabschluss betrifft.
- Erhöhungsvoraussetzung:
 - Vertraglich vereinbart: Ja, durch die Wertsicherungsklausel (§ 5 des Vertrages).
 - Gesetzlich erzielbar: Ja, die Vereinbarung bedarf der Genehmigung der Landeszentralbank gemäß § 2 Währungsgesetz.
 - Konkrete Bedingung: Die Anpassung erfolgt bei einer Änderung des maßgeblichen Preisindexes um mehr als 10 %.
- tatsächlich gezahlter und rechtlich möglicher Erbbauzins zum Wertermittlungsstichtag:
 - **68,61 €/jährlich für Tiefgarageneinstellplatz Nr. 137**

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäude

5.1.1 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.

5.1.2 Energetische 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 Geschosdecken 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.

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

5.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: gestaffelter Wohnhauskomplex mit insgesamt 36 Wohnungen in 5 Gebäuden, voll unterkellert, Flachdach, tlw. 2-geschossig, tlw. 4-/5-geschossig

insgesamt gibt es sieben Hauseingänge.
Die Wohnung Nr. 121 befindet sich im Haus Nr. 62.

Bauteil 2: Tiefgarage mit 38 Einstellplätzen

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: Tiefgaragendecke: 2010

Bauteil		1 und 2
Baujahr:	ca.	1978
Alter:	ca.	47 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre
Wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	35 Jahre aufgrund tlw. Modernisierung und Zustand geschätzt

Konstruktionsart: massiv, konventionell

Ausstattung: dem Baujahr entsprechend mittel

Bauweise: angebaut

Besondere technische Einbauten: Aufzug: 300 kg, 4 Personen, Baujahr 1976

5.2 Beschreibung der Tiefgarage

Rampe:	tlw. Stahlbeton, tlw. Stahlbeton
Dach:	Begrünte Decke mit Kiesschüttung
Stützen:	Stahlbeton
Bodenbelag:	Betonplatten
Deckenbelag:	Stahlbeton mit Anstrich
Wandbelag:	Stahlbeton mit Anstrich
Tor:	Stahlschwingtor, elektrisch betrieben mit Funk
Treppen:	Stahlbeton
Fenster:	Belüftungsöffnungen mit Metallgitter, mit Einbruchschutz
Belüftung:	natürliche Belüftung
Anzahl Stellplätze:	38

Anmerkung:

Die Stellplätze sind in der Teilungserklärung nicht nummeriert. Der Grundrissplan in der Anlage mit den nummerierten Stellplätze wurde von der Hauseigentümergeinschaft erstellt. Ferner ist die Einfahrt entgegen der Teilungserklärung auf der Ostseite erstellt worden. Es wird dringend empfohlen die Teilungserklärung diesbezüglich ändern zulassen.

5.3 Rohbau der Tiefgarage-Bauteil 2

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte
Außenwände:	Stahlbetondecke
Decken:	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dacheindeckung:	Gründach
Dachentwässerung:	Flachdacheinläufe
Fassade:	Anstrich
Besondere Bauteile:	Rampe zur Tiefgarage
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

5.4 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Befestigungen:	Zugang: Betonpflastersteine, Betonverbundpflaster Zufahrt Tiefgarage: Asphalt Rampe Tiefgarage: Asphalt
Gärtnerische Anlagen:	Rasen, Sträucher und Büsche, Bäume
Einfriedungen:	überwiegend keine Einfriedung, tlw. Metallstabzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.

6 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).

6.1 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.

Gebäude:

Balkonbrüstungen tlw. Anstrichbedürftig (im Rahmen der Instandhaltung zu beseitigen)

keine wesentlichen Mängel und Schäden erkennbar

Einstellplatz Nr. 137 in der Tiefgarage:

keine wesentlichen Mängel und Schäden erkennbar

6.2 Wirtschaftliche Wertminderung

- Die Teilungserklärung der Tiefgarage entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten. Die Stellplätze sind in der Teilungserklärung nicht nummeriert.
Die Lage des Stellplatzes ist innerhalb der Gemeinschaft beschlossen worden.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage wird ohne rechtliche Grundlage auch zur Nutzung der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück 351 genutzt. Die Mitbenutzung der Tiefgaragenrampe muss nachträglich durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) und eine Baulast (Geh- und Fahrrecht) gesichert werden.

Diese beiden Punkte sind für das Sondereigentum- Tiefgarageneinstellplatz nicht sehr wertentscheidend. Daher wird hierfür eine pauschale Wertminderung von 500 € angesetzt.

7 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

8 Angaben des Hausverwalters

Es ist derzeit die Sanierung/Neuerrichtung des Aufzuges in Bearbeitung. Die Kosten wurden per 26.06.2024 mit 47.560 € für eine Modernisierung geschätzt.

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen worden.

Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.

Das Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklagen für das Sondereigentum -Tiefgarageneinstellplatz Nr. 137 beträgt entsprechend dem Miteigentumsanteil **45,05 €**.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt für die gesamte Wohnanlage per 23.05.2025: 252.237,28 €

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).

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 Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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 Vergleichskaufpreisen 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 Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 01.01.2025 = 220 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe	=	30 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:

Das Objekt ist eine große Wohnanlage mit einer 3-5- geschossigen Bauweise. Der o.g. Boden-
 richtwert passt nicht zu diesem Grundstück. Zwei nördlich angrenzende Bodenrichtwertezonen für
 eine Misch-/mehrgeschossig genutzte Grundstücke mit einem Bodenrichtwert von 190 €/m² sind
 aus sachverständiger Sicht zutreffender.

Grundstücksgröße (gesamt):	4.742 m ²
davon:	
Bauland bis 30 m Grundstückstiefe	4742 m ²
Gartenland ab 30 m Grundstückstiefe	- m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei: 220 €/m²

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	5%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	-15%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt: -10% -22 €/m²

Baulandwert, beitragsfrei somit: 198 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 198 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	4742	198,00 €	938.916,00 €
Gartenland:	-	- €	-
beitragsfreier Bodenwert		Summe	938.916,00 €

Bodenanteil des Sondereigentums Nr. 6:

$\frac{280}{100000} \times$	938.916,00 €	=	2.629 €
		rd.	2.600,00 €

9.3.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechts über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.

Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Berechnung zu Grunde gelegt werden können.

Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren.

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Wenn auf Grund vertraglicher Regelungen kein laufender Erbbauzins zu zahlen ist, ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks entspricht.

Ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich dementsprechend auch bei erbbauzinnsfreien Erbbaurechten (z.B. bei einer in der Zwangsversteigerung weggefallenen Erbbauzinsrealast).

Da keine entsprechende Vergleichskaufpreise für unbebaute Erbbaurechte zur Bestimmung des Bodenwertanteils vorliegen, wird diese nach der finanzmathematischen Methode ermittelt.

9.3.2 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts gem. ImmoWertV 21 (§ 50)

(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks

und

2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins **oder** ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

(3) Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

(4) Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Laut den vorliegenden Ausführungen des Gutachterausschusses beziehen sich neu begründete Erbbaurechtsverträge auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Da die Anzahl solcher Verträge in den letzten Jahren sehr gering war, wurde keine gesonderte Auswertung vorgenommen. Der Gutachterausschuss erachtet dabei einen Zinssatz von 2 % bis 3 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes als angemessen. Für den Bau von Wohnungseigentum wurden keine neu begründeten Erbbaurechtsverträge registriert. Aus sachverständiger Sicht wird der Erbbauzins mit 3,0 % geschätzt.

9.3.3 Ermittlung des Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird wie folgt ermittelt: (finanzmathematische Methode)

Bodenwert des unbelasteten
Grundstücks am Wertermittlungstichtag 2.600 €

Erbbauzins x 3,0 %

angemessener Verzinsungsbetrag
am Wertermittlungstichtag = 78 €

**vertraglich vereinbarter und gesetzlich möglich
Erbbauzins am Wertermittlungstichtag
(= 0 €, da im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens
zunächst erbbauzinsfrei bewertet wird) = - 0,00 €**

Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag) = 78 €

Barwertfaktor: -nachsüssig -
Restlaufzeit des Erbbaurechts (48 Jahre)
Kapitalisierungszinssatz (p = 3,00 %) × 25,266707

**Bodenwertanteil des Erbbaurechts = 1.971 €
rd. 2.000 €**

Bodenwertdifferenz zu Volleigentum 600,- €

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 (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den

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

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

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

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

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

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

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Tiefgarageneinstellplatz	1	Stellplatz TG 137		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			-	1,00		50,00	600,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–
jährlicher Reinertrag	162,00 €
	=
Reinertragsanteil des Bodens	
2,93 % von 2.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	76,18 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei $p = 2,93 \%$ Liegenschaftszinssatz	
und $n = 35$ Jahren Restnutzungsdauer	×
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	21,708
	=
	7.854,39 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+
vorläufiger Ertragswert	2.600,00 €
	=
	10.454,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–
Ertragswert des Erbbaurechts	1.100,00 €
	=
	9.354,39 €
	rd. 9.500,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

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

Der Mietansatz wurde unter Berücksichtigung der Lage und Erfahrungswerten des Sachverständigen mit 50 € geschätzt

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			162,00 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Art und grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz, ähnlich wie die Eigentumswohnungen, mit 2,93 % angesetzt. Ermittlung siehe Punkt 12.4.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird

allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-1.100,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung	-500,00 €
• Bodenwertdifferenz zu Volleigentum	-600,00 €
Summe	-1.100,00 €

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 Wertermittlungsstichtag mit **rd. 9.500 €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den 280/100.000 Miteigentumsanteil an dem **Erbbaurecht** an dem Grundstück **Ostkamp 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 59174 Kamen** verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Einstellplatz in der Tiefgarage, Nr. 137** des Aufteilungsplanes

Teilerbbaugrundbuch von:	Kamen
Blatt:	6755
Gemarkung:	Kamen
Flur:	41
Flurstück:	588

zum Wertermittlungsstichtag **14.04.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

9.500,- €

in Worten: neuntausendfünfhundert Euro

Verkehrswert/Rohertrag: 15,83

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.

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

Jährlicher Erbbauzins von 43,10 DM für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Kamen Blatt 0946 unter Nr. 98 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.12.1974 eingetragen in Kamen Blatt 6695 am 13.03.1975, dort unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.05.1975 geändert am 11.06.1975 und in vorgenannter, dem Erbbaurechtsanteil entsprechender Höhe hierher übernommen am 25.07.1975.

Bewertung:

Der Barwert der dinglich gesicherten Erbbauzinsreallast wird wie folgt berechnet:

Dinglich gesicherter Erbbauzins:

jährlich	22,04 €/Jahr
Restlaufzeit	48 Jahre
Zinssatz	2,93 %
Vervielfältiger	25,59638

Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses:

$$A \times B = \mathbf{564,14 \text{ €}}$$

Der Barwert der dinglich gesicherten Erbbauzinsreallast wird angesetzt mit

560 €

In Worten: fünfhundertsechzig Euro

- schuldrechtlich vereinbarte Erhöhung des Erbbauzinses

Die nur schuldrechtlich vereinbarte Erhöhung des Erbbauzinses wird wie folgt ermittelt:

Tatsächlich gezahlter Erbbauzins:	68,61 €/jährlich
Dinglich gesicherter Erbbauzins:	-22,04 €/jährlich
Differenz	23,01 €/jährlich

jährlich	22,78 €/Jahr	A
Restlaufzeit	48 Jahre	
Zinssatz	2,93 %	
Vervielfältiger	25,59638	B

Barwert der schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhung:

$$A \times B = \mathbf{1.192 \text{ €}}$$

Der Barwert der schuldrechtlichen Erbbauzinserhöhung wird angesetzt mit rd.

1.200 €
In Worten: eintausendzweihundert
Euro

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

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Kamen Blatt 0946 unter Nr. 98 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. eingetragen in Kamen Blatt 6695 am 13.03.1975, und hierher übertragen am 25.07.1975

Bewertung:

Ein Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht und Vormerkungen sind gem. § 883 BGB der Gruppe der Erwerbsrechte zuzurechnen.

Nach herrschender Meinung stellen derartige Rechte keinen Wert dar, solange es ruht und solange das Recht nicht gezogen wird. Ein realisierbares o.g. Recht kann werterhöhend sein, weil zumindest ein potenzieller Käufer vorhanden ist. Es kann jedoch auch wertmindernd sein, da ein solches Recht auch eine abschreckende Wirkung auf Dritte haben kann.

Im Allgemeinen heben sich Wertvorteile und Wertnachteile auf. Die Eintragung im vorliegenden Fall hat keinen Werteeinfluss auf den Verkehrswert.

Der Wertnachteil des Vorkaufrechtes wird daher angesetzt mit

0 €
In Worten: null Euro

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

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 07.10.2024

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.

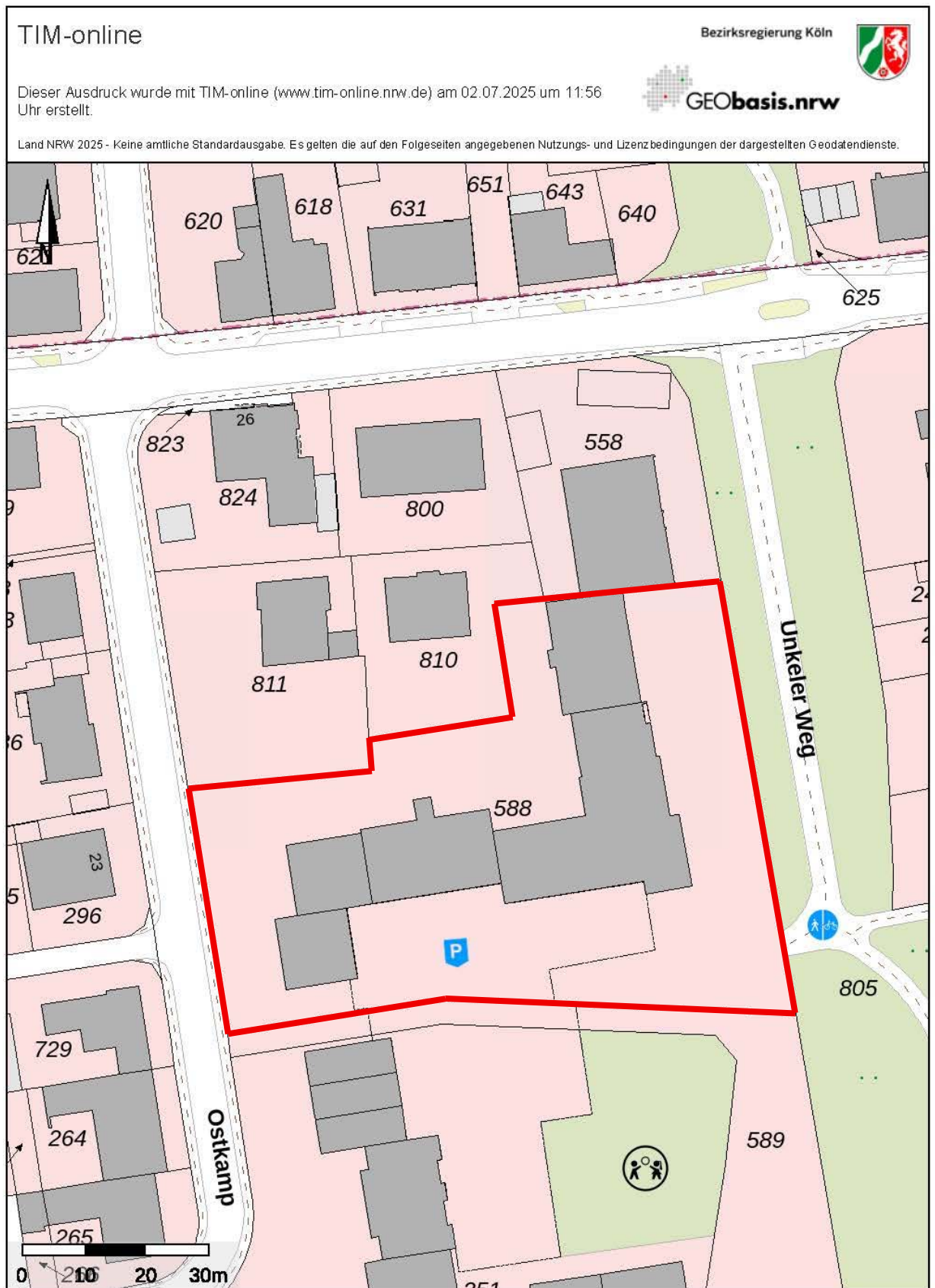
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 15.08.2025

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.

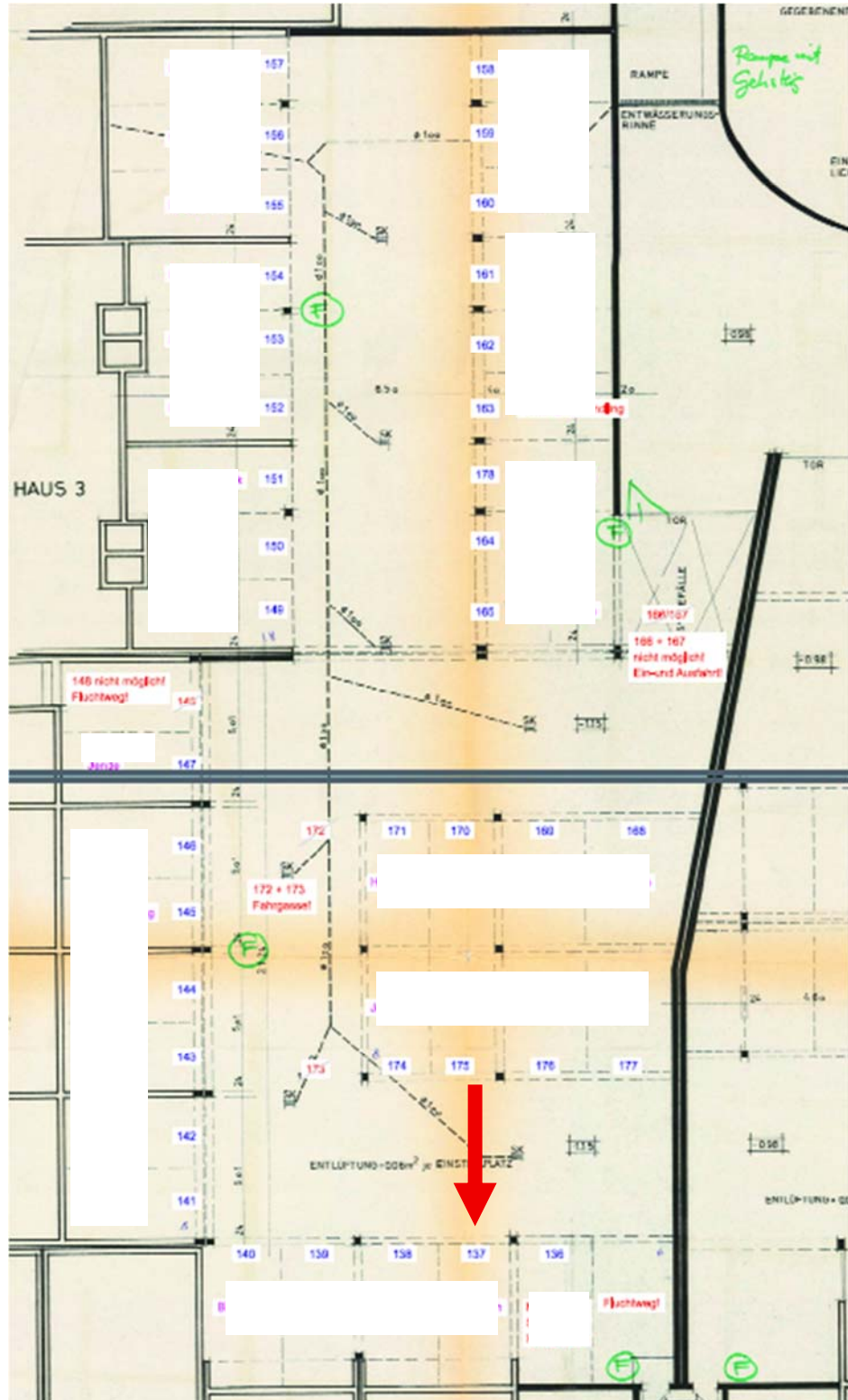
12.2 Flurkarte



12.5 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

- Übersicht Tiefgarage



Geänderte Tiefgarageneinfahrt
Lage des Stellplatzes Nr. 137

12.6 Fotos

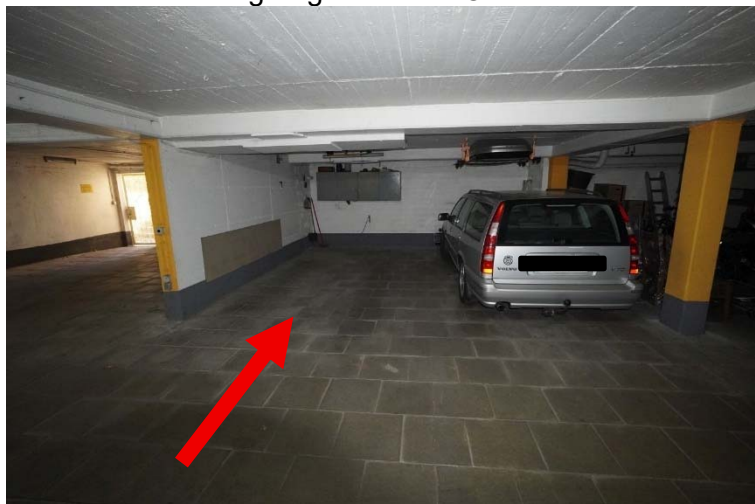
12.6.1 Außenfotos



Tiefgarageneingang



Tiefgarageneinfahrt Ostseite



Tiefgaragenstellplatz Nr. 137