



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für  
den 91/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
**Louise-Schröder-Straße 20, 59192 Bergkamen**  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen für eine  
**Arztpraxis im westlichen 1.Obergeschoss und dem Keller Nr. IV 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

Teileigentumsgrundbuch von: Bergkamen  
Blatt: 2624  
Gemarkung: Weddinghofen  
Flur: 8  
Flurstück: 772, 774, 838, 839  
Auftraggeber: Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 014 K 040/22  
Wertermittlungsstichtag: 06.03.2024

**Verkehrswert (unbelastet): 214.000,- €**  
**in Worten: zweihundertvierzehntausend Euro**

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	8
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	12
2.3	Erschließung und Baugrund.....	12
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
3.1	Grundbuch .....	15
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	18
3.3	Denkmalschutz.....	18
3.4	Bauleitplanung .....	18
4	Gebäudebeschreibung.....	20
4.1	Gebäude .....	20
4.1.1	Vorbemerkung.....	20
4.1.2	Energetischer Qualität.....	20
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung .....	21
4.2	Raumeinteilung des Sondereigentums Nr. IV .....	23
4.3	Rohbau des Gebäudes .....	24
4.4	Innenausbau/Ausstattung .....	26
4.5	Außenanlagen.....	27
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	28
5.1	Baumängel und Bauschäden .....	28
6	Grundstückszubehör .....	28
7	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283) .....	29
8	Angaben des Hausverwalters .....	29
9	Verkehrswertermittlung .....	30
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	30
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	31
9.3	Bodenwertermittlung .....	33
9.4	Ertragswertermittlung .....	35
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	35
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	36
9.4.3	Ertragswertberechnung.....	39
9.5	Verkehrswert (unbelastet).....	44
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke .....	45
11	Lasten und Beschränkungen .....	46
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	51
13	Anlagen .....	52
13.1	Lagepläne .....	52
13.2	Flurkarte .....	54
13.1	Auskünfte .....	55
13.1.1	Baulastauskunft.....	55
13.1.2	Altlastenauskunft.....	56
13.1.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	57
13.1.4	Anliegerbescheinigung.....	58
13.1.5	Bergbauauskunft .....	59
13.2	Eintragungsbewilligungen zu Eintragungen in Abt. II .....	64
13.3	Auszug: Teilungserklärung und Änderungen der Teilungserklärung .....	75
13.4	Nutzflächenberechnung .....	114
13.5	Grundrisse /Schnitt.....	115

13.6	Fotos .....	119
13.6.1	Außenfotos.....	119
13.6.2	Kellergeschoss.....	122
13.6.4	Treppenhaus .....	123
13.6.5	Arztpraxis- Teileigentum Nr. IV .....	124

## 1 Allgemeine Angaben

- Auftraggeber: Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 014 K 040/22
- Auftrag vom: 30.01.2024 (Eingang: 08.02.2024)
- Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- Art des Objektes: Teileigentum: Arztpraxis im 1.OG
- Derzeitige Nutzung: Die Praxis steht leer.
- Folgenutzung: Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.  
Im Falle einer anderen Nutzung als Chirurgie ist zu beachten, dass gem. geänderter Teilungserklärung (UR 28/2015 und 200/2015) schuldrechtlich folgendes gilt:

Ohne dass dies vom Grundbuchamt beachtet werden müsste, gilt schuldrechtlich folgendes: *→ hier*

a) soweit eine Arztpraxis von einem Facharzt anderer Fachrichtung erworben wird oder der Erwerber beabsichtigt, die Praxisräume von einem *Erw.*  
*Arzt*

Facharzt anderer Fachrichtung betreiben zu lassen, ist die Zustimmung der Teileigentümer, in deren Räumen die gleiche Fachrichtung ausgeübt wird, erforderlich.

b) Im übrigen reicht es aus, wenn 2/3 der Teileigentümer in deren Räumen eine Arztpraxis betrieben wird, der Veräußerung zustimmen.

c) Die Veräußerung von Räumen, in denen eine Arztpraxis betrieben wird, soll entweder an den betreibenden Arzt selbst, oder an seinen Ehegatten bzw. an Verwandte in auf- und absteigender Linie erfolgen.

d) Die Veräußerung von Räumen, in denen keine Arztpraxis betrieben wird, bedarf keiner gesonderten Zustimmung.

e) Der Verwalter bzw. die 2 zustimmende Miteigentümer haben, bevor sie die Zustimmung erteilen, die Regelung gemäß Buchstaben a) bis c) zu beachten und die danach notwendigen Zustimmungen der übrigen Teileigentümer in schriftlicher Form einzuholen.

Mit der vorstehenden Regelung wird insbesondere § 4 der Gemeinschaftsordnung ergänzt und klargestellt, dass mit Zustimmung von 2/3 der Teileigentümer eine andere Nutzung als Arztpraxis erlaubt werden kann, als dies in § 3 der Teilungserklärung gemäß Ziffern 1-15 festgelegt ist. *der*  
*der*

Wertermittlungstichtag: 06.03.2024  
Qualitätstichtag: 06.03.2024

Ortsbesichtigung: Datum: 06.03.2024  
Teilnehmer: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger

- Besichtigung:** Eine Besichtigung des Kellerraums des Sondereigentums Nr. IV konnte nicht durchgeführt werden.
- Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen.
- Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
- 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 30.01.2024
- Teilungserklärung: UR 681/1972 vom 30.09.1972  
Änderung UR 334/1973 vom 13.03.1973  
Änderung UR 412/1977 vom 16.03.1977  
Änderung UR 1055/1977 vom 07.07.1977  
Änderung UR 2646/1979 vom 23.11.1979  
Änderung UR 443/1980 vom 22.02.1980  
Änderung UR 422/1988 vom 19.04.1988  
Änderung UR 1295/1988 vom 11.11.1988  
Änderung UR 1471/1988 vom 19.12.1988  
Änderung UR 28,200/2015 vom 26.01./30.07.2015
- Eintragungsbewilligungen vom  
12.09.1975-Fernwärme  
08.12.1997-Stromleitung  
27.10.1997-Wasser-, Fernmelde- und Entwässerungsleitung  
13.01.1998- Fernheizdoppelleitung
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Bergkamen
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Bergkamen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Bergkamen
- 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
- Auskunft des Hausverwalters zur Bewirtschaftungssituation
- Auskunft des Zwangsverwalters
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- Auskunft der Stadt Bergkamen zum Denkmalschutz

- Gewerbemietpiegel des IVD 2023,  
Gewerbemietpiegel der IHK-Dortmund, 2023  
Internetrecherchen in Immobilienportalen
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung  
(Besichtigungsprotokoll, Fotos)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

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

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.



### Quelle: Wikipedia

Weddinghofen ist seit dem 1. Januar 1966 ein Stadtteil von Bergkamen. Direkt westlich grenzt Weddinghofen an Bergkamen-Mitte, während Methler im Süden, Oberaden im Westen und Heil im Norden liegen. Verkehrsverbindungen umfassen die Landesstraße 664 und die Kreisstraße 9, während die Bundesstraße 61 den Ort im Südwesten tangiert. Die Bundesautobahn 2 verläuft südlich des Ortskerns, und die Anschlussstelle Kamen/Bergkamen befindet sich auf Weddinghofer Gebiet.

Besonders hervorzuheben ist das Gut Haus Velmede, das seit 1636 im Besitz eines Zweiges der Familie von Bodelschwingh ist. Ende des 19. Jahrhunderts wurde Weddinghofen vom Ruhrbergbau erfasst: 1890 begann man mit dem Abteufen des ersten Schachts für das spätere Bergwerk Zeche Monopol Schacht Grimberg 1/2. Der Bergbau führte Mitte des 20. Jahrhunderts durch den hohen Bedarf an Arbeitskräften zu einem erheblichen Bevölkerungsanstieg.

### Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im neuen Stadtzentrum von Bergkamen, in einer verkehrsgünstigen und zentralen Lage, es befindet sich westlich der Töddinghauser Straße und südlich der Zentrumstraße. Südlich grenzt das Grundstück an einen großen öffentlichen Parkplatz und westlich an einen öffentlichen Platz an. Auf der Ostseite der Louise-Schröder befindet sich zusätzlich öffentliche Parkplätze. Das Grundstück ist von allen vier Seiten durch öffentliche Straßen umschlossen. Der Haupteingang des Ärztehauses befindet sich auf der Westseite und ist barrierefrei erreichbar. Die Parkplätze der Praxen liegen auf der Ostseite des Grundstücks.

Das Ärztehaus mit Apotheke (Gesundheitszentrum Bergkamen Mitte), in dem sich das Sondereigentum befindet, ist ein zentral gelegenes Gebäude. In der Umgebung des Grundstücks finden sich hauptsächlich gewerblich genutzte Gebäude, wie zum Beispiel eine logopädische Praxis, eine Tagesstätte und eine Physiotherapie. Die nördlich gelegene ehemalige Markthalle wurde inzwischen abgerissen. Nordöstlich des Grundstücks befindet sich das Rathaus-Center, in dem sich früher ein Kaufland befand, das jedoch mittlerweile geschlossen ist.

Verkehrslage: Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Bergkamen:	0 m
Rathaus:	150 m
Busbahnhof:	250 m
Bushaltestelle:	direkt am Gebäude
Hauptbahnhof Kamen:	4,5 km
Autobahnauffahrt A 2:	3,5 km
Flughafen Dortmund:	15 km
Kita:	400 m
Grundschule:	800 m
Gesamtschule:	2,5 km
Gymnasium:	800 m

Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

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

Geschäftslage: Es handelt sich um eine mittlere Geschäftslage.

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

Immissionen: Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Allerdings sind leichte Lärmbelastigungen von der Töddinghauser Straße vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

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
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	6,2	5,1	6,6

**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)	44.886	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. : 47 m  
mittlere Tiefe, ca. : 37 m  
mittlere Breite, ca. : 45 m  
Grundstücksgröße: 1.706 m<sup>2</sup>

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	
zu 1, 2, 4, 5	772	33	m <sup>2</sup>
zu 1, 2, 4, 5	774	424	m <sup>2</sup>
zu 1, 2, 4, 5	838	1.007	m <sup>2</sup>
zu 1, 2, 4, 5	839	242	m <sup>2</sup>
	Summe	1706	m <sup>2</sup>

Anteil des Sondereigentums:  $91/1.000 \times 1.706 \text{ m}^2 = 155,25 \text{ m}^2$

Form: Eckgrundstück; unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-  
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss  
Wasseranschluss  
Telefonanschluss  
Fernwärmeversorgung  
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen über Töddinghauser Straße

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: leichte Hanglage

Straßenart: Seitenstraße: verkehrsberuhigt ausgebaute Straße

	Louise-Schröder-Str.: Sackgasse, verkehrsberuhigt ausgebaute Straße Töddinghauser Straße: Haupterschließungsstraße
Straßenausbau:	Die Töddinghauser Straße ist 2-spurig, beidseitig mit Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes eingefriedet tlw. durch Zaun
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	<p>Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:</p> <p><i>„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.</i></p> <p><i>Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten können nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“</i></p> <p>Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.</p>
Gefahr von Schäden aus Bergbau:	<p><u>Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:</u></p> <p><i>„Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Monopol I“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</i></p> <p><i>Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. (...)</i></p> <p><i>Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.</i></p> <p><i>Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage,</i></p>

*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 1990er 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 I, 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 1993 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 2016 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden.*

*2000 fand unsererseits die letzte Messung statt, bei der eine Schiefelage von 1,68 mm/m ermittelt wurde. Diese Messung ergab keine entschädigungspflichtige Schiefelage.“*

*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 30.01.2024 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

**Teileigentumsgrundbuch von: Bergkamen**

Blatt: 2624

Bestandsverzeichnis: 91/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Louise-Schröder-Straße 20, 59192 Bergkamen verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen für eine Arztpraxis im westlichen Obergeschoss und dem Keller Nr. IV des Aufteilungsplanes.

lfd. Nr. zu 1, 2, 4, 5: Gemarkung: Weddinghofen  
Flur: 8  
Flurstück: 772  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Töddinghauser Straße  
Größe: 33 m<sup>2</sup>

lfd. Nr. zu 1, 2, 4, 5: Gemarkung: Weddinghofen  
Flur: 8  
Flurstück: 772  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Töddinghauser Straße  
Größe: 33 m<sup>2</sup>

lfd. Nr. zu 1, 2, 4, 5: Gemarkung: Weddinghofen  
Flur: 8  
Flurstück: 774  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Töddinghauser Straße  
Größe: 424 m<sup>2</sup>



Ifd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Auf den Flurstücken 772 und 774:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernmeldeanlagenrecht  
nebst Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen (...)  
Bezug: Bewilligung vom 27.12.1997*

Ifd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Auf dem Flurstück 774:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungsleitungs-  
recht nebst Bauverbot und Nutzungsbeschränkung (...)  
Bezug: Bewilligung vom 27.12.1997*

Ifd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Auf dem Flurstück 774:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernheizdoppellei-  
tungs- sowie Mess- und Steuerkabelrecht (...)  
Bezug: Bewilligung vom 13.01.1998*

Ifd.-Nr. 10, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Insolvenzvermerk 259 IN 1/21,  
eingetragen am: 12.05.2021*

Ifd.-Nr. 11, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Zwangsversteigerungsvermerk 014 K 040/22,  
eingetragen am: 23.03.2023*

Ifd.-Nr. 12, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Zwangsverwaltungsvermerk 014 L002/22,  
eingetragen am: 23.03.2023*

**Anmerkung:**

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

Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

**Dritte Abteilung:**

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

#### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

### 3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

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

### 3.3 Denkmalschutz

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

### 3.4 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemischte Bauflächen mit Verlauf einer Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen

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.

- Einstufung:
- Kerngebiet
- geschlossene Bauweise  
8 Vollgeschosse

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der bauli-

chen 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 keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

#### 4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	Ärztehaus, voll unterkellert, tlw. Kriechkeller, Flachdach, 4-5-geschossig, tlw. 1-geschossig  Apotheke und Hörgeräteakustiker, Arztpraxis im Erdgeschoss, ansonsten Arztpraxen in den Obergeschossen.
Anzahl der Sondereigentümer:	15
Baugenehmigung:	Hauptbaugenehmigung: Nr. 592/72 vom 25.10.1972
Nutzungsart:	gewerblich genutzt
Modernisierung:	Gemeinschaftseigentum: keine wesentlichen Modernisierungen, bis auf Maßnahmen im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen Hauseingangstüranlage Modernisierung der Aufzüge Betonfertigteil-Vorhangfassade  Sondereigentums Nr. IV: Innerhalb des Sondereigentums sind Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Innenausbau ist noch die Erstaussattung. Für eine weitere wirtschaftliche Nutzung der Praxis ist eine Renovierung des Innenausbau inkl. der Nassräume erforderlich. Diese Maßnahmen werden als durchgeführt unterstellt und entsprechende Kosten wertmindernd berücksichtigt. Durch diese Maßnahmen erhöht sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 20 Jahre.

---

Bauteil:	1
Baujahr:	ca. 1973
Alter:	ca. 51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 20 Jahre Sondereigentum IV
Konstruktionsart:	Stahlbeton-Skelettbauweise, teilweise Fertigteile. Gebäudekern in konventioneller Bauweise mit Stahlbetonscheiben.
Ausstattung:	überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung
Bauweise:	freistehend
Besondere technische Einbauten:	2 Personenaufzüge, Baujahr 1973; (900 kg - 12 Personen und 450 kg – 6 Personen)

## 4.2 Raumeinteilung des Sondereigentums Nr. IV

(siehe Anlage)

### Sondereigentum Nr. IV im westlichen Obergeschoss:

- Empfang
- Wartezimmer
- Besprechung 1
- Besprechung 2
- Behandlung
- WC (innenliegend)
- Privat/Mitarbeiter
- Flur
- Durchgangsflur
- OP-Raum 2
- Gips-Raum
- OP-Raum 1 mit Vorraum
- Technik
- OP-Raum mit innenliegendem WC

Kellerraum: zu der Praxis gehört gem. Aufteilungsplan ein Kellerraum Nr. IV.

Stellplatz: Dem Sondereigentum ist der Kfz-Stellplatz Nr. IV zugewiesen.

Sondernutzungsrecht: Es besteht kein Sondernutzungsrecht.

Gemeinschaftsräume:

- Treppenhaus
- Treppenhausflur
- Kellerflure
- Heizungsraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

### 4.3 Rohbau des Gebäudes

Tragkonstruktion:	Stahlbeton-Skelettbauweise, teilweise Fertigteile. Gebäudekern in konventioneller Bauweise mit Stahlbetonscheiben.	
Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk, Stahlbeton
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk , Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	Stahlbetondecke	
Dachform:	Flachdach	
Dachkonstruktion:	Stahlbeton	
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahn, bekiest tlw. Warmdach, tlw. Kaltdach	
Dachentwässerung:	Innenliegend	
Fassade:	hinterlüftete Vorhangfassade mit Betonfertigelementen, Fensterseiten: Alublech-Vorhangfassade mit integrierten Raffstoren	
Innentreppen:	KG- OG:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag
Treppenhaus:	Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
	Wandbelag:	Flockenputz; im unteren Bereich ein glatter, abwischbarer Putz mit An- strich
	Fenster:	Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung
	Podest:	Kunststeinplatten
	Treppengeländer:	Metallkonstruktion mit Holz-Handlauf

Sonstiges: Radiatorenheizkörper mit  
Thermostatventil

Hauseingangstür: Aluminiumkonstruktion, voll verglast, mit Isolierverglasung  
(Sicherheitsglas), selbstschließend, seitlich feststehendes Element mit integrierten Briefkästen,

Besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, vorgezogene Überdachung in Alukonstruktion mit Sicherheitsglas, es ist der Eingangsbereich zu der Apotheke

#### 4.4 Innenausbau/Ausstattung

Bodenbeläge:	überwiegend Linoleum-Fliesenbeläge, tlw. geklebte PVC-Beläge
Wandbeläge:	tlw. Tapete mit Anstrich, tlw. Putz mit Anstrich, tlw. im Bereich der Waschbecken Fliesen ca. 1,40 m hoch
Deckenbeläge:	abgehängt mit Kassettenverkleidung mit integrierter Beleuchtung
Sonstiges:	Kabelkanal unter der Fensterbank vereinzelt in den Räumen Waschbecken, in den OP-Räumen Waschbecken vorhanden
	Besprechungszimmer mit Deckenentlüftung OP-Raum mit deckenabgehängene Operationsbeleuchtung, re- lativ alt, wahrscheinlich die Erstausrüstung.

#### innenliegendes WCs / Du

Bodenbelag:	kleinformatige Mosaikfliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	abgehängt mit Kassettenverkleidung mit motorischer Entlüftung
	Ausstattung: Waschbecken Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten, Duschtasse mit Duschvorgang insgesamt Erstausrüstung

Fenster: Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung,  
tlw. als Schiebeelement ausgeführt,  
mit außenliegenden Raffstores

Innentüren: kunststoffbeschichtete Holztüren mit Metallzarge,  
tlw. Glastüren mit Metallzarge

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation: Anschluss an Versorgungsnetz  
baujahrestypische Ausstattung

Warmwasserbereitung: zentral über Heizung

Art der Beheizung: Fernwärmegespeiste Warmwasser- Zentralheizung

Heizkörper: Radiatorenheizkörper mit Thermostatventil mit elektronischem  
Heizkostenverteiler

Bauzustand: Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Der Zustand der Praxis ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Der Innenausbau ist im Wesentlichen noch die Erstausrüstung und entsprechend wirtschaftlich abgenutzt. Es besteht ein erheblicher Modernisierungstau.

Instandhaltungszustand: durchschnittlicher Instandhaltungszustand

#### 4.5 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss  
Stromanschluss  
Fernwärmeanschluss  
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: ausreichend Stellplätze (3 Behindertenstellplätze, ca.21 Stellplätze um das Gebäude herum vorhanden;  
befestigt mit Betonpflastersteinen, Betonplatten

Befestigungen: Zugang: Granitbelag  
Zufahrt: Betonpflastersteine  
Wohnwege: Betonpflastersteine

Gärtnerische Anlagen: diverse Grünstreifen zwischen Parkplätzen und Gebäude

Weitere Außenanlagen: Mülltonnenbox, eingefriedet und mit Betonpflastersteinen befestigt, mit 2-flg. Tür, mit Zylindereinsteckschloss  
Blitzschutz auf dem Dach

Einfriedungen: tlw. niedrige Metallstabzäune, tlw. Betonfertigungskübel für Bepflanzungen im Bereich der Ärztoparkplätze

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.

## 5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Gemeinschaftseigentum: Keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel erkennbar. Lediglich die Fenster sind in einem mäßigen dem Baujahr Entsprechend, wirtschaftlich abgenutztem Zustand.

Sondereigentum Nr. IV: Der Innenausbau befindet sich in einem wirtschaftlich abgenutzten Zustand. Um eine längerfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten, ist eine Modernisierung des Innenausbaues inkl. der WCs/Du erforderlich.

## 6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

Es befinden sich im Sondereigentum Nr. IV diverse Tische, Schränke, Stühle, Sitzbänke, Sofa, Thekenanlage im Empfangsraum, Kühlschrank, OP-Beleuchtung, Spritzen, Akten etc., die jedoch ohne Wert sind. Die Entsorgungskosten werden wertmindernd berücksichtigt.

## **7 Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283)**

Die Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Berechnung siehe Anlage.

Gewerbliche Nutzfläche:                      Teileigentum IV:                      177,62 m<sup>2</sup>

## **8 Angaben des Hausverwalters**

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen worden.

Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.

Das Hausgeld beträgt monatlich für das Sondereigentum IV (Arztpraxis) und 1/16 Anteil an dem Sondereigentum XV, 1.499,41 €.

Das Hausgeld für das Sondereigentum Nr. IV beträgt rd. 1.472,11 €.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum Stichtag 31.12.2022, 175.505,50 €.

## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

## 9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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.

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

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: €/m<sup>2</sup> 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 Ab-

weichungen 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 Wertermittlungstichtag 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 = 180 €/m<sup>2</sup>.**

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	=	Misch-/Mehrgeschossig
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	3-9
Grundstückstiefe	=	170 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):	1706 m <sup>2</sup>
davon:	
Bauland	1706 m <sup>2</sup>

Bodenrichtwert erschließungskostenbeitragsfrei:	180 €/m <sup>2</sup>
---	----------------------

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 <sup>2</sup>
-------------------------	----	--------------------

Baulandwert, erschließungskostenbeitragsfrei somit:	180 €/m <sup>2</sup>
Wert des Baulandes, gerundet:	180 €/m <sup>2</sup>

**Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:**

	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	1706	180,00 €	307.080,00 €
			- €
		Summe	307.080,00 €

<b>Bodenwertanteil des Teileigentums Nr. IV</b>			
91/1000	x	307.080,00 € =	27.944 €
		Summe	27.944 €
Bodenwertanteil insgesamt		rd.	<b>28.000 €</b>

## **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 Vergleichsverfahren (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 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Sondereigentum Nr. IV	2	Stellplatz IV		1,00	25,00	25,00	300,00
	1	Praxis IV 1.OG	177,62		10,00	1.776,20	21.314,40
Summe			177,62	1,00		1.801,20	21.614,40

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>21.614,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.051,17 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 17.563,23 €</b>

<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 28.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 700,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b> <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	= 16.863,23 €
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	× 15,589 = 262.880,89 €

<b>Bodenwertanteil</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 28.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 290.880,89 €</b>

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 76.600,00 €
<b>Ertragswert des Sondereigentums Nr. IV</b>	<b>= 214.280,89 €</b>

**rd. 214.000,00 €**

#### 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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücken und 1 aus dem Gewerbemietenspiegel der IHK-Dortmund 2023 sowie aus aktuellen Gewerbemieten IS 24-geoport im Umkreis vom 5 km abgeleitet.

##### 1) IHK-Dortmund 2023

Angebotsmieten Bergkamen Zentrum	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Flächen Büro-/Praxisflächen	<b>2021/2022 6,00 -9,50</b>

Grundlage ist die Angebotsdatenbank des Internetportals der Immobilien Scout GmbH. Die Angebotsmiete ist nicht gleichzusetzen mit dem zum Abschluss des Mietvertrages vereinbarten Mietpreis. Nach Angaben des InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum) erscheint ein Abschlag von 5 - 10 Prozent der bei der Immobilien Scout GmbH angegebenen Angebotsmiete als realistisch. Um bessere Ergebnisse zu erzielen wurde der Rohdatensatz bereits um mehrfach identische Angebote, unrealistische Mietforderungen, etc. bereinigt.

Quellen: InWIS, Datengrundlage Immobilien Scout GmbH.

##### 2) IS 24 – Miet- und Kaufpreise für Gewerbemieten Januar 2023 bis Juni 2024 (siehe Anlage)

Aufgrund der Weiterentwicklung des Grundstücksmarktes müssen die Mietangaben der IHK Dortmund auf den Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Dies ergibt sich aus den aktuellen Angebotsmieten der IS24. Demnach liegen die Angebotsmieten zwischen 5,51 €/m<sup>2</sup> – 15,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 8,93 €/m<sup>2</sup>.

Die Nettokaltmiete wird unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Teileigentums -Praxis innerhalb eines Ärztehauses, der Nutzflächengröße unter 200 m<sup>2</sup>, sowie des unterstellten sanierten Innenausbauens mit 10,00 €/m<sup>2</sup> als marktgerecht erachtet.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> 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 Stellplatz IV :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	50,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	12,00

Summe			108,00 (ca. 36 % des Rohertrags)
<ul style="list-style-type: none"> <li>für die Mieteinheit Praxis IV 1.OG :</li> </ul>			
BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	639,43
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.451,16
Mietausfallwagnis	4,00	----	852,58
Summe			3.943,17 (ca. 19 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Für Teileigentum ist im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna kein Liegenschaftszinssatz ermittelt worden, daher wird auf die Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäusern mit hohem gewerblichen Anteil zurückgegriffen.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. gewerblicher Anteil über 20% bis 80%) ein Liegenschaftszinssatz von 3,4 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 1,81%.

Unter Berücksichtigung der Art des Bewertungsobjektes, hier Teileigentum -Arztpraxis innerhalb eines Ärztehauses-, mit kurzer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer, Bauweise und der guten Lage des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,50 % angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Sondereigentum Nr. IV

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind 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 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Wärmedämmung der Außenwände	1,0	
Summe	1,0	
<b>Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen</b>		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0	
Summe	4,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1973 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 51 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 20 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 40 Jahre =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Sondereigentum Nr. IV“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984 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	-71.600,00 €
• Sondereigentum Nr. IV	-71.600,00 €
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Entrümpelungskosten	-5.000,00 €
Summe	-76.600,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude  
 „Sondereigentum Nr. IV“**

**Modernisierungskosten u.ä:**

relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)	405,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche		× 177,62 m <sup>2</sup>
Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	71.936,10 €
Abzug der Vor- und Nebenarbeiten		÷ 1,19
reine Modernisierungskosten	=	60.450,50 €
relativer Anteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen		× 0,80
Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b]	=	48.360,40 €
Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c]		0,00 €
davon „gestaltbarer“ Kostenanteil [d]		0,00 €
gesamter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b + d]	=	48.360,40 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung**

**(GEZ; Berechnung nach Sprengnetter):**

GEZ = vorl. Sachwert x	gesamter Kostenanteil der gestaltbaren Maßnahmen	x (1 – Sachwertfaktor)	
	Gebäudezeitwert		
GEZ = 290.880,89 € x	48.360,40 €	x (1 – 1,00)	= 0,00 €
	262.880,89 €		

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen	10,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche		× 177,62 m <sup>2</sup>
Kostenanteil		× 4,00 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	355,24 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	–	71.936,10 €
Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c]	–	0,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	0,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	355,24 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.</b>	=	<b>-71.580,86 €</b>
		<b>rd. -71.600,00 €</b>

## 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. **214.000,00 €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den 91/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Louise-Schröder-Straße 20, 59192 Bergkamen verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen für eine Arztpraxis im westlichen 1. Obergeschoss und dem Keller Nr. IV des Aufteilungsplanes.

Teileigentumsgrundbuch von:	Bergkamen
Blatt:	2624
Gemarkung:	Weddinghofen
Flur:	8
Flurstück:	772, 774, 838, 839

zum Wertermittlungsstichtag **06.03.2024** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

**214.000,- €**

**in Worten: zweihundertvierzehntausend Euro**

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	157,64 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-431,26 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.204,82 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,90
Verkehrswert/Reinertrag:	12,18

Plausibilitätskontrolle: Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna sind keine Preise angegeben. Gem. Grundstücksmarktbericht die Kaufpreise für Wohnungseigentum aus dem Baujahr 1970-1979 bei 1.530 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Vergleich dazu, liegt der Wert für die Praxis bei 1.204,82 € inkl. Stellplatz und ohne Berücksichtigung des Modernisierungstaus bei rd. 1.636 €/m<sup>2</sup>. Insofern ist festzustellen, dass der ermittelte Verkehrswert marktgerecht ist.

## 10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

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

Die unten genannten Grundstücke im vorliegenden Fall bilden ohne jeden Zweifel eine wirtschaftliche Einheit. Die Verkehrswerte werden von mir auftragsgemäß getrennt ausgewiesen, obwohl diese gemeinschaftlich ermittelt werden.

Eine sinnvolle Trennung der Grundstücke ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

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

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Verkehrswert rd.
zu 1, 2, 4, 5	772	33 m <sup>2</sup>	4.100 €
zu 1, 2, 4, 5	774	424 m <sup>2</sup>	53.200 €
zu 1, 2, 4, 5	838	1.007 m <sup>2</sup>	126.300 €
zu 1, 2, 4, 5	839	242 m <sup>2</sup>	30.400 €
	Summe	1706 m <sup>2</sup>	214.000,00 €

## 11 Lasten und Beschränkungen

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

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

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betreffend die Errichtung und Unterhaltung von Fernheizanlagen und Versorgungsanlagen für Gebrauchswasser (...)*  
*Bezug: Bewilligung vom 12.09.1975*

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung ist die Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH berechtigt innerhalb eines Grundstücksstreifens Fernwärmeheizanlagen und Versorgungsanlagen zu verlegen, zu haben zu betreiben, zu unterhalten und ggf. wieder zu Unterhalten. Innerhalb eines Schutzstreifens von 2 m dürfen keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vorgenommen, die den Betrieb der Leitung beeinträchtigen könnten.

Die Dienstbarkeit führt zu keiner Nutzungseinschränkung des Grundstücks. Es dient lediglich der rechtlichen Absicherung der Heizungs- und Warmwasserversorgung mit Fernwärme und Versorgungsanlagen.

Den vollständigen Inhalt der Dienstbarkeit siehe Anlage.  
Die Nutzungseinschränkung wird als vertretbar eingestuft.

Die Wertminderung bzw. anteilige Wertminderung des Sondereigentums IV wird pauschal angesetzt mit

**100 €**

**In Worten: einhundert Euro**

### Ifd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Auf dem Flurstück 774:*  
*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungsleitungsrecht nebst Bauverbot und Nutzungsbeschränkung (...))*  
*betreffend die Errichtung und Unterhaltung von Fernheizanlagen und Versorgungsanlagen für Gebrauchswasser (...)*  
*Bezug: Bewilligung vom 08.12.1997*

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung ist die VEW Energie AG berechtigt innerhalb eines Grundstücksstreifens Stromleitungen aller Art zu verlegen, zu haben zu betreiben, zu unterhalten und ggf. wieder zu Unterhalten. Innerhalb eines Schutzstreifens von 3 m dürfen keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vorgenommen, die den Betrieb der Leitung beeinträchtigen könnten.

Den vollständigen Inhalt der Dienstbarkeit siehe Anlage.  
Die Nutzungseinschränkung wird als erheblich eingestuft.

Die belastete Fläche beträgt 3,0 m x 43,50 m = rd. 131 m<sup>2</sup>.  
Die anteilige Nutzungseinschränkung des Sondereigentums IV wird mit 25% des Baulandwertes der belasteten Fläche angesetzt. Wertminderung somit:

$180 \text{ €/m}^2 \times 0,25 \times 131 \text{ m}^2 \times 91/1.000 = \text{rd. } 500 \text{ €}$

Die Wertminderung bzw. anteilige Wertminderung des Sondereigentums IV wird angesetzt mit

**500 €**

**In Worten: fünfhundert Euro**

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Auf dem Flurstück 774:*

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht nebst Bauverbot und Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen (...))*

*Bezug: Bewilligung vom 27.12.1997*

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung ist die VEW Energie AG berechtigt innerhalb Flurstücks 774 Wasserleitungen aller Art zu verlegen, zu haben zu betreiben, zu unterhalten und ggf. wieder zu unterhalten. Innerhalb des Schutzstreifens (gesamte Flurstück) dürfen keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vorgenommen, die den Betrieb der Leitung beeinträchtigen könnten.

Den vollständigen Inhalt der Dienstbarkeit siehe Anlage.  
Die Nutzungseinschränkung wird als erheblich eingestuft.

Als belastete Fläche ist das gesamte Flurstück 774 markiert. Allerdings ist davon auszugehen, dass sicherlich nur ein kleiner Teil des Grundstücks tatsächlich hier genutzt wird.  
Die Wertminderung bzw. anteilige Wertminderung des Sondereigentums IV wird daher pauschal angesetzt mit

**500 €**

**In Worten: fünfhundert Euro**

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Auf den Flurstücken 772 und 774:*

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernmeldeanlagenrecht nebst Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen (...))*

*Bezug: Bewilligung vom 27.12.1997*

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung ist die Bundespost Telekom berechtigt innerhalb Flurstücks 774 und 772 Fernmeldeanlagen zu verlegen, zu haben zu betreiben, zu unterhalten und ggf. wieder zu unterhalten. Innerhalb des Schutzstreifens 40 cm beidseitig dürfen keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vorgenommen, die den Betrieb der Leitung beeinträchtigen könnten.

Den vollständigen Inhalt der Dienstbarkeit siehe Anlage.  
Die Nutzungseinschränkung wird als vertretbar eingestuft.

Als belastete Fläche ist im Lageplan dargestellt. Es befindet sich teilweise auf dem Flurstück 774 und teilweise auf dem Flurstück 772.

Die Wertminderung bzw. anteilige Wertminderung des Sondereigentums IV wird pauschal angesetzt mit

**100 €**

**In Worten: einhundert Euro**

lfd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Auf dem Flurstück 774:*

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungsleitungsrecht nebst Bauverbot und Nutzungsbeschränkung (...))*

*Bezug: Bewilligung vom 27.12.1997*

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung ist die Stadt Bergkamen berechtigt innerhalb Flurstücks 774 Entwässerungsleitungen DN 300/400 zu verlegen, zu haben zu betreiben, zu unterhalten und ggf. wieder zu Unterhalten. Auf dem Grundstück dürfen keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vorgenommen, die den Betrieb der Leitung beeinträchtigen könnten.

Den vollständigen Inhalt der Dienstbarkeit siehe Anlage.  
Die Nutzungseinschränkung wird als erheblich eingestuft.

Obwohl das gesamte Flurstück 774 als belastete Fläche gekennzeichnet ist, wird vermutlich nur ein kleiner Teil des Grundstücks, genauer gesagt die Bereiche, in denen die Leitung verläuft, tatsächlich beansprucht.

Die Wertminderung bzw. anteilige Wertminderung des Sondereigentums IV wird daher pauschal angesetzt mit

**500 €**

**In Worten: fünfhundert Euro**

lfd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Auf dem Flurstück 774:*

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernheizdoppelleitungs- sowie Mess- und Steuerkabelrecht (...))*

*Bezug: Bewilligung vom 13.01.1998*

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung ist die Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH berechtigt innerhalb eines Grundstücksstreifens Fernwärmeheizanlagen und Versorgungsanlagen zu verlegen, zu haben zu betreiben, zu unterhalten und ggf. wieder zu Unterhalten. Innerhalb eines Schutzstreifens von 3 m dürfen

keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vorgenommen, die den Betrieb der Leitung beeinträchtigen könnten.

Die Dienstbarkeit führt zu keiner Nutzungseinschränkung des Grundstücks. Es dient lediglich der rechtlichen Absicherung der Heizungs- und Warmwasserversorgung mit Fernwärme und Versorgungsanlagen.

Den vollständigen Inhalt der Dienstbarkeit siehe Anlage.  
Die Wertminderung bzw. anteilige Wertminderung des Sondereigentums IV wird pauschal angesetzt mit

**100 €**

**In Worten: einhundert Euro**

lfd.-Nr. 10, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Insolvenzvermerk 259 IN 1/21,  
eingetragen am: 12.05.2021*

Bewertung:  
Der Insolvenzvermerk ist nicht wertbeeinflussend.  
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

lfd.-Nr. 11, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Zwangsversteigerungsvermerk 014 K 040/22,  
eingetragen am: 23.03.2023*

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

**0 €**

**In Worten: null Euro**

lfd.-Nr. 12, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. zu 1, 2, 4, 5

*Zwangsverwaltungsvermerk 014 L002/22,  
eingetragen am: 23.03.2023*

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 01.07.2024

---

Dipl.-Ing. F. Afsin

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

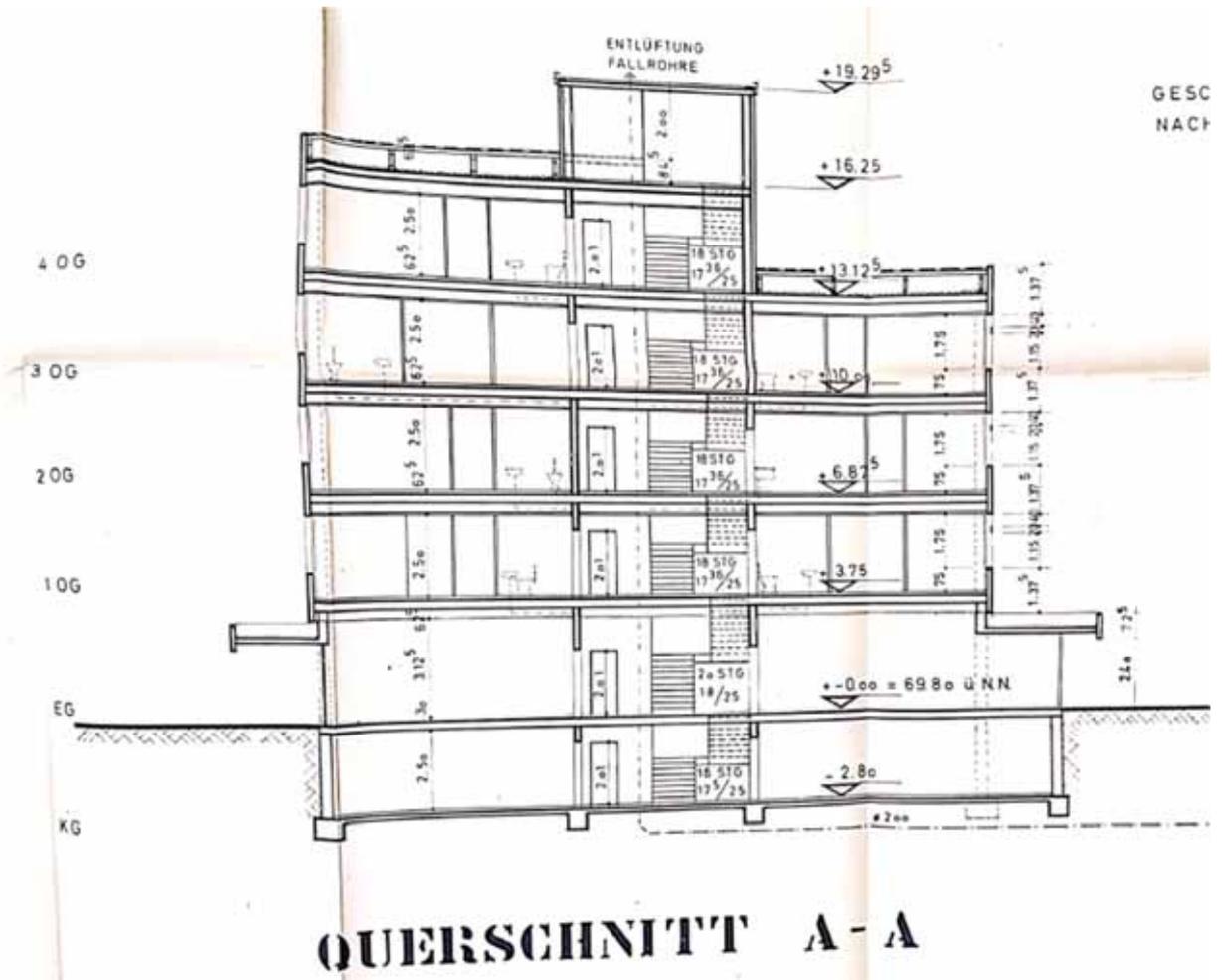




Töddinghauser Straße



Sondereigentum Nr. IV (hellgrün) -1.Obergeschoss



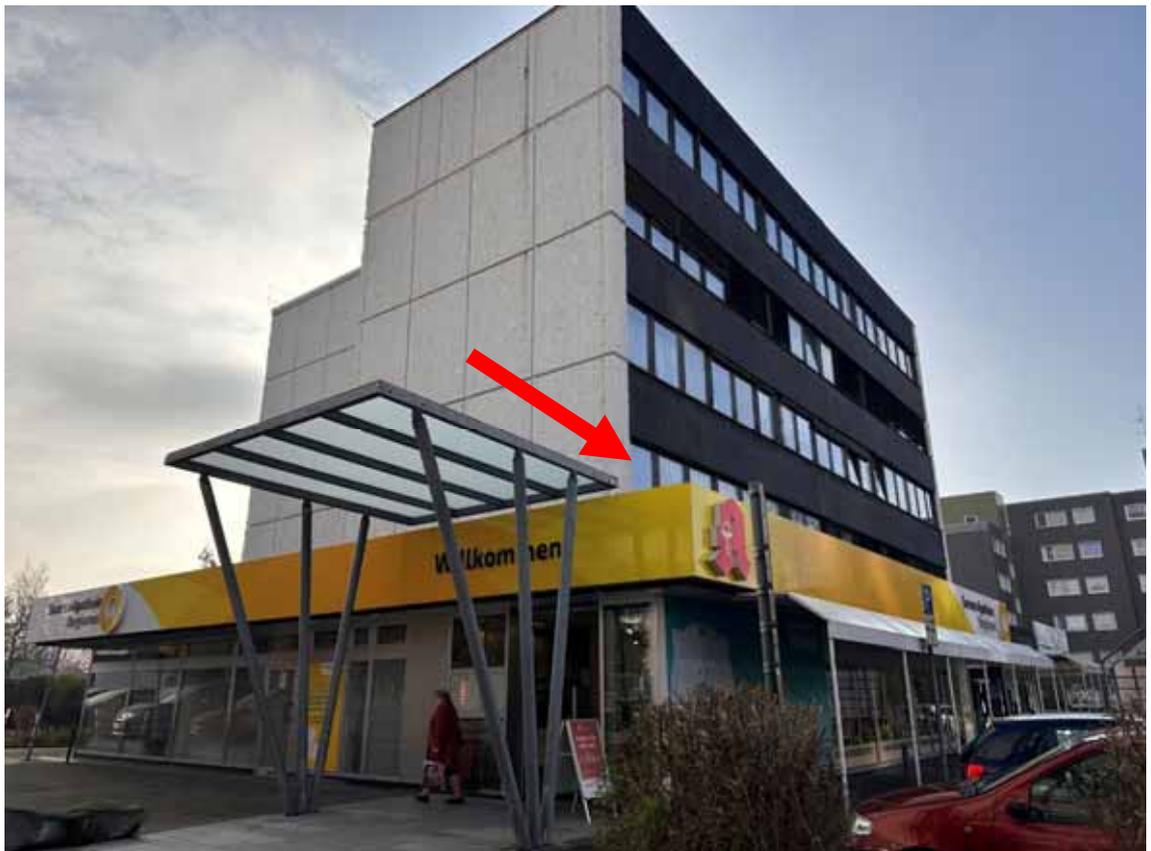
Schnitt

## 13.6 Fotos

### 13.6.1 Außenfotos



Westansicht



Nordwestansicht



Nordostansicht



Nordostansicht



Südansicht



Parkplätze auf der Ostseite

### 13.6.2 Kellergeschoss



Heizung – und Klimaraum

### 13.6.4 Treppenhaus



Hauseingang



Aufzug



Treppenhaus

### 13.6.5 Arztpraxis- Teileigentum Nr. IV



Flur



Wartezimmer



Empfang/Anmeldung



Sprechzimmer



Behandlungsräume





WC



Behandlungsräume





Operationsraum



Technikraum



Behandlungsraum



WC