

# Diplom-Ingenieur Architekt Werner Stütz

59379 Selm-Cappenberg, Übbenhagen 18

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Telefon 0 23 06 - 5 38 30  
Telefon 0 23 06 - 96 53 66  
Telefax 0 23 06 - 96 53 69  
e-mail w.stuetz@gmx.net

## 1. AUSFERTIGUNG

04.07.2024

**GUTACHTEN** 59W24160 über den **Verkehrswert (Marktwert)** des mit einem im **Rohbauzustand befindlichen, freistehenden Einfamilienhaus** bebauten Liegenschaft

**An der Wallhecke 3**

**59368 Werne-Stockum**

### Auftraggeber

Amtsgericht Lünen  
Postfach 1180  
44501 Lünen

Az :023 K 001 / 24

### Grundbuch von Werne-Stadt

Amtsgericht Lünen

Blatt 2213

Gemarkung Werne-Stockum

Flur 12 Flurstück 2014

Größe 743 m<sup>2</sup>

### Antragsveranlassung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren

### Bewertungsstichtag

31.05.2024

### Ortsbesichtigungen

15.05. / 31.05.2024



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Grundlagen des Gutachtens / Hinweis.....	3
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
3. Baubeschreibung.....	10
4. Technische Berechnungen / Angaben -Nach Fertigstellung-.....	14
5. Ermittlung des Verkehrswertes.....	15
6. Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV).....	17
7. Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV).....	18
8. Ertragswertverfahren (§§27 - 34 ImmoWertV).....	18
9. Sachwertverfahren (§§35 bis 39 ImmoWertV).....	19
10. Zusammenstellung und Verkehrswert.....	23
11. Zubehör.....	23
12. Baulasten und Wert der Lasten und Beschränkungen.....	24
13. Verkehrswert unter Berücksichtigung der Baulasten und Lasten in Abt. II des Grundbuches.....	25



## **1. Grundlagen des Gutachtens / Hinweis**

Immobilienwertermittlungsverordnung mit Anwendungshinweisen ImmoWertV, ImmoWertA, Bau- und Raumordnungsgesetz BauROG, Baunutzungsverordnung BauNVO, Allg. Wertermittlungsliteratur

Die Liegenschaftskarte i. M. 1:1000 sowie der Grundbuchauszug des Amtsgerichts Lünen vom 22.03.2024.

In der aktuellen Liegenschaftskarte ist für das Grundstück noch keine Hausnummer vermerkt. **Laut Schreiben der Stadt Werne vom 16.04.2024 wurde dem Objekt die Adresse An der Wallhecke 3 zugewiesen.**

Die persönlich eingesehenen Bauakten bzw. Dateien der Stadt Werne, Abt. Bauordnung sowie die gefertigten Kopien der Bauzeichnungen (siehe Anlage des Gutachtens).

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen habe ich dabei vorausgesetzt.

Die persönlich durchgeführten Ortsbesichtigungen, am 31.05.2024 als Innenbesichtigung, im Beisein des Ehemannes der Eigentümerin, ohne Funktionsprüfung aller Gewerke, mit örtlicher Aufnahme der Baulichkeiten in den wesentlichen Merkmalen. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Hinweise auf Grenzüberschreitungen habe ich nicht erkennen können. Es wird daher von mir vorausgesetzt, dass keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

**Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Formaldehyd, etc. durchgeführt.**

Bodenuntersuchungen haben nicht vorgelegen. Einen Verdacht oder Hinweis auf Altlasten habe ich nicht erkennen können. Es muss von mir ohne besonderen Nachweis unterstellt werden, dass auf dem Grundstück/Baulichkeiten keine schädlichen Bodenverunreinigungen oder baubiologische/ bauphysikalische Belastungen vorliegen (siehe Anlage des Gutachtens).

Auskünfte des Ehemannes sowie zuständiger Behörden.



## 1.1 Auftrag

**Beschluss des Amtsgerichts Lünen:**

Laut Schreiben der Stadt Werne vom 16.04.2024 wurde dem Objekt die Adresse An der Wallhecke 3 zugewiesen.

023 K 001/24



**AMTSGERICHT LÜNEN**

**BESCHLUSS**

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung  
eines Grundstücks in Werne-Stockum

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Werne-Stockum Blatt 2213

lfd.Nr. 1:

Werne-Stockum, Flur 12, Flurstück 2014, Gebäude-und Freifläche, Graf-  
Von-Westerholt-Straße, 743 qm

hat das Gericht gemäß § 74 a ZVG zur Vorbereitung des Versteigerungstermins  
den Sachverständigen Dipl.-Ing. Architekt Werner Stütz, Übbenhagen 18, 59379  
Selm mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung soll geprüft werden, welchen Einfluss der  
Bergbau auf den Verkehrswert hat.

Dazu soll Beweis erhoben werden.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Standort  
Dortmund, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, wird im Wege der Rechtshilfe  
gebeten, dem Sachverständigen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

Der Sachverständige soll sich direkt mit der Bezirksregierung zwecks  
Auskunftserteilung in Verbindung setzen.

Lünen, 08.03.2024

Kriwett  
Rechtspflegerin



## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1 Lage**

Das Grundstück liegt im östlichen Stadtrandgebiet von Werne im Stadtteil Stockum. Werne ist eine Stadt im nördlichen Bereich des Kreises Unna und hat rd. 30.000 Einwohner. Das Zentrum von Werne mit seiner Fußgängerzone ist rd. 4.000 m entfernt.

Das zu bewertende Grundstück liegt rd. 150 m (Luftlinie) südlich der in West-Ostrichtung verlaufenden Werner Straße, die weiter zur Innenstadt führt. Rd. 500 m (Luftlinie) westlich verläuft in Nord-Südrichtung die Bundesautobahn A 1 (Bremen - Münster - Dortmund - Köln).

Dieser Bereich dient überwiegend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Die gute Wohnlage ist geprägt durch eine aufgelockerte Wohnbebauung, mit überwiegender Ein-/ und Zweifamilienhausnutzung mit entsprechenden Hof- und Freiflächen und entsprechenden baulichen Anlagen.

Öffentliche Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Kirchen sowie Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind in der Nähe und in angemessener Entfernung vorhanden.

Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie zu den öffentlichen Personennahverkehrslinien sind in angemessener Entfernung vorhanden. Der nächstgelegene Regional-Bahnhof Werne a. d. Lippe befindet sich rd. 5.000 m (Luftlinie) nordwestlich des Wertermittlungsobjekts.

Die Anschlussstelle Hamm-Bergkamen der Bundesautobahn A 1 (Bremen - Münster - Dortmund - Köln) ist ca. zwei Kilometer entfernt.

### **2.2 Zuschnitt / Oberfläche**

Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit einer Breite von rd. 39,0 m, die mittlere Tiefe des Grundstücks beträgt rd. 18,0 m. Das Reihengrundstück liegt an einem rd. 35 m langen Stichweg (Sackgasse) und ist vom Stichweg gesehen nach Südosten ausgerichtet.

Der etwa trapezförmige Grundstückszuschnitt ist als gut zu bezeichnen. die Oberflächengestaltung ist normal/eben und befindet sich etwa auf Straßenniveau.

An der südlichen Grenze des Bewertungsgrundstück wurde die Böschung zum tieferliegenden Gehölzstreifen der Stadt Werne (Flurstück 2119) durch die Errichtung von L- Steinen, auf dem Schutzstreifen zum Gehölzstreifen ausgeglichen.



## 2.3 Straßen

Die Straße An der Wallhecke ist eine rd. 4,0 m breite, öffentliche, befestigte Anliegerstrasse (Stichweg). Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Erschließungsbeiträge nach §§123 ff BauGB (Baugesetzbuch) sind nicht zu entrichten. (Auskunft der Stadt Werne, siehe Anlage)

## 2.4 Ausweisung / Planung

Die Bauvorlagen des Bewertungsobjektes stimmen nach Angabe der Stadt mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (50 E – Wohnquartier am Pferdekamp) der Stadt Werne überein.

WA Allgemeines Wohngebiet II Zwei Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl

## 2.5 Grundbuch / Lasten / Beschränkungen

Das Grundbuch enthält in Abteilung II folgende Eintragung:.

4	3
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 001/24). Eingetragen am 10.01.2024. Henning

### 2.5.1 Verträge

Das Grundstück / Gebäude steht leer und ist nach Angabe vom Ehemann der Eigentümerin nicht vermietet.

Sonstige wertbeeinflussende Rechte Dritter bzw. grundstücksbezogene, vertragliche Vereinbarungen sind mir nicht bekannt bzw. wurden mir nicht angegeben.



## 2.6 Bulasten

Auskunft der Stadt Werne vom 24.04.2024; Kein Werteeinfluss (siehe Anlage):

Abwurfskenn	00265-24-12	Datum: 24.04.2024
Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
Grundstück	Werne, An der Wallhecke 3,	
Gemarkung	Werne-Stockum	
Flur	12	
Flurstück	2014	

**Ihr Zeichen: Werne, An der Wallhecke 3**


**Bescheinigung**  
über Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis der Stadt Werne

Sehr geehrter Herr Stütz,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass zu Lasten des/der v. g. Grundstücke(s) keine Baulast eingetragen ist.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigelegten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Fischer

## 2.7 Bergschadengefahr

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, 44135 Dortmund vom 02.05.2024; Kein Werteeinfluss (siehe Anlage):

.....

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

....





Auskunft der Ruhrkohle AG, 45058 Essen vom 26.04.2024; kein Werteinfluss (siehe Anlage):

Bergwerk : Stillstandsbereich BS Ruhr  
Objekt : 59368 Werne, -  
Grundbesitz, Graf-von-Westerholt-Str.  
Gemarkung : Werne-Stockum Flur: 12 Flurstück: 2014  
Eigentümer : -

Meldungs-Nr.	: 951048264	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr.	: 950644416	

Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 023 K 001/24

Sehr geehrter Herr Stütz,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Werne", verliehen auf Steinkohle der RAG Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende 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.

Naturgasausstritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter o.g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft

Für die Bewertung wird von mir unterstellt, dass der Bergbau nicht einwirkungsrelevant ist. Ohne weiteren besonderen Nachweis werden von mir ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse bzw. Gasausgasungen unterstellt.





## 2.8 Altlasten

Auskunft der Kreisverwaltung Unna Mobilität, Natur und Umwelt- Wasser und Boden- 59425 Unna vom 29.04.2024; kein Werteeinfluss (siehe Anlage):

### Auskunft aus dem Altlastenkataster

Werne, An der Wallhecke / Graf-von-Westerholt-Straße (Gemarkung Werne-Stockum, Flur 12, Flurstück 2014)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Stütz,

das o.g. Flurstück ist vollständig im Altlastenkataster des Kreises Unna als Teil des Altstandortes 08/667 erfasst.

### 08/667

Bei dieser Erfassung handelt es sich um den Altstandort einer ehemaligen Gärtnerei. In der Deutschen Grundkarte 1:5000 und den historischen Karten ab 1957 ist an diesem Standort eine Gärtnerei verzeichnet.

Der erste Bauantrag ist auf das Jahr 1955 datiert. Der Betrieb wurde – 2003 aufgrund von Unwetterschäden eingestellt.

Im Zuge des Abbruchs (2011-2012) dieser ehemaligen Gärtnerei (Gewächshäuser) wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt.

Auf dem angefragten Flurstück 2014 wurden 2 Rammkernsondierungen (RKS 13 und RKS 14) niedergebracht, siehe Gutachten „Standort einer Gärtnerei in Werne-Stockum, Werne Straße 14, – Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung -“, erstellt durch das Büro Firchow + Melchers Geologen GbR, vom 03.09.2012.

In allen Rammkernsondierungen wurde durchgängig Mutterboden in einer Stärke zwischen 0,25 m und 0,80 m, teilweise verunreinigt durch Abfälle (Pflanzenreste, Folie, Glas, Ziegelreste, Alufolie, Styropor, Steingut- und Plastikreste) aus dem ehemaligen Gärtnereibetrieb festgestellt. Darunter steht bis zur

Endtiefe gewachsener Boden in Form von Feinsand, teilweise schwach schluffig bis schluffig an.

Die Mischproben wurden gemäß der LAGA im Feststoff und Eluat sowie die oberflächennahen Mischproben auf Pflanzenschutzmittel untersucht. Die gutachterliche Bewertung erfolgte gemäß der BundesBodenSchutz-Verordnung, Wirkungsfad Boden – Mensch, sowie an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen nach LAGA. Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück ist bzw. soll zukünftig der Wohnbebauung zugeführt werden. Die Prüfwerte der BundesBodenSchutzVerordnung für Kinderspielflächen und Wohngebiete werden nicht überschritten.

Aus den durchgeführten Untersuchungen konnte derzeit keine Gefährdung Dritter abgeleitet werden.

### Öffnungszeiten

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

### Dienstgebäude

Edisonstraße 1a  
59199 Bönen  
2. Etage, Raum 202

### Bus und Bahn

VKU-Servicezentrale  
Fon: 0 800 6 50 40 30  
www.vku-online.de

### Zentrale Verbindung

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

### Bankverbindung

Sparkasse UnnaKamen  
DE44 4435 0060 0000 0075 00  
WELADED1UNN

Ohne weiteren besonderen Nachweis werden von mir zum Stichtag ungestörte, altlastenfreie, Bodenverhältnisse ohne Kontaminierungen, ohne Grundwassereinflüsse und ohne Gasausgasungen unterstellt.



### **3. Baubeschreibung**

--Wesentliche Merkmale, bezogen auf die Baulichkeiten-- (tlw. laut Bauakte der Stadt)

**Einfamilienhaus, unfertig, im Rohbauzustand befindlich, mit begonnenen Rohinstallationen für Elektro- und Sanitärarbeiten Fußbodenheizung etc.**

#### **Aufbau**

2 Geschosse, nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, Flachdach

#### **Baujahr / Baugeschichte**

**Baubeginn am 25.04.2018**

**ab dem Jahr 2018 wurden nach Angabe des Ehemannes bis zum Bewertungsstichtag keine weiteren Bauarbeiten durchgeführt.**

#### **Auskunft der Stadt Werne, laut Mail vom 19.06.2024:**

*Das Vorhaben wurde in der Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW 2018 der Stadt Werne vorgestellt.*

*Durch die Übereinstimmung der Bauvorlagen mit dem maßgeblichen Bebauungsplan (50 E – Wohnquartier am Pferdekamp) der Stadt Werne bedurfte das Vorhaben keiner Baugenehmigung.*

*Dennoch muss das Vorhaben auch die materiell-rechtlichen Bauvorschriften (z.B. Brandschutz, Abstandflächen, Baugrenzen, usw.) einhalten.*

*Dies gehört in diesem Fall aber nicht zu den Prüfkriterien der Bauordnungsbehörde. Die Verantwortung für die Einhaltung der Bauvorschriften tragen der Entwurfsverfasser und die Bauherrin.*

*Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen oder Beanstandungen bestehen momentan nicht.*

*Ordnungsbehördliche Maßnahmen wurden ebenfalls nicht eingeleitet.*



### 3.1 Raumanordnung

#### Beabsichtigte Nutzung der Räume bzw. Nutzungsbereiche nach Fertigstellung

<b>Erdgeschoss</b>	<b>EG</b>	Diele Gäste WC Abstellraum Wohnen , Arbeiten Kamin Kochen / Essen Garderobe Hausanschlussraum  Terrasse
<b>Obergeschoss</b>	<b>OG</b>	Bad Schlafen Flur Gast Kind Ankleiden Kind Bad-Kind
<b>Dachgeschoss</b>	<b>DG</b>	Hauswirtschaftsraum Abstellraum Fitness Hausanschlussraum Priv. Arbeiten Gäste WC

### 3.2 Rohbau

<b>Wände</b>	Massivmauerwerk / Leichtbaumauerwerk
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton / Holzbalken
<b>Geschosstreppen</b>	Stahlkonstruktion, unfertig



**Dach / Dachkonstruktion** Flachdachkonstruktion mit Abdichtung, unfertig

**Fassade** Rohbaumauerwerk, massiv

### **3.3 Ausbau**

**Fußböden** Stahlbeton

**Wände** Rohbaumauerwerk

**Decken** keine

**Türen** Hauseingangstür, keine Innentüren vorhanden

**Fenster** Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

### **Sanitär / Elektro / Heizung**

**Erdgeschoss / Dachgeschoss** unfertig, im Rohbauzustand befindlich, mit begonnenen Rohinstallationen für Elektro- und Sanitärarbeiten Fußbodenheizung etc.

### **3.4 Baumängel / Bauschäden**

am Rohbau keine erkennbar, jedoch erforderliche Fertigstellungs- bzw. Restfertigstellungsarbeiten des Hauses, Aufräums- und Entsorgungsarbeiten.

### **3.5 Grundrissgestaltung /Wirtschaftlichkeit**

unfertiger, im Rohbau befindlicher Bauzustand, mit begonnenen Rohinstallationen für Elektro- und Sanitärarbeiten, Fußbodenheizung etc.



Durch die vorhandene entsprechende individuelle Grundrissgestaltung (große Wohnfläche, Geschosse, Aufteilung, Abmessungen, Höhen, Konstruktion, begonnene Ausbauarbeiten etc.) ist die Nachfrage nach derartigen Objekten durch einen sehr eingeschränkten Käuferkreis gegeben.

Eine Käufernachfrage wird bestimmt durch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, möglich sind u.a.:

a.) Restfertigstellung des Einfamilienhauses durch die Verwendung der vorhandenen gesamten oder nur teilweisen Bausubstanz

b.) Umnutzung / Umbau in ein Zweifamilienhaus durch die Verwendung der vorhandenen gesamten oder nur teilweisen Bausubstanz

c.) Umnutzung / Umbau des Hauses in ein Mehrfamilienhaus oder Aufteilung in Eigentumswohnungen durch die Verwendung der vorhandenen der vorhandenen gesamten oder nur teilweisen Bausubstanz

e.) Abbruch der gesamten Bausubstanz und Freilegung des gesamten Grundstücks

### **3.6 Garage / Abstellraum**

1-geschossige, nichtunterkellerte, massive Garage mit Sektionaltor, Flachdach mit (unfertig)

### **3.7 Außenanlagen**

Kanal-, Wasser-, Gas- und Elektroanschluss; keine Außenanlagen, keine Gartengestaltung, nicht gepflegter Garten bzw. Bewuchs durch Spontanvegetation

An der südlichen Grenze des Bewertungsgrundstück wurde die Böschung zum tieferliegenden Gehölzstreifen der Stadt Werne (Flurstück 2119) durch die Errichtung von L-Steinen, auf dem Schutzstreifen zum Gehölzstreifen ausgeglichen.

### **3.8 Terrasse / Wege**

keine



### **3.9 Restnutzungsdauer**

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes** wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und des derzeitigen Bauzustandes auf **rd. 74 Jahre** geschätzt, bei einer üblichen, wirtschaftlichen **Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren**.

**Das rechnerische Alter beträgt somit rd. 6 Jahre.**

## **4. Technische Berechnungen / Angaben -Nach Fertigstellung-**

Die von mir nachfolgend angegebenen Maße und Berechnungen sind teilweise ca. Maße und gelten nur für diese Bewertung. Sie wurden aus den Zeichnungen/Skizzen abgelesen, grafisch ermittelt, bzw. dem Schriftverkehr entnommen.

### **4.1 Brutto-Rauminhalt -BRI-**

#### **4.1.1 Einfamilienhaus**

Die gesamte Bruttorauminhalt **-BRI-** des im Rohbauzustand befindlichen Einfamilienhauses beträgt laut Unterlagen der Stadt Werne = **1.362,21 m³**.

#### **4.1.2 Garage**

Die gesamte Bruttorauminhalt **-BRI-** der im Rohbauzustand befindlichen Garage beträgt laut Unterlagen der Stadt Werne = **178,30 m³**.

### **4.2 Wohnflächen / Nutzflächen**

#### **4.2.1 Einfamilienhaus**

Die gesamte Wohnfläche des im Rohbauzustand befindlichen Einfamilienhauses beträgt laut Unterlagen der Stadt Werne = **337,88 m²**.

#### **4.2.2 Garage**

Die gesamte Nutzfläche der im Rohbauzustand befindlichen Garage beträgt laut Unterlagen der Stadt Werne = **33,36 m²**.



## **5. Ermittlung des Verkehrswertes**

### **5.1 Verfahrenswahl**

Im Weiteren wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks ermittelt:

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die oben genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

In den oben genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß § 7 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der oben genannten Daten auch durch geeignete Indexreihen oder eine Anpassung in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.





Allgemeine Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 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 besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Darüber hinaus können weitere -objektspezifische- Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten u.a.m.. 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.

Bezüglich der ImmoWertV konformen Wertermittlung wird auf die Übergangsregelungen (§ 53 ImmoWertV) verwiesen. Demnach erfolgt die nachfolgende Wertermittlung modellkonform gem. §10 ImmoWertV, unter Verwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und den Modellen und Modellansätzen, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens orientiert sich am Verhalten der Teilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Die zur Marktanpassung verwendeten Daten aus typischen, schadensfreien und unbelasteten Objekten sind im Grundstücksmarktbericht abgeleitet und veröffentlicht worden, so dass die Anwendung aller Wertermittlungsverfahren gewährleistet ist.

**Das zu bewertende Grundstück ist mit einem im Rohbauzustand befindlichen, freistehenden Einfamilienhaus bebaut und im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt.**

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur ist der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Grundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Nach §6 ImmoWertV wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks auf der Grundlage des ermittelten Sachwertes ermittelt.



## **5.2 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand (§ 2 ImmoWertV)**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut und auch nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Aus diesem Grunde wird das Grundstück der Entwicklungsstufe "baureifes Land" gemäß §3 (4) ImmoWertV zugeordnet.

## **6. Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

### **6.1 Bodenwert**

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird im vorliegenden Fall der Bodenrichtwert aus dem amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse in NRW herangezogen, da für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, mir nicht genügend Kaufpreise solcher Grundstücke bekannt sind, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist.

Aus der Präsentation (Stichtag 01.01.2024) ist ersichtlich, dass das Grundstück in einer Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert **200,--EUR/m²** liegt.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück in einer Wohnbaufläche für eine Ein-/ bzw. zweigeschossige Nutzung, mit einer unterstellten Grundstückstiefe von 35 m.

Ich leite den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks aus dem vorgenannten Bodenrichtwert ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsobjekt vom Richtwertgrundstück abweicht.



Die sonstigen individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks entsprechen im Wesentlichen denen des Richtwertgrundstücks, so dass ein Abschlag oder Zuschlag nicht erforderlich ist.

### **Baulasten und Lasten und Beschränkungen**

Der Wert der Baulasten und der Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II des Grundbuches ist, im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung, gesondert zu ermitteln und bleibt zunächst hier unberücksichtigt (siehe Ziffer 12.).

Hiernach und unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt beträgt der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 31.05.2024 wie folgt:

#### **Bauland**

Flurstück	Fläche				
2014	743 m <sup>2</sup>	x	200,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	148.600,-- EUR
	743 m <sup>2</sup>				<b>148.600,-- EUR</b>

### **7. Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV)**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden

Mir sind keine geeigneten Vergleichskaufpreise bzw. Vergleichsfaktoren bekannt. Das Vergleichswertverfahren muss daher entfallen.

### **8. Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem im Rohbauzustand befindlichen, freistehenden Einfamilienhaus bebaut und im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt.

### **Das Ertragswertverfahren entfällt, da das Grundstück kein Renditeobjekt ist.**

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur ist der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Grundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.



## **9. Sachwertverfahren (§§35 bis 39 ImmoWertV)**

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. sowie dem ermittelten Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 ImmoWertV), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten, soweit sie nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, ermittelt.



## 9.1 Wert der baulichen Anlagen

### 9.1.1 Gebäudewert

**Einfamilienhaus, unfertig, im Rohbauzustand befindlich, mit begonnenen Rohinstallationen für Elektro- und Sanitärarbeiten Fußbodenheizung, Fenster, Haustür etc.**

Der Herstellungswert wird aufgrund der gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (m<sup>2</sup>) bzw. je Rauminhalt (m<sup>3</sup>) nach beschriebener Bauart, Ausführung und Ausstattung ermittelt und auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index = 100) bezogen.

$$1.362,21 \text{ m}^3 \text{ Rauminhalt -BRI-} \quad \times \quad 175,-- \text{ EUR/m}^3 \quad = \quad 238.387,-- \text{ EUR}$$

für besondere anteilige Bauteile, soweit noch nicht erfasst

./.

---

$$238.387,-- \text{ EUR}$$

$$\text{Herstellungswert 2010 (Index = 100)} \quad = \quad 238.387,-- \text{ EUR}$$

Der Herstellungswert am Bewertungsstichtag wird aufgrund des Indexes, der nach den Veröffentlichungen des Bundesamtes für Statistik für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu

$$238.387,-- \text{ EUR} \quad \times \quad 181,3 / 100 \quad = \quad \text{rd.} \quad 432.195,-- \text{ EUR}$$

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu deren üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Konstruktion auf 74 Jahre geschätzt.

Nach dem fiktiven Alter und der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich die lineare Wertminderung wegen Alters (6 / 80 Jahre)

$$7,50 \% \text{ von} \quad 432.195,-- \text{ EUR} \quad - \quad 32.415,-- \text{ EUR}$$

$$\text{Gebäudewert (Zwischenwert, Übertrag)} \quad = \quad \text{rd.} \quad 399.780,-- \text{ EUR}$$



Gebäudewert am Bewertungsstichtag = 399.780,-- EUR

**Außenanlagen, (Zeitwerte, tlw. anteilig)**

Kanal-, Gas-, Wasser-, und Elektroanschluss = 8.000,-- EUR

Stützmauer an der südlichen Grenze,  
bef. Flächen soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten = 20.000,-- EUR

Außenanlagen (Zeitwert) insgesamt 28.000,-- EUR

**Wert der baulichen Anlagen (Zusammenstellung)**

Gebäudewert = 399.780,-- EUR

Außenanlagen + 28.000,-- EUR

Bodenwert + 148.600,-- EUR

**Sachwert am Wertermittlungsstichtag ohne Berücksichtigung der  
objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. § 8 (3) ImmoWertV**

**576.380,-- EUR**

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)**

Für Objekte dieser Art und Größenordnung (Einfamilienhaus, unfertig, im Rohbauzustand befindlich, mit begonnenen Rohinstallationen für Elektro- und Sanitärarbeiten Fußbodenheizung etc. ) werden auf dem Grundstücksmarkt ortsüblich Kaufpreise gezahlt, die unter den ermittelten Sachwerten liegen. Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren sind keine vorhanden, bzw. auch keine ermittelt worden. Dies gilt auch für bereits fertiggestellte, nutzbare Einfamilienhäuser.

Durch die vorhandene entsprechende individuelle Grundrissgestaltung (große Wohnfläche, Geschosse, Aufteilung, Abmessungen, Höhen, Konstruktion, begonnene Ausbauarbeiten etc.) ist die Nachfrage nach derartigen Objekten durch einen sehr eingeschränkten Käuferkreis gegeben.

Ich halte im vorliegenden Fall einen pauschalen Abschlag von rd. 20% für angemessen.

576.380,-- EUR x 0,80 = rd. 461.000,-- EUR

**Marktangepasster Sachwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen  
Grundstückmerkmale i. S. § 8 (3) ImmoWertV**

**461.000,-- EUR**



### **Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale i. S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

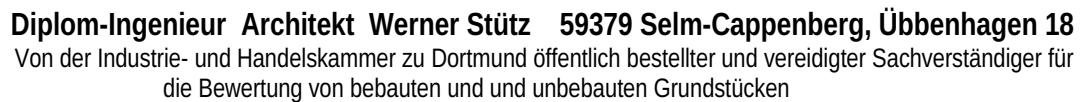
Darüber hinaus können weitere -objektspezifische- Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen etc.

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Instandhaltungskosten anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen.

<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>461.000,--EUR</b>
<b>Ziffer 3.4 + Ziffer 3. 5 Baumängel/Bauschäden und Grundrissgestaltung /Wirtschaftlichkeit:</b>	
Nachfolgend ist ortsüblicherweise von der Restfertigstellung des Einfamilienhauses unter Verwendung der gesamten bzw. der teilweise vorhandenen Bausubstanz auszugehen.	
Abschlag: für Mehrkosten und höhere Aufwendungen für eine sachverständige Überprüfung der Bausubstanz auf Verwendung und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Bausubstanz sowie anfallender Anpassungsarbeiten und Anpassungskosten. Hierbei ist von einem rd. 10 bis 20 % pauschalen Abschlag vom Gebäudewert von rd. 400.000 Euro auszugehen. In vorliegenden Fall halte ich einen Abschlag von rd. 15% erforderlich, dies sind rd.	
	-60.000,--EUR
Garage (unfertig, pauschal Zeitwert)	10.000,--EUR
<b>Sachwert</b>	<b>411.000,--EUR</b>





Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

**Sachwert** **411.000,-- EUR**

59368 Werne-Stockum, An der Wallhecke3 zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag  
31.05.2024 ermittelt zu

in Worten: vierhunderttausend Euro

Zubehör ist nicht vorhanden.



### **11.1 Beantwortung der Beweisfrage**

**Beschluss vom 08.02.2024 des Amtsgerichts Lünen, siehe Ziffer 1.1.:**

*.....Im Rahmen der Verkehrswertermittlung soll geprüft werden, welchen Einfluss der Bergbau auf den Verkehrswert hat. Dazu soll Beweis erhoben werden...*

Nach den Auskünften über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, 44135 Dortmund vom 02.05.2024 (siehe Anlage) und der Ruhrkohle AG, 45058 Essen vom 26.04.2024 (siehe Anlagen) ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zurechnen.

**Der Bergbau hat somit keinen Einfluss auf den Verkehrswert.**

## **12. Baulasten und Wert der Lasten und Beschränkungen**

### **12.1 Baulasten**

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Werne ist keine Baulast eingetragen.

**Wert 0,-- EUR** in Worten: null Euro

### **12.2 Wert der Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II des Grundbuches**

Das Grundbuch enthält in **Abteilung II** folgende Eintragungen.

4	3
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 001/24). Eingetragen am 10.01.2024. Henning

**Wert 0,-- EUR** in Worten: null Euro

**Die vorstehenden Belastungen sind im Verkehrswert nach § 74a ZVG nicht enthalten.**



### **13. Verkehrswert unter Berücksichtigung der Baulasten und Lasten in Abt. II des Grundbuches**

**Verkehrswert nach § 74a ZVG**

**400.000,-- EUR**

in Worten: vierhunderttausend Euro

Vorstehendes Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt.

59379 Selm-Cappenberg, den 04.07.2024

#### **Anlagen**

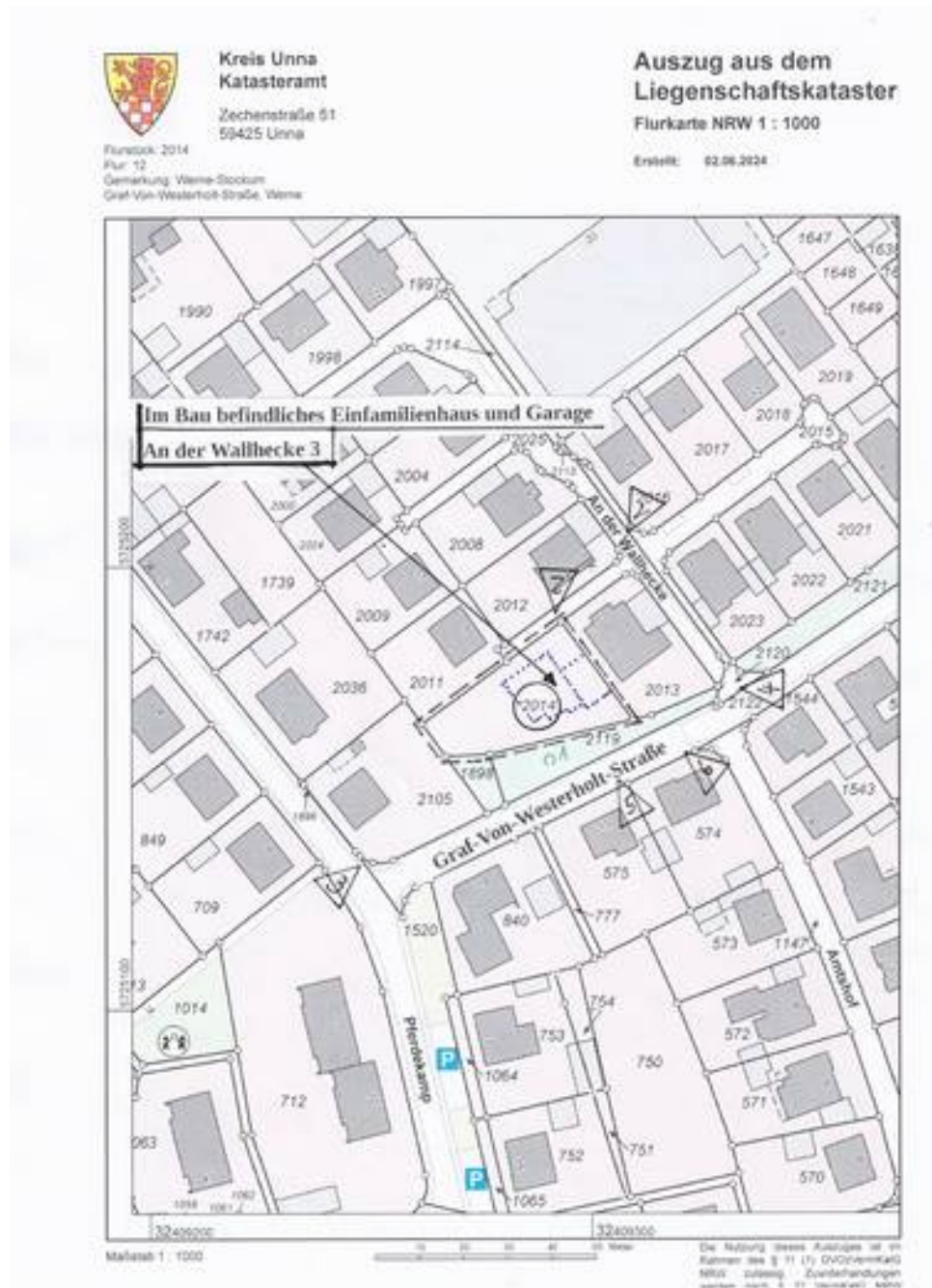
Lageplan  
Anliegerbescheinigung Stadt Werne  
Grundbuchauszug, tlw.  
Auskunft Baulast Stadt Werne  
Auskunft Bezirksregierung Arnsberg  
Auskunft Ruhrkohle AG  
Auskunft Altlast Kreis Unna  
Bauzeichnung/Skizzen  
Fotos des Bewertungsobjektes

#### **Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.**

Das erstattete Gutachten ist ausschließlich für das Amtsgericht (Zwangsversteigerungsverfahren) angefertigt worden und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.. Das Kopieren, Vervielfältigen, Digitalisieren, Scannen oder andere Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.



## Lageplan





## Anliegerbescheinigung Stadt Werne

### Bescheinigung

Grundstück in der Gemarkung: Werne - Stockum  
Flur: 12  
Flurstück(e): 2014  
Lage: Graf-v.-Westerholt-Straße  
ausgestellt für: Dipl. Ing. Werner Stütz  
Übbenhagen 18, 59379 Selm-Cappenberg

Es wird folgendes bescheinigt:

#### 1. Erschließung / Straßenausbau

- ☒ Das Grundstück wird erschlossen durch die Straße/n An der Wallhecke.  
☒ Die Straße/n ist/sind endgültig ausgebaut.

#### 2. Anliegerbeiträge

a) **Erschließungsbeiträge** (Straßenbaukosten) nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch für  
die Erschließungsanlage An der Wallhecke

- ☐ wurden noch nicht erhoben.  
☐ wurden bereits erhoben.  
☐ werden voraussichtlich in erhoben.  
☒ sind abgeholten.

b) **Kanalanschlussbeiträge** nach dem Kommunalabgabengesetz NW

- ☐ wurden noch nicht erhoben.  
☐ wurden bereits erhoben.  
☐ werden in erhoben.  
☒ sind abgeholten.

59368 Werne, 25.04.2024

Stadt Werne  
Der Bürgermeister  
Bezirk II - Finanzen  
Im Auftrage  
  
Reher



Grundbuchauszug,tlw.

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Werne-Stockum		Blatt 2213		Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer der Grundstücke	Befragte laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Gemarkungsbezeichnung)		Fläche		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	
		Flur	Flurstück	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2	3	4	5	6	7	8
1		Werne-Stockum	12	2014		Gebäude- und Freiflächen, Graf-Von-Westerholt-Straße	7 43



Antisgericht Lünen		Grundbuch von Werne-Stockum	Blatt 2213	Abteilung II
Antisgericht Lünen		Lasten und Beschränkungen		
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Grundbuch			
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Antisgericht Lünen, 23 K 001/24), Kinetragen am 10.01.2024. Henning		





## Bergbau Bez.Reg. Arnsberg

Bezirksregierung  
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach 44275 Dortmund  
Dipl.-Ingenieur Architekt  
Werner Stütz  
Übbenhagen 18  
59379 Selm-Cappenberg

• per elektronischer Post •

### Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Graf-Von-Westerholt-Str. in Werne  
Gemarkung: Werne-Stockum, Flur: 12, Flurstück 2014

Ihr Schreiben vom 23.04.2024

Az. des Gerichts: 023 K 001/24

Sehr geehrter Herr Stütz,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verlie-  
henen Bergwerksfeld „Werne“ sowie über einem inzwischen erlosche-  
nen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Werne“ ist die RAG AKTIEN-  
GESELLSCHAFT, Im Wetterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt  
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen  
Grund Eigentümer und Bergwerksunternehmern oder Bergwerkseigentü-

### Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Datum: 02. Mai 2024  
Seite 1 von 3

Aktionsdatum:  
05.14.2.2024: 0372  
bei Antwort bitte angeben:

Auskunft erteilt:  
Frau Keller  
ans@ar.berreg-nrw.de  
Telefon: 0231 92 1806  
Fax: 0231 92 3624

Dienstegebäude  
Goethestraße 25  
44139 Dortmund

Hauptstadt / Lieferadresse:  
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 0231 92 0

poststelle@ar.berreg-nrw.de  
www.ar.berreg-nrw.de

Sprechzeiten:  
Mo-Do: 09.00 – 17.00 Uhr  
Di-Do: 13.30 – 18.00 Uhr  
Fr: 09.30 – 14.00 Uhr

Landeshauptkasse NRW  
bei der Meldestelle:  
BAG  
IBAN: 0005 0000 0001 6000 18  
BIC: WELADED00

Umsatzsteuer ID:  
DE123178575

Informationen zur Verarbeitung  
 Ihrer Daten finden Sie auf der fol-  
 genden Internetseite:  
 https://www.ar.berreg-nrw.de/ber-  
 reg-nrw-datenschutz



Bezirksregierung  
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

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

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

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Heinrich-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zedich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rübenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.



Bezirksregierung  
Arnsberg



Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 3 von 5

#### Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken verakkt und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/402413](http://www.bra.nrw.de/402413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag:

gez. Kleber



## Bergbau RAG



RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45055 Essen

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Werner Stütz  
Übbenhagen 18  
59379 Selm-Cappenberg

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Farges

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
	23.04.2024	FEIS 951048264	Tele: 0201 378-7767 Mail: bergschaeden@rag.de	26.04.2024

Bergwerk	: Stillstandsbereich BS Ruhr
Objekt	: 59368 Werne, - Grundbesitz, Graf-von-Westerholt-Str.
Gemarkung	: Werne-Stockum Flur: 12 Flurstück: 2014
Eigentümer	: .

Meldungs-Nr.	: 951048264	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr.	: 950644416	

Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 023 K 001/24

Sehr geehrter Herr Stütz,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Werne", verliehen auf Steinkohle der RAG Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grunderbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende 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.

Natursausstritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt.

RAG Aktiengesellschaft  
in Essen 12  
45055 Essen  
Telefon: 0201 378-1  
Telefax: 0201 378-25 20  
Internet: www.rag.de  
E-Mail: post@rag.de

Vorsitzende des Aufsichtsrates:  
Barth Thiele

Vorstand:  
Herr Schmitz, Herr  
Ulrich Kappel

Ein der Öffentlichkeit bekannt  
Registrierungs-  
Amtsgericht Essen  
Handelsregister HRB 28871



Seite 2 zum Schreiben vom 26.04.2024 (951048264)

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter o.g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft

i. V.

i. A.



## Altlastauskunft Kreis Unna

<p>Kreis Unna   Postfach 21 12   59411 Unna</p> <p>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Werner Stütz Übbenhagen 18 59379 Selm-Cappenberg</p> <p>Auskunft aus dem Altlastenkataster Werne, An der Wallhecke / Graf-von-Westerholt-Straße (Gemarkung Werne- Stockum, Flur 12, Flurstück 2014)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Stütz,</p> <p>das o.g. Flurstück ist vollständig im Altlastenkataster des Kreises Unna als Teil des Altstandortes 08/667 erfasst.</p> <p><u>08/667</u> Bei dieser Erfassung handelt es sich um den Altstandort einer ehemaligen Gärtnerei. In der Deutschen Grundkarte 1:5000 und den historischen Karten ab 1957 ist an diesem Standort eine Gärtnerei verzeichnet. Der erste Bauantrag ist auf das Jahr 1955 datiert. Der Betrieb wurde – 2003 aufgrund von Unwetterschäden eingestellt. Im Zuge des Abbruchs (2011-2012) dieser ehemaligen Gärtnerei (Gewächshäuser) wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Auf dem angefragten Flurstück 2014 wurden 2 Rammkernsondierungen (RKS 13 und RKS 14) niedergebracht, siehe Gutachten „Standort einer Gärtnerei in Werne-Stockum, Werner Straße 14, – Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung“, erstellt durch das Büro Firchow + Melchers Geologen GbR, vom 03.09.2012. In allen Rammkernsondierungen wurde durchgängig Mutterboden in einer Stärke zwischen 0,25 m und 0,80 m, teilweise verunreinigt durch Abfälle (Pflanzenreste, Folie, Glas, Ziegelreste, Alufolie, Styropor, Steingut- und Plastikreste) aus dem ehemaligen Gärtnereibetrieb festgestellt. Darunter steht bis zur</p>	<p><b>KREIS UNNA</b></p> <p>DER LANDRAT</p> <p>Mobilität, Natur und Umwelt Wasser und Boden</p> <p>Auskunft: Ulrike Bellen Fon: 0 23 03 27-3169 Fax: 0 23 03 27-1297 ulrike.bellen@kreis-unna.de</p> <p>Mein Zeichen 49.2/307001-24-10-329</p> <p>29.04.2024</p> <p>Öffnungszeiten Mo – Do 08.00 – 16.30 Uhr Fr 08.00 – 12.30 Uhr und nach Vereinbarung</p> <p>Dienstgebäude Edisonstraße 1a 59199 Bönen 2. Etage, Raum 202</p> <p>Bus und Bahn VRU-Servicezentrale Fon: 0 800 6 50 40 33 www.vru-online.de</p> <p>Zentrale Verbindung Fon: 0 23 03 27-0 Postfach 21 12, 59411 Unna post@kreis-unna.de www.kreis-unna.de</p> <p>Bankverbindung Sparkasse Unna/Kamen DE44 4435 0060 0000 0075 00 WELADED1UNN</p>
--	---



Endtiefe gewachsener Boden in Form von Feinsand, teilweise schwach schluffig bis schluffig an.  
Die Mischproben wurden gemäß der LAGA im Feststoff und Eluat sowie die oberflächennahen Mischproben auf Pflanzenschutzmittel untersucht. Die gutachterliche Bewertung erfolgte gemäß der BundesBodenSchutz-Verordnung, Wirkungspfad Boden – Mensch, sowie an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen nach LAGA. Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück ist bzw. soll zukünftig der Wohnbebauung zugeführt werden. Die Prüfwerte der BundesBodenSchutzVerordnung für Kinderspielflächen und Wohngebiete werden nicht überschritten.  
Aus den durchgeführten Untersuchungen konnte derzeit keine Gefährdung Dritter abgeleitet werden.

Bitte beachten Sie folgendes:

Im Vorfeld von geplanten Umnutzungen, Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden im Bereich der o.g. Altlastenverdachtsfläche sind Untergrunduntersuchungen von einem Altlastensachverständigen in Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten durchzuführen. Abhängig von diesen Untersuchungsergebnissen sind möglicherweise Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Der Kreis Unna, Mobilität, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten ist in dem Fall rechtzeitig zu beteiligen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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

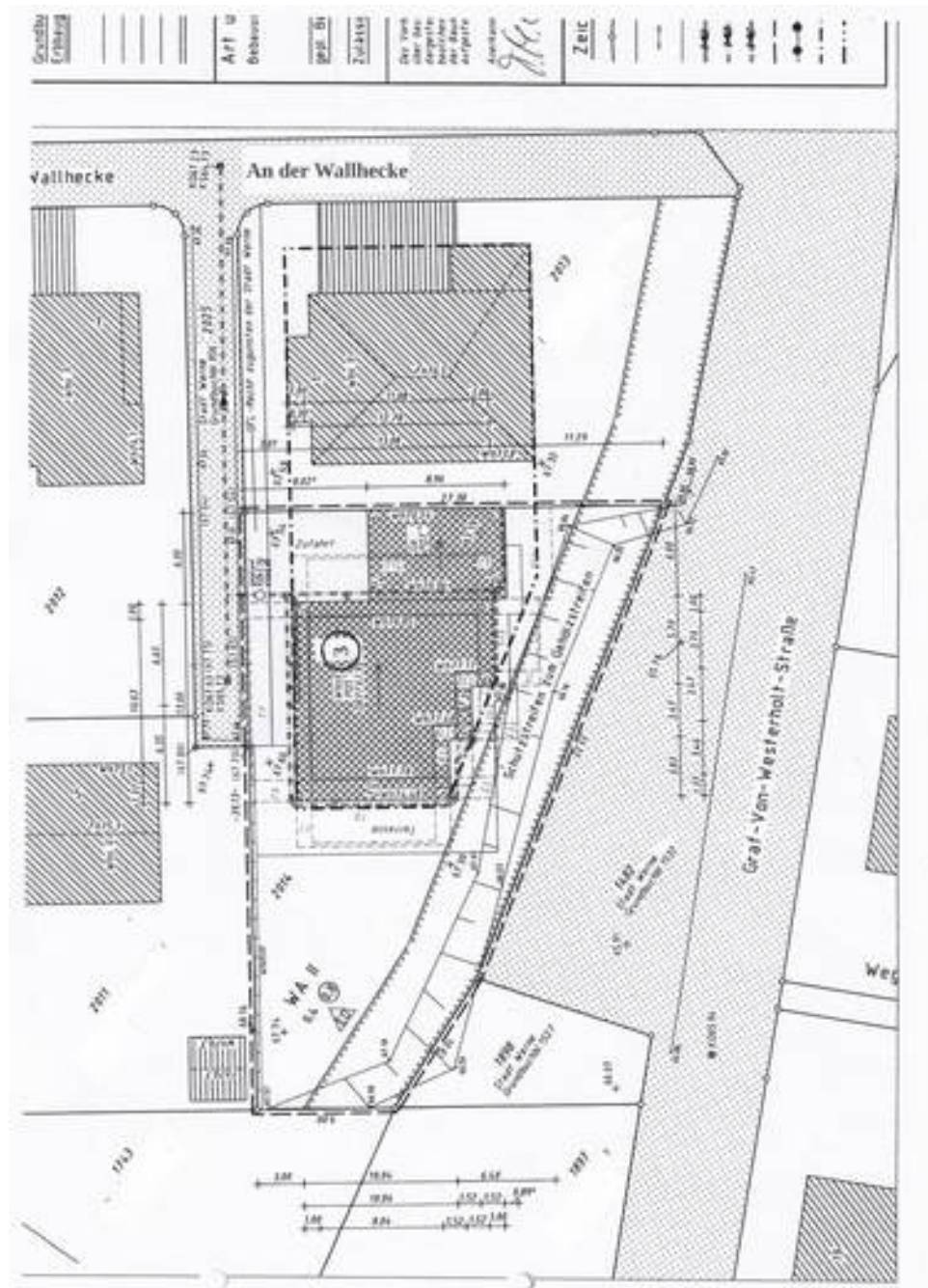
Diese Katasterauskunft ist gebührenpflichtig. Ein separater Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ulrike Bellen

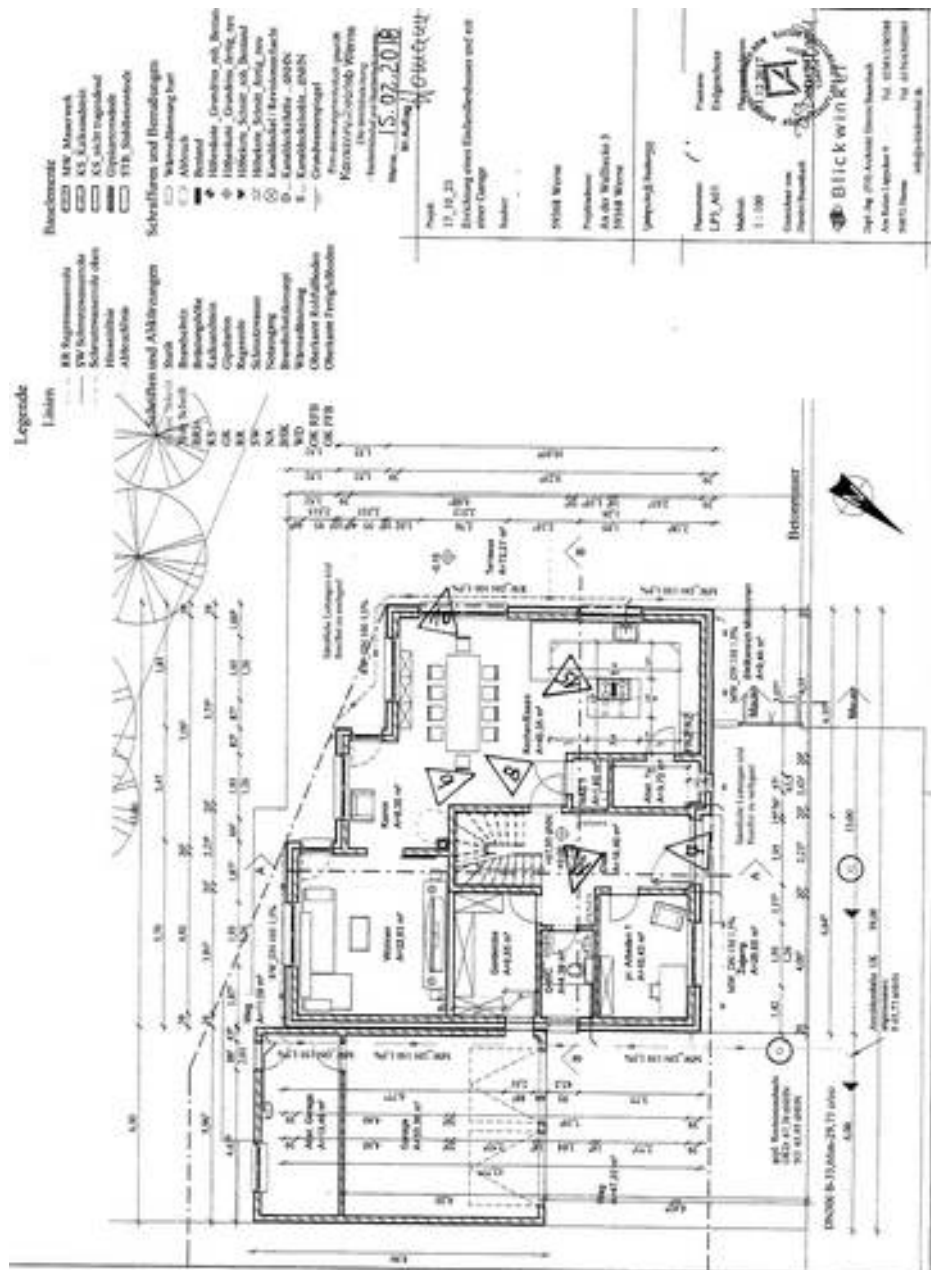
Anlage: Gebührenbescheid



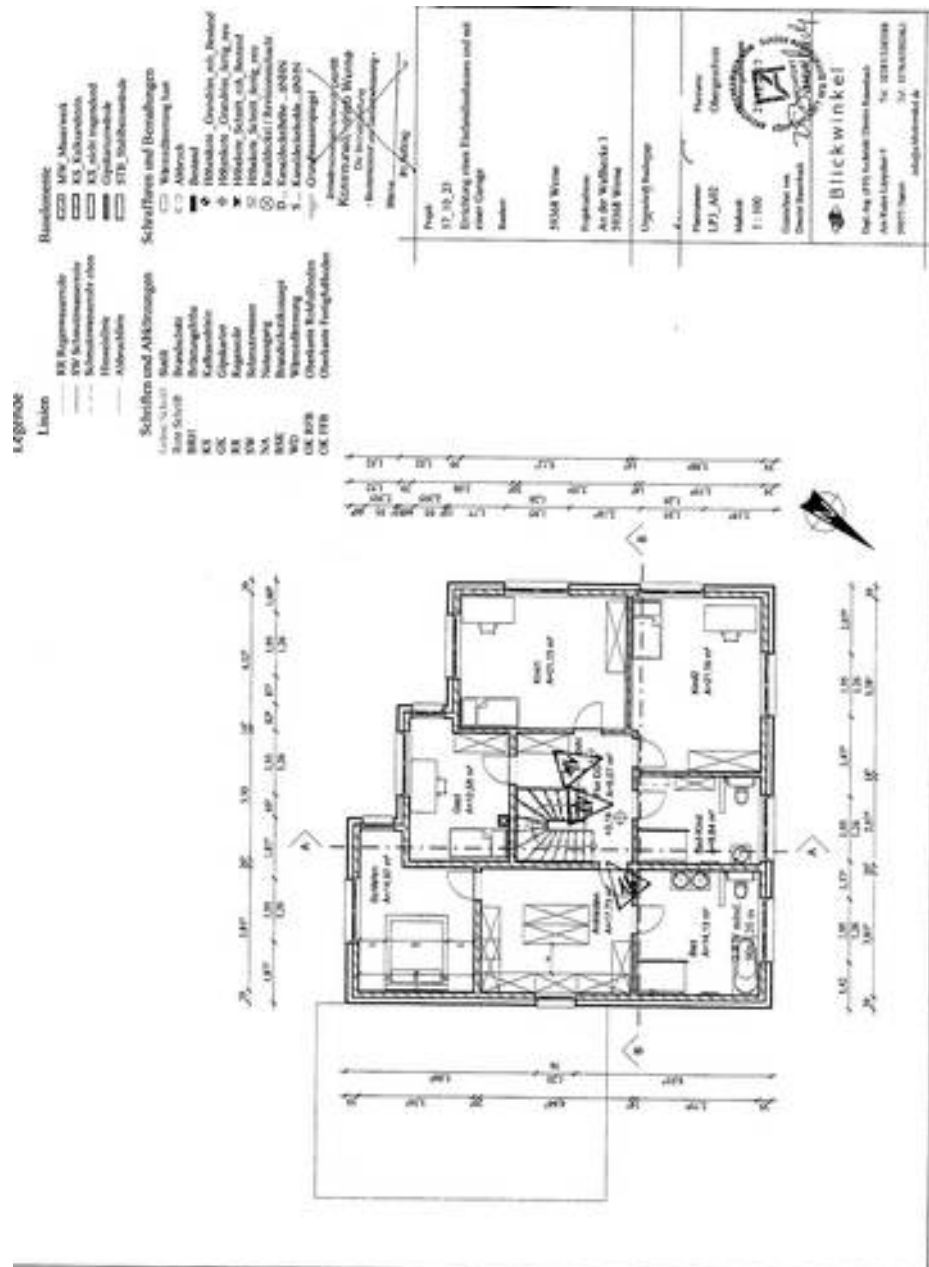


## Bauzeichnungen/Skizzen

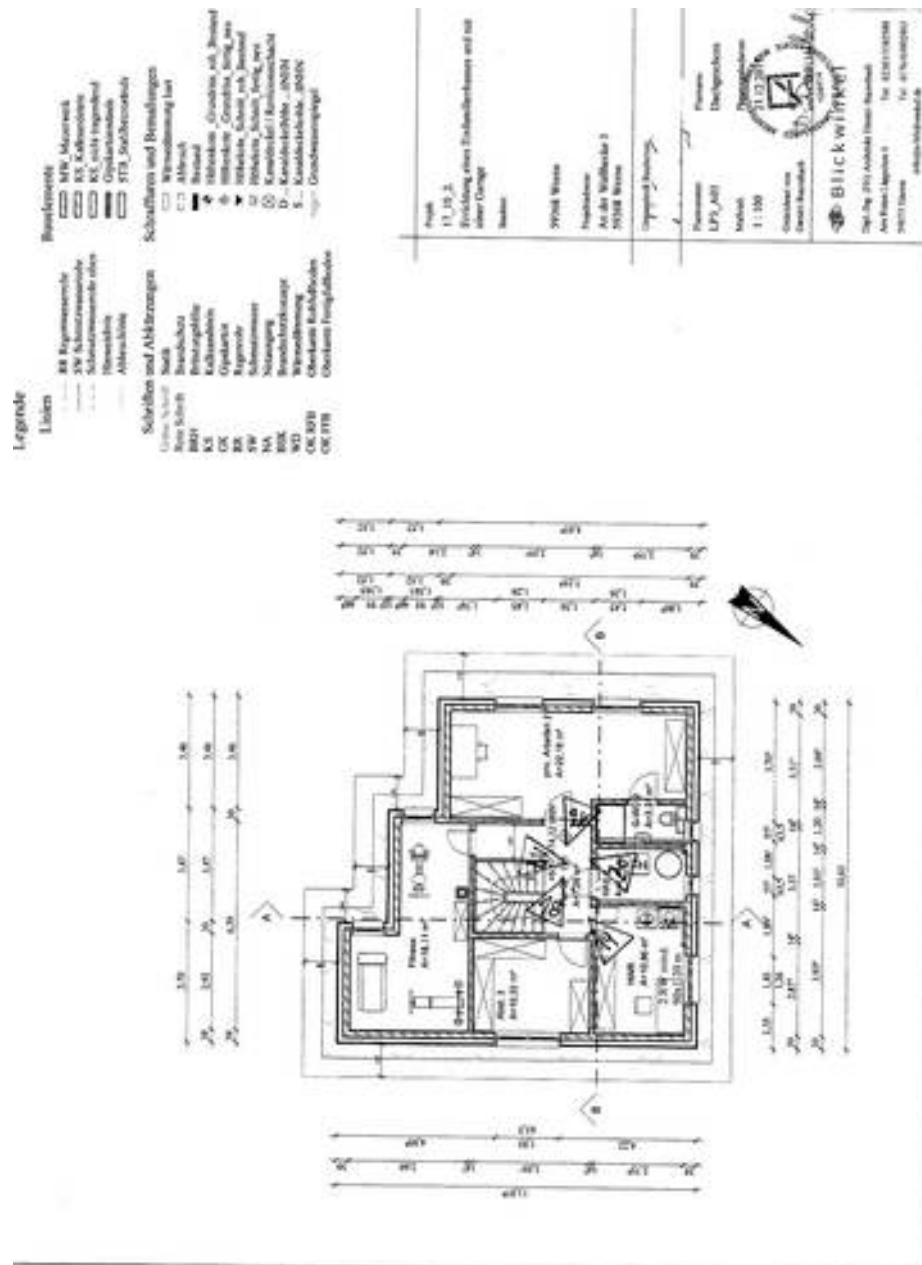
## Erdgeschoss



## Obergeschoss

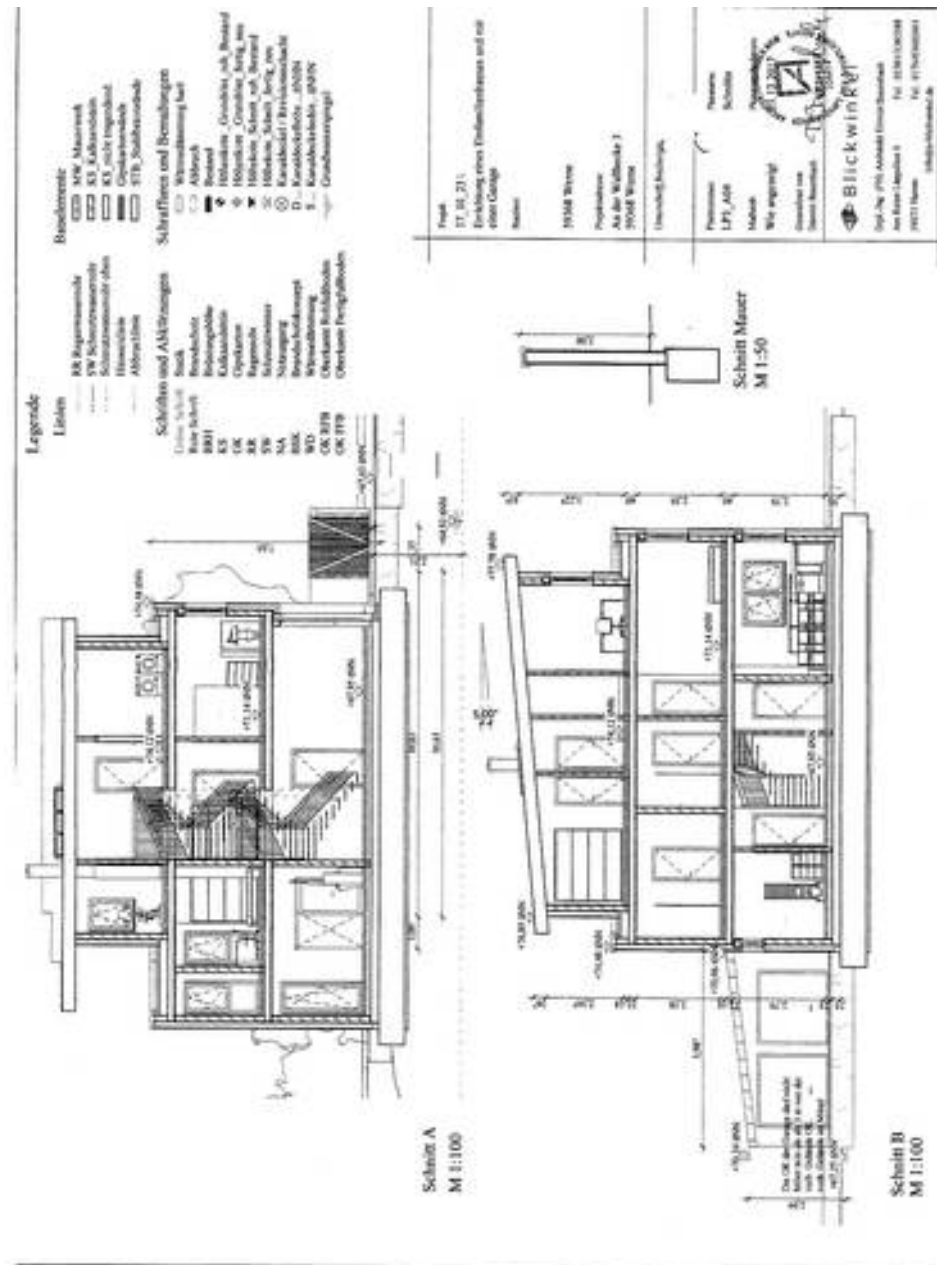


## Dachgeschoss





## Schnitte





## Fotos des Bewertungsobjektes

Bilder Nr. 1-20 siehe Eintrag im Lageplan und Grundrisse















