

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

AUSFERTIGUNG

26.07.2024

GUTACHTEN 59S24161 über den **Verkehrswert (Marktwert)** der mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage** bebauten Liegenschaft

An der Langen Hecke 19

59379 Selm

Auftraggeber

Amtsgericht Lünen
Postfach 1180
44501 Lünen

AZ 023 K 002/24

Grundbuch von Selm

Amtsgericht Lünen

Blatt 3979

Gemarkung Selm

Flur 7 Flurstück 604

Größe 358 m²

Antragsveranlassung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsstichtag

26.06.2024

Ortsbesichtigungen

16.05.2024 / 26.06.2024



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Gutachtens / Hinweis.....	3
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
3. Baubeschreibung.....	13
4. Technische Berechnungen / Angaben.....	17
5. Ermittlung des Verkehrswertes.....	19
6. Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV).....	21
7. Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV).....	23
8. Ertragswertverfahren (§§27 - 34 ImmoWertV).....	25
9. Sachwertverfahren (§§35 bis 39 ImmoWertV).....	30
10. Zusammenstellung und Verkehrswert.....	34
11. Zubehör.....	34
12. Baulasten und Wert der Lasten und Beschränkungen.....	35
13. Verkehrswert unter Berücksichtigung der Baulasten und Lasten in Abt. II des Grundbuches.....	37
14. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes.....	38
15. Anlagen.....	40



1. Grundlagen des Gutachtens / Hinweis

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

Die Liegenschaftskarte i. M. 1:1000 vom 02.06.2024 sowie der Grundbuchauszug des Amtsgerichts Lünen vom 03.04.2024

Die persönlich eingesehenen Bauakten bzw. Dateien der Stadt Selm, Abt. Bauordnung sowie die gefertigten Kopien der Bauzeichnungen. Die Bauzeichnungen aus der Bauakte sind unvollständig und stimmen teilweise nicht in allen Punkten mit den örtlichen Gegebenheiten überein (siehe meine angefertigten Grobskizzen als Anlage des Gutachtens).

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

Die persönlich durchgeführten Ortsbesichtigungen, im Beisein der Eigentümer am 26.06.2024, ohne Funktionsprüfung technischer Gewerke, mit örtlicher Aufnahme der Baulichkeiten in den wesentlichen Merkmalen. Bauteilerstörende 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.

Auskünfte der Eigentümers sowie zuständiger Behörden.



1.1 Auftrag

Beschluss des Amtsgerichts Lünen:

023 K 002/24



AMTSGERICHT LÜNEN

BESCHLUSS

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft
eines Grundstücks in Selm

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Selm Blatt 3979
Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 604, Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
An der Langen Hecke 19, 358 qm

hat das Gericht gemäß § 74 a ZVG zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
den/die Sachverständige-n 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/Die Sachverständige soll sich direkt mit der Bezirksregierung zwecks
Auskunftserteilung in Verbindung setzen.

Lünen, 28.03.2024

Kriewelt
Rechtspflegeph

Beglaubigt





2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Das Grundstück liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Selm, innerhalb der Hermann-Siedlung. Selm ist eine Stadt im nördlichen Teil des Kreises Unna und hat rd. 26.000 Einwohner. Das Zentrum (Burg Botzlar) ist rd. 800 m entfernt.

Die Straße An der Langen Hecke, im Bereich des Bewertungsgrundstücks, dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und 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, Hallenbad, Kirchen sowie Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind in der Nähe bzw. in angemessener Entfernung vorhanden.

Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie zu den öffentlichen Personennahverkehrslinien sind in angemessener Entfernung vorhanden. Der DB-Bahnhof Selm befindet sich rd. 400 m südwestlich vom Grundstück.

2.2 Zuschnitt / Oberfläche

Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit einer Frontlänge von ca. 10,0 m an der Straße An der Langen Hecke. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 35,0 m, einschließlich der Vorgartentiefe von rd. 3,0 m.

Das Grundstück ist von der Straße An der Langen Hecke aus gesehen nach Südwesten ausgerichtet und grenzt südwestlich an das Grundstück der Kindertagesstätte / Familienzentrum "Konfetti" der Arbeiterwohlfahrt am Bockmühlenweg 24.

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

2.3 Straßen

Die Straße An der Langen Hecke ist eine rd. 7,0 m breite, öffentliche, befestigte Anliegerstrasse mit Gehwegen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Auskunft der Stadt Selm vom 22.07.2024 (siehe Anlage):



Straßenanliegerbescheinigung

Hiermit wird für das Grundstück in Selm, An der Langen Hecke 19, Grundbuch von Selm, Blatt Nr. 3979, Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 604, bescheinigt, dass

-
- das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist,
- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm nicht mehr zu entrichten sind,
- Straßenbaubeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm nicht mehr zu entrichten sind und
- Kanalanschlussbeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm zurzeit nicht zu entrichten sind.

2.4 Ausweisung / Planung

Laut Mail der Stadt Selm vom 24.07.2024:

.....im Folgenden wie besprochen die Angaben zum o.g. Grundstück:

Darstellung im Flächennutzungsplan ? = Wohnbaufläche

Besteht ein Bebauungsplan ? = Ja, Bebauungsplan Nr. 35 „Hermann-Siedlung“ Teilbereich 1. Einfacher B-Plan gem. § 30 (3) BauGB.

Der Bebauungsplan ist weiterhin existent. Jedoch möchte ich darauf hinweisen, dass Zweifel an seiner Wirksamkeit bestehen.

Denkmalschutz ? = Nein

Erhaltungssatzung ? = Nein“



2.5 Grundbuch / Lasten / Beschränkungen

Das Grundbuch enthält in Abteilung II folgende Eintragungen

4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 2/24). Eingetragen am 17.01.2024. Höring
---	---	--

2.6 Verträge / Rechte

Das Grundstück/Gebäude wird nach Angabe von den Eigentümern nicht bewohnt, Vermietungen liegen nicht vor.

Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist nicht vorhanden und wurde nach Angabe nicht ausgestellt.

Vom Miteigentümer erhielt ich Kopien eines Gebäudeenergiegutachten vom 19.08.2005 der Verbraucherzentrale NRW. Der spez. Primärenergiebedarf beträgt danach 242 kWh je m² und Jahr.

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



2.7 Baulasten

Auskunft der Stadt Selm vom 29.05.2024 (siehe Anlage):

Antragsteller: Herr Dipl.-Ing. Werner Stütz
Übbenhagen 18 in 59379 Selm
Grundstück: SELM, An der Langen Hecke 19
Gemarkung: Selm
Flur: 7
Flurstück: 604
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

BESCHEINIGUNG

Sehr geehrter Herr Stütz,

hiermit wird bescheinigt, dass zu Gunsten des o.g. Flurstücks die Baulast Nr. 759 (Verpflichtung 1) im Baulastenverzeichnis der Stadt Selm eingetragen ist.

Eine Kopie des Baulastenblattes mit entsprechenden Anlagen ist angefügt.

Die für diese Bescheinigung zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Selm

Baulastenverzeichnis vom ... Stadt Selm Baulastenblatt Nr. 759

Grundstück: An der Langen Hecke Nr. 21 Seite 1

Gemarkung: Selm Flur 7 Flurstück 603

Lit.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Verpflichtung, die auf dem Grundstück Flur 7, Flurstück 603 stehende, im Lageplan grün eingetragene Grenzmauer für das Nachbargebäude "An der Langen Hecke 19" Flur 7, Flurstück 604, zur Verfügung zu stellen und auch bei einem evtl. Abbruch des Nachbargebäudes, nicht zu entfernen.</p> <p>eingetragen am: 15.10.2025 <i>H. Kellner</i></p>	
2	<p>Verpflichtung zugunsten des Grundstückes Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 602:</p> <p>Die im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtung ist, grün schraffierte Fläche wird als Abstandfläche zur Verfügung gestellt.</p> <p>eingetragen am: 31.10.1983 <i>S. Schuch</i></p>	



2.8 Wohnungsbindung

Auskunft der Stadt Selm vom 25.06.2024 (siehe Anlage):

Wertgutachten: Objekt in Selm, An der Langen Hecke 19
Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 604

Sehr geehrter Herr Stütz,

das o. g. Objekt wurde nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert. Eine Kostenmiete oder eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht somit nicht.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Kinner



2.9 Bergschadengefahr

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, 44135 Dortmund vom 27.05.2024 (siehe Anlagen):

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Grundstück(e): An der Langen Hecke 19 in Selm
Gemarkung: Selm, Flur: 7, Flurstück 604

Ihr Schreiben vom 17.05.2024
Az. des Gerichts: 023 K 002/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bork“.

Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen,

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin 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 Bergbautätigkeit 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 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

44135 Dortmund

Hauptkz.: Lieferadresse:
Soberlstr. 1, 59621 Arnsberg

Telefon: 0231 920

postinfo@bca.nrw.de
www.bca.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der HsBka:
IBAN:
DE59 2005 0002 0001 6895 15
BIC: WELADED33

Umsatzsteuer ID:
DE123456789

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bca.nrw.de/themen/datenrecht/>

Seite 2 von 2



2.10 Auskunft der Ruhrkohle AG, 45058 Essen vom 04.06.2024 (siehe Anlagen):

Bergwerk : Stillstandsbereich BS Ruhr
Objekt : 59379 Selm, An der Langen Hecke 19
Grundbesitz
Gemarkung : Selm Flur: 7 Flurstück: 604
Eigentümer : ,

Meldungs-Nr.	: 951049194	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr.	: 950645222	

Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 023 K 002/24

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Stütz,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Bork", 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. Es fand kein bei der RAG Aktiengesellschaft dokumentierter Abbau statt, der auf den o.g. Bereich eingewirkt haben könnte.

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

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



Seite 2 zum Schreiben vom 04.06.2024 (951049194)

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.



2.11 Altlasten

Auskunft der Kreisverwaltung Unna -Natur und Umwelt Wasser und Boden- 59425 Unna vom 27.06.2024 (siehe Anlage):

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Selm, An der langen Hecke 19; Gemarkung: Selm; Flur 7,
Flurstück 604
Geschäftszeichen: 023 K 002/24

27.06.2024

Öffnungszeiten
Mo - Do 08.00 - 16.30 Uhr
Fr 08.00 - 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Dienstgebäude
Außenstelle Bienen
Ecklamstraße 1a
59199 Bienen
Raum Nr. 223

Bus und Bahn
VNU-Servicezentrale
Fon: 0 800 6 50 40 30
www.vku-online.de

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

Bankverbindung
Sparkasse UnnaKamen
DE69 6435 0060 0000 0075 00
WELADED1UNN

Sehr geehrter Herr Stütz,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Tanja Heilig

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 (Doppelhaushälfte)

Aufbau

1 Geschoss, nicht unterkellert, mit Satteldach als ausgebautes Dachgeschoss und rückwärtig angebautem Wohnzimmeranbau mit zusätzlich angebaute Terrassenüberdachung mit Satteldach

Baujahr/Baugeschichte

ca. 1923	nicht aktenkundig, Baujahr nach Angabe
1969	Einbau eines Badezimmers im Erdgeschoss
1984	Wohnhausanbau und Umbauten
1985	Bau einer Garage mit Abstellraum
1987	Wohnzimmeranbau, rückwärtig
1994	Umbauten im vorhandenen Wohnhaus
1998	Anbau einer Terrassenüberdachung

Erdgeschoss EG

Hauseingangsdiele / Flur mit Treppe zum Dachgeschoss und Zugang zum Bad, Zugang zur Küche und Zugang zum Wohnzimmer

Wohnzimmer mit Zugang zur Überdachten Terrasse und Garten

Küche, mit Zugang zum tieferliegendem Kriechkellerraum unterhalb der Treppe, Zugang zum Schlafzimmer

Bad / Dusche / WC

Schlafzimmer

Dachgeschoss DG

Flur mit Treppe vom EG

zwei Zimmer

Flur, mit Einschubtreppe zum Spitzboden

Dach-/Bodenraum

Spitzboden

Bodenraum, nur tlw. einsehbar (keine Wohnfläche)



3.1 Rohbau

Wände	Massivmauerwerk / Leichtbaumauerwerk
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Geschosstreppen	Holzterappe (erneuert) zum DG, Einschubterappe zum Spitzboden
Dach / Dachkonstruktion	Satteldach in Holzkonstruktion, verkleidet, konnte nur tlw. eingesehen werden, mit Tonziegel- / Betonsteindeckung und Dämmung, (2008 nach Angabe)
Fassade	Putz mit Anstrich, im DG Bereich Holzverkleidung mit Anstrich

3.2 Ausbau

Fußböden	EG keram. Beläge DG Laminat / keram. Beläge / Textilbeläge / Holzdielen
Wände	Anstrich / Putz / Reibputz
Decken / Schrägen	Holzverkleidungen, Tapete / Anstrich / Putz
Türen	beschichtete bzw. furnierte Türen mit Futter und Bekleidung, Haustür (2020 erneuert)
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Sanitär

Erdgeschoss	Bad / Dusche / WC, bestehend aus: Einbauwanne, Einbaudusche, WC, Waschbecken, Fußboden- und raumhohe Wandplattierung
--------------------	---



Heizung /

Warmwasser

Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (Therme in der Küche, Baujahr 2020)

Baumängel/Bauschäden

Es besteht ein allgemeiner Reparatur- und Instandhaltungsrückstau an fast allen Gewerken, nach Angabe Feuchtigkeitsanzeichen an der Nachbarwand (Haus Nr.17) sowie allgemeine Aufräumungs- und Entsorgungsarbeiten im Haus, Garten sowie in der Garage/Schuppen soweit die hierfür aufzuwendenden Kosten (ohne evtl. Modernisierungsaufwand) nicht bereits in der Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV enthalten sind.

Grundrissgestaltung /

Wirtschaftlichkeit

dem Ursprungsbaujahr und den An-/ Umbauten entsprechende, individuelle Grundrissgestaltung, (Aufteilung, Abmessungen, Höhen, Konstruktion, wirtschaftliche Überalterung) Differenzstufen zur Küche und zum Wohnzimmer

Bauzustand

dem Ursprungsbaujahr entsprechend befriedigend, bis auf die genannten Baumängel/Bauschäden

3.3 Sonstiges

Rückwärtig angebaute Terrassenüberdachung mit Holzverkleidungen unter den Dachschrägen, Fußboden mit Natursteinbelag
Hauseingangüberdachung, Kaminofen im Wohnzimmer (Baujahr 2002)

3.4 Garage / Abstellraum /Schuppen

1-geschossige, nichtunterkellerte massive Garage mit Pultdach, Ausgang zum Garten sowie Zugang zum Abstellraum; mit Stahlschwingtor mit elektr. Antrieb, Holzbalkendecke mit Betonsteindeckung, rückwärtig angebauter einfacher 1-geschossiger Schuppen



3.5 Außenanlagen (tlw. anteilig)

Kanal-, Wasser-, Gas- und Elektroanschluss, einfache, nicht gepflegte Gartengestaltung, beschichteter Stahlgitterzaun an der südlichen Grenzen (Baujahr 2023)

3.6 Terrasse / Wege

Betonsteinpflaster

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes** wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der durchgeführten Anbauten / Umbauten / Modernisierungen und des derzeitigen Bauzustandes auf **rd. 25 Jahre** geschätzt, bei einer üblichen, wirtschaftlichen **Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren** .

Das rechnerische Alter beträgt somit rd. 55 Jahre.



4. Technische Berechnungen / Angaben

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. Die Berechnungen wurden mit der für den Bewertungszweck ausreichender Genauigkeit durchgeführt. (In Anlehnung an die DIN 277, Ausgabe 1987 bzw. in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung II BV.)

4.1 Brutto-Grundfläche -BGF-

Länge x Breite			Brutto- Grundfläche
(m)	(m)		BGF (m ²)
Einfamilienhaus			
Kriechkellerraum --ohne Ansatz--			
EG	6,93 x 8,01 + 6,00 x 6,00	=	91,51
DG	6,93 x 8,01	=	55,51
		Gesamt	147,02
Terrassenüberdachung			
EG	6,00 x 4,00	Gesamt =	24,00
Garage /Abstellraum /Schuppen			
EG	8,99 x 3,24 + 2,80 x 2,80	Gesamt =	36,97



4.2 Wohnflächen /Nutzflächen

In Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (II BV)

Bezeichnung	m	m	m	m	m	m ²			
Erdgeschoss									
Flur	3,25	x	2,00	+	1,10	x	1,10	=	7,71
Schlafen	3,06	x	4,23			=	12,94		
Küche	3,25	x	4,10	-	0,40	x	0,70	=	13,05
Bad WC	3,06	x	3,25			=	9,95		
Wohnen	5,38	x	5,68			=	30,56		
Dachgeschoss									
Flur	1,00	x	2,10			=	2,10		
Zimmer	3,25	x	4,23	-	1,70	x	1,10	=	11,88
Zimmer	3,06	x	4,23	-	1,20	x	1,20	=	11,50
	-0,80	x	0,80			=	-0,64		
									99,04
						-3 %	=	-2,97	
						Gesamtwohnfläche			96,07 m²
Terrassenüberdachung									
Terrasse	6,00	x	4,00			Gesamtnutzfläche			24,00 m ²
Garage /Abstellraum /Schuppen									
	8,40	x	2,76	+	2,50	x	2,50	=	29,43
						Gesamtnutzfläche			29,43 m ²
						Gesamtwohnfläche rd.			96,07 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 Einfamilienhaus bebaut und im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt. Es wird daher unterstellt, dass eine evtl. Veräußerung im unvermieteten Zustand erfolgt.

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 unter Berücksichtigung des Vergleichs- und Ertragswertes 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 **180,--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 40 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 26.06.2024 wie folgt:

Bauland

Flurstück	Fläche				
604	<u>358 m²</u>	x	180,00 EUR/m ²	=	<u>64.440,-- EUR</u>
	358 m ²				64.440,-- EUR



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

7.1 Vergleichswert auf Grundlage von Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwert)

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Sie sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors wird der Vergleichsfaktor bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst.

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die den Immobilienrichtwert beschreibenden Merkmale, die allgemeinen Erläuterungen zu den Immobilienrichtwerten sowie die örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Immobilienrichtwerte befinden sich in der Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2021 (s. Anlage 7).

Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Ein- oder Zweifamilienhaus einschließlich des Eigentums am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche. Werte für Garagen sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind der dem Immobilienrichtwert beigefügten örtlichen Fachinformation zu entnehmen.

Aus der Präsentation (Stichtag 01.01.2024) ist ersichtlich, dass das Grundstück in einem Bereich mit einem Immobilienrichtwert **1740,-EUR/m²** liegt.



Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1740 €/m ²		
Gemeinde	Selm		
Immobilienrichtwertnummer	80403		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Baujahr	1923	1923	0 %
Wohnfläche	110 m ²	96 m ²	7 %
Keller	vorhanden	teilunterkellert	-4 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	0 %
Ausstattungs-klasse	einfach	mittel	12 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	410 m ²	358 m ²	-2 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.970 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		190.000 €	

Vorläufiger Vergleichswert	Immobilienpreis	190.000,--EUR
Ziffer 3.2 Baumängel/Bauschäden, soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten und der Alterswertminderung enthalten, Wertminderung pauschal		-12.000,--EUR
Ziffer 3.3 anteilig, hier: Terrassenüberdachung, Zeitwert		6.000,--EUR
Ziffer 3.4 Garage/Abstellraum/Schuppen, Zeitwert		4.000,--EUR
Vergleichswert	rd.	188.000,--EUR



8. Ertragswertverfahren (§§27 - 34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der vorläufige Ertragswert wird gemäß § 28 ImmoWertV durch das allgemeine Ertragswertverfahren ermittelt. Dafür wird die Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und dem Bodenwert gebildet. 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.

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 (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). 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**; sie 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;
2. die **Instandhaltungskosten**; sie 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;
3. das **Mietausfallwagnis**; es umfasst 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 sowie das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten und das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung;
4. die **Betriebskosten**; sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, wie städtische Abgaben (Grundsteuern, Abwasser, Straßenreinigung, Versicherungen, Kosten für Wasser, Heizung, Treppenlicht usw. Sie werden i.d.R. durch Umlagen gedeckt und bleiben daher unberücksichtigt.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Im weiteren Verfahren wird das **Allgemeine Ertragswertverfahren** zur Wertermittlung herangezogen.



8.1 Allgemeines Ertragswertverfahren gem. § 28 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt:

1. aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Der vorgenannte Bodenwertanteil am Jahresreinertrag ergibt sich durch Verzinsung des ermittelten Bodenwertes.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für derartige Objekte beträgt 0,7%, einer Standardabweichung von +/- 1,37%, bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 112 m², einer durchschnittlichen Miete von 6,41 EUR/m², bei einer Standardabweichung von +/- 0,90 EUR/m² und mit einer mittleren Restnutzungsdauer von 36 Jahren (siehe Grundstücksmarktbericht 2024).

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, der Objektgröße, des Bauzustandes, der Lage, der Miete und der Nutzungsmöglichkeiten des Objektes, halte ich im vorliegenden Fall einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,80 % für angemessen .

Monatsmiete (Netto-Kaltmieten)

Die Monatsmiete umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbare Einnahmen. Der von mir eingesetzte Mietwert in Höhe von 6,75 EUR/m² Miete, wird aus dem aktuellen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum abgeleitet.

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (einschließlich Nutzung des Grundstücks, des Gartens und der angebauten Terrassenüberdachung, rd. 24,00 m², auf der Grundlage ortsüblicher marktüblich erzielbarer Mieteinnahmen).

96,07 m ²	Wohnfläche	x	6,75 EUR/m ²	x	12 Monate	=	7.782,-- EUR
	Garage/Abstellr.	x	50,00 EUR/m ²	x	12 Monate	=	600,-- EUR
							<hr/>
Jahresrohertrag (Übertrag)							8.382,-- EUR



Jahresrohertrag (Übertrag) = 8.382,-- EUR

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

-In Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung-

Die Abschreibung der baulichen Anlagen ist durch Einrechnung in den verwendeten Vervielfältiger unmittelbar berücksichtigt, so dass hier kein besonderer Ansatz erforderlich ist.

Die Verwaltungskosten (§ 32 (2) ImmoWertV) umfassen die Kosten für die erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten für die Aufsicht und den Jahresabschluss.

1 Mieter	à	351,-- EUR	=	351,-- EUR
1 Garage	à	46,-- EUR	=	46,-- EUR

Die **Betriebskosten** (§19(2) Nr.4 ImmoWertV wie städtische Abgaben, Versicherung, Kosten für Wasser, Heizung, Treppenlicht usw. werden durch Umlage gedeckt und bleiben daher hier unberücksichtigt.

Die Instandhaltungskosten (§32) Nr. 1 ImmoWertV) sind Kosten, die infolge Abnutzung und Alterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während der Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Diese Kosten werden wie folgt ermittelt:

96,07 m ²	Wohnfläche	x	13,80 EUR/m ²	=	1.326,-- EUR
1 Garage	à	104,-- EUR		=	104,-- EUR

Das Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV) ist das Wagnis einer Ertragsminderung wegen uneinbringlicher Mietrückstände oder Leerstände; es wird nach Erfahrungssätzen wie folgt ermittelt:

2,0% des Jahresrohertrages von 8.382,-- EUR	=	<u>168,-- EUR</u>
Bewirtschaftungskosten, rd. 24% des Jahresrohertrages	=	1.995,-- EUR
Jahresreinertrag = 8.382,-- EUR - 1.995,-- EUR	=	6.387,-- EUR

Jahresreinertrag (Übertrag) 6.387,-- EUR



Jahresreinertrag (Übertrag) = 6.387,-- EUR

Bodenwertverzinsung

Der Verzinsung des Bodenwertes und der Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,80 % zugrundegelegt, weil das Wertermittlungsobjekt im Wesentlichen eigengenutzten Zwecken dient.

Bodenwertanteil am Jahresreinertragsanteil der baulichen Anlagen beträgt

0,80% von 64.440,00 EUR - 516,-- EUR

Jahresreinertragsanteil der baulichen Anlagen = 5.871,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlagen

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz = 0,80%

Barwertfaktor nach Anlage 1 ImmoWertV = 22,58

5.871,-- EUR x 22,58 = rd. 132.570,-- EUR

Bodenwert + 64.440,-- EUR

Ertragswert am Wertermittlungsstichtag ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. § 8(3) ImmoWertV **197.010,-- EUR**



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

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.

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.

Vorläufiger Ertragswert	197.010,--EUR
Ziffer 3.2 Baumängel/Bauschäden, soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten und der Alterswertminderung enthalten, Wertminderung pauschal	-12.000,--EUR
Ziffer 3.3 Sonstiges, bereits im Mietwert berücksichtigt	./.
Ziffer 3.4 Garage/Abstellraum/Schuppen, bereits im Mietwert berücksichtigt	./.
Ertragswert	rd. 185.000,--EUR



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

Der Herstellungswert wird aufgrund der gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (m²) bzw. je Raumeinheit (m³) nach beschriebener Bauart, Ausführung und Ausstattung ermittelt und auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index = 100) bezogen.

$$147,02 \text{ m}^2 \text{ Brutto-Grundfläche} \quad \times \quad 850,-- \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 124.967,-- \text{ EUR}$$

für besondere anteilige Bauteile, soweit noch nicht erfasst
siehe Ziffer 3.3

$$18.500,-- \text{ EUR}$$

$$143.467,-- \text{ EUR}$$

$$\text{Herstellungswert 2010 (Index = 100)} \quad = \quad 143.467,-- \text{ EUR}$$

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

$$143.467,-- \text{ EUR} \quad \times \quad 182,7 / 100 \quad = \quad \text{rd.} \quad 262.114,-- \text{ EUR}$$

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 25 Jahre geschätzt.

Nach dem fiktiven Alter und der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich die lineare Wertminderung wegen Alters (55 / 80 Jahre)

$$68,75 \% \text{ von} \quad 262.114,-- \text{ EUR} \quad - \quad 180.203,-- \text{ EUR}$$

$$\text{Gebäudewert (Zwischenwert, Übertrag)} \quad = \quad \text{rd.} \quad 81.911,-- \text{ EUR}$$



Gebäudewert am Bewertungsstichtag = 81.911,-- EUR

Außenanlagen, (Zeitwerte, tlw. anteilig)

Kanal-, Gas-, Wasser-, und Elektroanschluss = 5.000,-- EUR

Einfriedungen,

Hof-/Wegebefestigung soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten = 6.000,-- EUR

Außenanlagen (Zeitwert) insgesamt 11.000,-- EUR

Wert der baulichen Anlagen (Zusammenstellung)

Gebäudewert = 81.911,-- EUR

Außenanlagen + 11.000,-- EUR

Bodenwert + 64.440,-- EUR

Sachwert am Wertermittlungsstichtag ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. § 8 (3) ImmoWertV 157.351,-- EUR

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

Für Objekte dieser Größenordnung werden auf dem Grundstücksmarkt Kaufpreise gezahlt, die etwa 36 % über den ermittelten Sachwerten liegen (siehe Grundstücksmarktbericht).

Ich halte im vorliegenden Fall ein Zuschlag von 36% für angemessen.

157.351,-- EUR x 1,36 = rd. 214.000,-- EUR

Marktangepasster Sachwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstückmerkmale i. S. § 8 (3) ImmoWertV 214.000,-- 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.

Vorläufiger Sachwert	214.000,--EUR
Ziffer 3.2 Baumängel/Bauschäden, soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten und der Alterswertminderung enthalten, Wertminderung pauschal	-12.000,--EUR
Ziffer 3.3 im Gebäudewert bereits berücksichtigt	./.
Ziffer 3.4 Garage/Abstellraum/Schuppen (Zeitwert)	4.000,--EUR
Sachwert	206.000,--EUR



11.1 Beantwortung der Beweisfrage

Beschluss vom 28.03.2024 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 27.05.2024 (siehe Anlage) und der Ruhrkohle AG, 45058 Essen vom 04.06.2024 (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 Selm ist eine Baulast eingetragen.

Auskunft der Stadt Selm vom 29.05.2024 (siehe Anlage):

Antragsteller: Herr Dipl.-Ing. Werner Stütz
Übbenhagen 18 in 59379 Selm
Grundstück: SELM, An der Langen Hecke 19
Gemarkung: Selm
Flur: 7
Flurstück: 604
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

BESCHEINIGUNG

Sehr geehrter Herr Stütz,

hiermit wird bescheinigt, dass zu **Gunsten** des o.g. Flurstücks die **Baulast Nr. 759 (Verpflichtung 1)** im Baulastenverzeichnis der Stadt Selm eingetragen ist.

Eine Kopie des Baulastenblattes mit entsprechenden Anlagen ist angefügt.

Die für diese Bescheinigung zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.



Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Selm

Baulastenverzeichnis vom <u>Stadt Selm</u>		Baulastenblatt Nr. <u>759</u>
Grundstück <small>(Bau-/Anlage/Flur)</small>	<u>An der Langen Hecke</u>	Nr. <u>21</u> Seite <u>1</u>
Gemarkung	<u>Selm</u>	Flur <u>7</u> Flurstück <u>603</u>

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>1. Verpflichtung, die auf dem Grundstück Flur 7, Flurstück 603 stehende, im Lageplan grün eingetragene Grenzmauer für das Nebengebäude "An der Langen Hecke 19" Flur 7, Flurstück 604, zur Verfügung zu stellen und auch bei einem evtl. Abbruch des Nebengebäudes, nicht zu entfernen.</p> <p style="text-align: center;">eingetragen am: <u>15.10.85</u> <i>[Handwritten Signature]</i></p>	
2	<p>2. Verpflichtung zugunsten des Grundstückes Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 602:</p> <p>Die im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtung ist, grün schraffierte Fläche wird als Abstandfläche zur Verfügung gestellt.</p> <p style="text-align: center;">eingetragen am: <u>31.10.1983</u> <i>[Handwritten Signature]</i></p>	

Die Baulast Nr. 759 (Verpflichtung 1) ist zu Gunsten des Bewertungsobjektes (Flurstück 604) eingetragen.

Wert **200,-- EUR** in Worten: zweihundert Euro

Die vorstehende Begünstigung durch die Baulast ist im Verkehrswert nach § 74a ZVG nicht enthalten.



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

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

4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 2/24). Eingetragen am 17.01.2024. Höring
---	---	--

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

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

Verkehrswert nach § 74a ZVG

185.200,-- EUR

in Worten: einhundertfünfundachtzigtausendzweihundert Euro



14. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes

Objekt/Lage: 59379 Selm, An der Langen Hecke 19

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage

Wohnfläche = 96,07 m²

Nutzfläche = 24,00 m² überdachte Terrasse

Aufbau 1 Geschoss, nicht unterkellert, mit Satteldach als ausgebautes Dachgeschoss und rückwärtig angebautem Wohnzimmeranbau mit zusätzlich angebauter Terrassenüberdachung mit Satteldach

Baujahr/Baugeschichte	ca. 1923	nicht aktenkundig, Baujahr nach Angabe
	1969	Einbau eines Badezimmers im Erdgeschoss
	1984	Wohnhausanbau und Umbauten
	1985	Bau einer Garage mit Abstellraum
	1987	Wohnzimmeranbau, rückwärtig
	1994	Umbauten im vorhandenen Wohnhaus

14.1 Sonstiges

Rückwärtig angebaute Terrassenüberdachung mit Holzverkleidungen unter den Dachschrägen, Fußboden mit Natursteinbelag
Hauseingangüberdachung, Kaminofen im Wohnzimmer (Baujahr 2002)

Baumängel/Bauschäden Es besteht ein allgemeiner Reparatur- und Instandhaltungsrückstau an fast allen Gewerken, nach Angabe Feuchtigkeitsanzeichen an der Nachbarwand (Haus Nr.17) sowie allgemeine Aufräumungs- und Entsorgungsarbeiten im Haus, Garten sowie in der Garage/Schuppen soweit die hierfür aufzuwendenden Kosten (ohne evtl. Modernisierungsaufwand) nicht bereits in der Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV enthalten sind.

Grundrissgestaltung / Wirtschaftlichkeit

dem Ursprungsbaujahr und den An-/ Umbauten entsprechende, individuelle Grundrissgestaltung, (Aufteilung, Abmessungen, Höhen, Konstruktion, wirtschaftliche Überalterung) Differenzstufen zur Küche und zum Wohnzimmer



Bauzustand dem Ursprungsbaujahr entsprechend befriedigend, bis auf die genannten Baumängel/Bauschäden

14.2 Garage / Abstellraum /Schuppen

1-geschossige, nichtunterkellerte massive Garage mit Pultdach, Ausgang zum Garten sowie Zugang zum Abstellraum; mit Stahlschwingtor mit elektr. Antrieb, Holzbalkendecke mit Betonsteindeckung, rückwärtig angebauter einfacher 1-geschossiger Schuppen

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

59379 Selm-Cappenberg, den 26.07.2024

Anlagen

Lageplan / Flurkarte

Straßenanliegerbescheinigung Stadt Selm

Grundbuchauszug, tlw.

Auskunft Baulast Stadt Selm

Auskunft Wohnungsbindung Stadt Selm

Auskunft Bezirksregierung Arnsberg

Auskunft Ruhrkohle AG

Auskunft Altlast Kreis Unna

Bauzeichnung/Skizzen

Fotos des Bewertungsobjektes

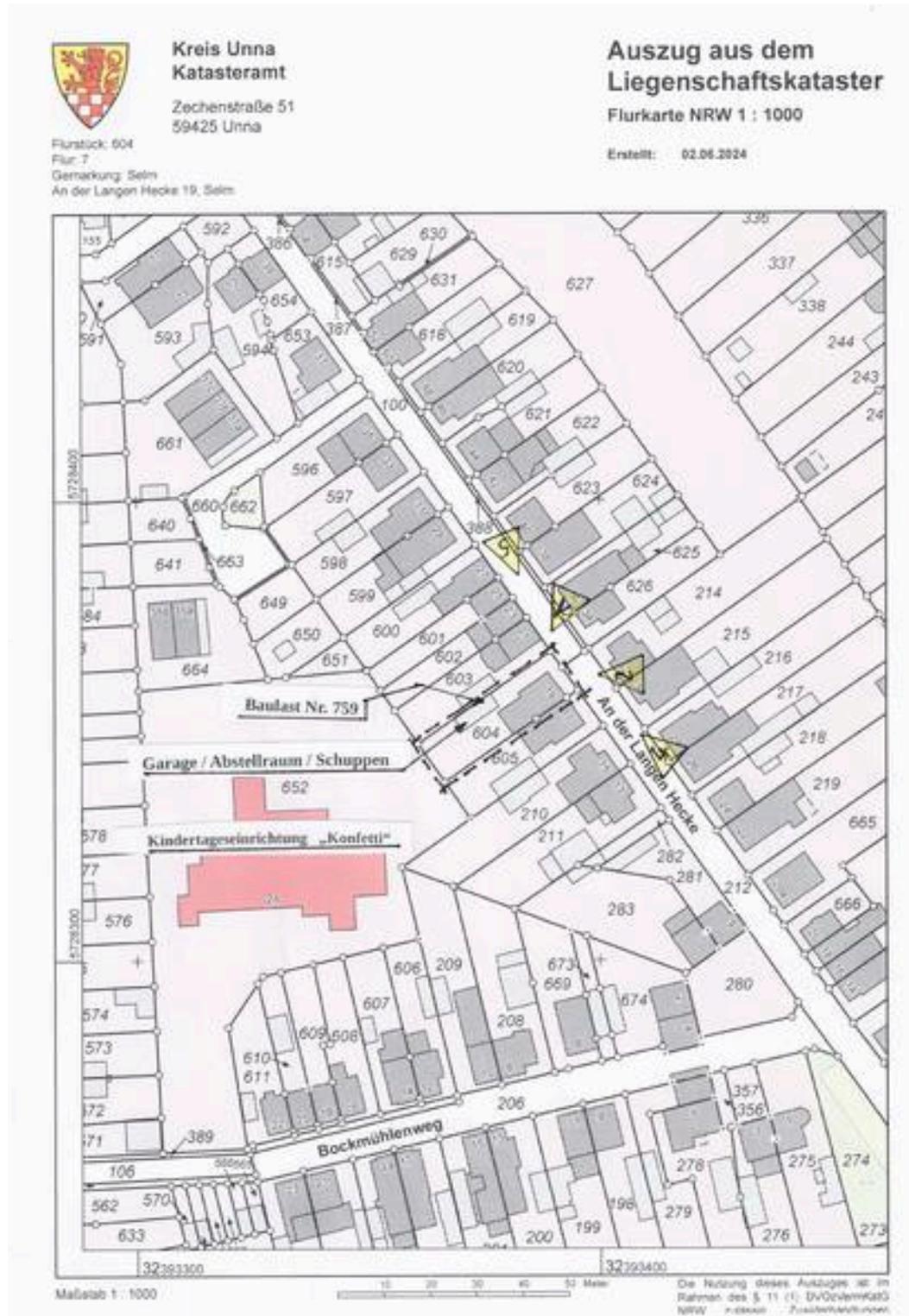
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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.



15. Anlagen

15.1 Lageplan / Flurkarte





15.2 Auskunft der Stadt Selm vom 22.07.2024 (siehe Anlage):

Stadt Selm
Der Bürgermeister



Stadt Selm • Postfach 88 / 89 • 59373 Selm

Sie erreichen uns: mo. – fr. 8.30 - 12.30 Uhr
mo., di. 14.00 - 15.30 Uhr
do. 14.00 - 17.00 Uhr
Amt: Straßenentwicklung und Bauen
Adresse: Adenauerplatz 2,
59379 Selm
Auskunft: Herr Schürhoff
Raum: 45
Tel.-Durchwahl: 02592 / 69-278
Fax-Durchwahl: 02592 / 695-278
E-Mail: m.schuerhoff@stadtseim.de
Unser Zeichen: 65/3
Datum: 22.07.2024

Straßenanliegerbescheinigung

Hiermit wird für das Grundstück in Selm, An der Langen Hecke 19, Grundbuch von Selm, Blatt Nr. 3979, Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 604, bescheinigt, dass

- das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist,
- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I. Seite 3834) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm nicht mehr zu entrichten sind,
- Straßenbaubeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm nicht mehr zu entrichten sind und
- Kanalanschlussbeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm zurzeit nicht zu entrichten sind.

Im Auftrage


Schürhoff

Gläubiger-ID: 0030JZZ00000117656
Bankverbindungen:
Sparkasse an der Lippe
Vollbank Selm-Bank eG

BIC:
WELADED1133
GENO00M1SEM

BAN:
DE44 4415 2270 0010 000177
DE38 4010 0300 0100 4724 01

Adresse:
Adenauerplatz 2
Willy-Brandt-Platz 2
www.seim.de

Telefon, Fax, Mail:
0 25 92 / 69-0, -130
0 25 92 / 692-0, -830
info@stadtseim.de



15.3 Grundbuchauszug tlw.

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Se Im				Blatt 3979		Bestandsverzeichnis	
1	2	Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		a	b	Flur	Flurstück	Legen	Wirtschschaft und Lage	ha	qm
						3	e	4	
1		S e l m	7	604			Gebäude- und Freifläche, Wohnen, An der Langen Hecke 19 Nr	3	56



Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Se Im	Blatt 3979	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der beschriebenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Laufen und Beschränkungen		
1	2			
4	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückkauflassung. Mit Bezug auf die Besichtigung vom 2. Juli 1985 für die Treuhänderstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk G.m.b.H. in Essen eingetragen am 4. November 1985.		
2	1	Auflassungsvormerkung für die Eheleute a) Martin Günther Quante, geboren am 04. Februar 1967 und b) Petra Quante geborene Lerner, geboren am 04. September 1956, beide in Selm, zu je 1/2 Anteil. Ges88 Bewilligung vom 20. Mai 1994 (UR 32/94 des Notars Heffert) eingetragen am 28. Juni 1994.		
3	1	Erwerbsvormerkung für 1. Thomas Koberg, geb. am 09. Juni 1964 2. Silke Sebastianich-Kolberg, geb. am 05. Oktober 1964 zu je 1/2. Bezug: Bewilligung vom 3. Dezember 2001 (Notar Dr. Wolfgang Weber in Dortmund, UR 204/2001). Eingetragen am 20. Dezember 2001.		
4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 2/24). Eingetragen am 17.01.2024. Höring		



15.4 Baulast Stadt Selm

Stadt Selm

Der Bürgermeister

Stadt Selm • Postfach 88 / 89 • 59373 Selm

Herrn
Dipl.-Ing. Werner Stütz
Übbenhagen 18
59379 Selm

Sie erreichen uns: mit Terminvereinbarung
mo., di., do., fr. 8.30 – 12.30
mo. und di. 14.00 – 15.30 Uhr
do. 14.00 – 17.00 Uhr
mittwochs ganztätig geschlossen

Amt: -Bauaufsicht-
Adresse: Adenauerplatz 2
59379 Selm
Auskunft: Frau Sommer
Raum: 564
Tel.-Durchwahl: 02592 69 275
Fax-Durchwahl: 02592 69 5275
E-Mail: p.sommer@stadtselm.de
Unser Zeichen: 319- 24
Datum: 29.05.2024

Antragsteller: Herrn Dipl.-Ing. Werner Stütz
Übbenhagen 18 in 59379 Selm

Grundstück: SELM, An der Langen Hecke 19
Gemarkung: Selm
Flur: 7
Flurstück: 654

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

BESCHEINIGUNG

Sehr geehrter Herr Stütz,

hiermit wird bescheinigt, dass zu **Gunsten** des o.g. Flurstücks die **Baulast Nr. 759 (Verpflichtung 1)** im Baulastenverzeichnis der Stadt Selm eingetragen ist.

Eine Kopie des Baulastenblattes mit entsprechenden Anlagen ist angefügt.

Die für diese Bescheinigung zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage:

Sommer
Sommer

Anlagen

Gläubiger-ID: DE95ZZZ0000117666
Bankverbindungen:
Sparkasse an der Leppe
Volksbank Selm-Bork eG

BIC:
WELADED13UN
GENODEM1SEM

IBAN:
DE87 4415 2305 0015 000177
DE58 4016 5366 0100 4724 01

Adressen:
Adenauerplatz 2
Willy-Brandt-Platz 2
www.selm.de

Telefon, Fax, Mail:
0 25 92 / 69-0 -100
0 25 92 / 622-0 -830
info@stadtselm.de



15.4.1 Baulast Stadt Selm Anlagen

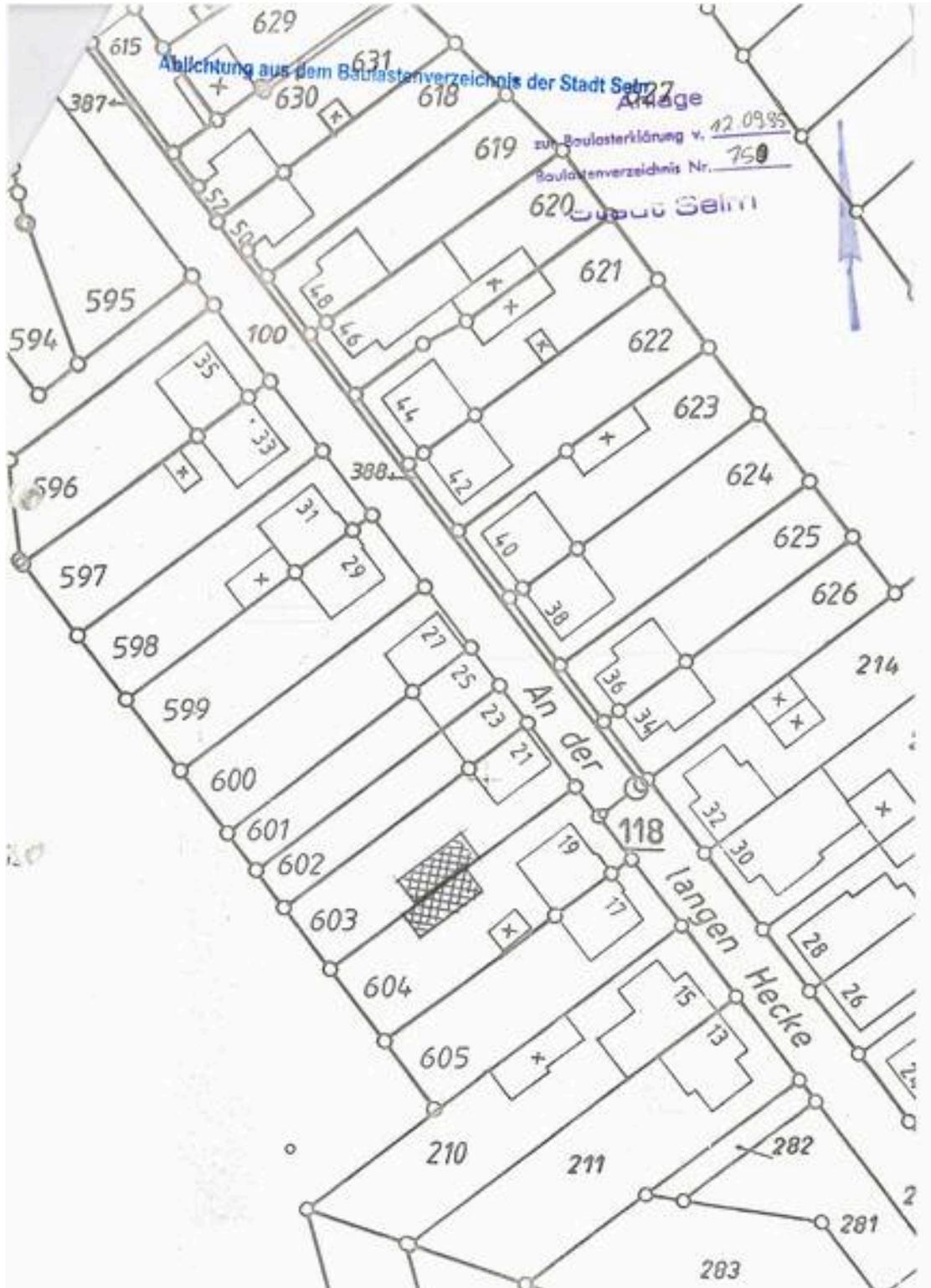
Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Selm

Baulastenverzeichnis vom	Stadt Selm	Baulastenblatt Nr.	759
Grundstück	An der langen Hecke	Nr.	21 Seite 1
<small>(Ort/Str./Weg/Platz)</small>			
Gemarkung	Selm	Flur	7 Flurstück 603

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, die auf dem Grundstück Flur 7, Flurstück 603 stehende, im Lageplan grün eingetragene Grenzwand für das Nachbargebäude " An der langen Hecke 19 " Flur 7, Flurstück 604, zur Verfügung zu stellen und auch bei einem evtl. Abbruch des Nebengebäudes, nicht zu entfernen.</p> <p style="text-align: right;">eingetragen am: 15.10.81 <i>Kilian</i></p>	
2	<p>Verpflichtung zugunsten des Grundstückes Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 602:</p> <p>Die im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtung ist, grün schraffierte Fläche wird als Abstandfläche zur Verfügung gestellt.</p> <p style="text-align: right;">eingetragen am: 31.10.1989 <i>Silberhof</i></p>	

W. Bertelsmann Verlag KG (Düsseldorf) Nr. 11 26 543 17

Baulastenblatt (S 100), Anlage 2 Folgende Seite: _____





15.5 Auskunft Wohnungsbindung Stadt Selm

Stadt Selm
Der Bürgermeister



Stadt Selm • Postfach 60 / 89 • 59373 Selm

Herrn
Dipl.-Ing. Werner Stütz
Übbenhagen 18
59379 Selm

Sie erreichen uns: mo. – fr. 08.30 – 12.30 Uhr
mo.+ di. 14.00 – 15.30 Uhr
do. 14.00 – 17.00 Uhr
Amt: Stadtentwicklung und Bauen
Abt. Liegenschaften
Adresse: Adenauerplatz 2
59379 Selm
Auskunft: Herr Kinner
Raum: 044
Tel.-Durchwahl: 02592 / 69-118
Fax-Durchwahl: 02592 / 69-5118
E-Mail: s.kinner@stadtselm.de
Unser Zeichen: 64 34-002/007
Datum: 25.08.2024

Wertgutachten: Objekt in Selm, An der Langen Hecke 19
Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 604
Eigentümer: Silke Seburschenich und Thomas Kolberg zu je ½ Anteil
Ihre E-Mail v. 21.06.2024

Sehr geehrter Herr Stütz,

das o. g. Objekt wurde nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert. Eine Kostenmiete oder eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht somit nicht.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Kinner

Glieder-ID: 026127000011880
Sachverständigen:
Spezialamt für die Uysen
Vollbank Deutscher AG
Werner Stütz
WEGAD0011188
02592/691188
www.stuetz.de

IBAN:
DE87 4115 2378 0010 000171
DE84 4118 0346 0170 4124 01

Adresse:
Adenauerplatz 2
W in der Markt-Park 2
www.stuetz.de
Selm, Fax, Mail:
83a 92108-0, -100
925 821907-0, -830
info@stadtselm.de



15.6 Auskunft Bezirksregierung Arnsberg

<p>Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44005 Dortmund</p> <p>Dipl.-Ing. Architekt Werner Stütz Übbenhagen 18 59379 Selm</p> <p>- per elektronischer Post -</p> <p>Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung</p> <p>Grundstück(e): An der Langen Hecke 19 in Selm Gemarkung: Selm, Flur: 7, Flurstück 604</p> <p>Ihr Schreiben vom 17.05.2024 Az. des Gerichts: 023 K 002/24</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verlie- henen Bergwerksfeld „Bork“.</p> <p>Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die RAG AKTIENGE- SELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.</p> <p>Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentü- merin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zustän- digkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher</p>	<p>Bezirksregierung Arnsberg</p>  <p>Datum: 27. Mai 2024 Seite 1 von 3</p> <p>Aktenzeichen: 65 74 2-2024-1262 bei Antwort bitte angeben</p> <p>Auskunft erstellt: Frau Kieber andrea.kieber@bra.nrw.de Telefon: 02931/82-3686 Fax: 02931/82-3624</p> <p>Dienstgebäude: Goebenstraße 25 44135 Dortmund</p> <p>Hauptstadt / Lieferadresse: Selbertstr. 1, 59821 Arnsberg</p> <p>Telefon: 02931 82-0</p> <p>poststelle@bra.nrw.de www.bra.nrw.de</p> <p>Servicezeiten: Mo-Do: 08:30 – 12:00 Uhr 13:30 – 16:00 Uhr Fr: 08:30 – 14:00 Uhr</p> <p>Landeshauptkasse NRW bei der Notfalls: IBAN: DE50 3005 0000 0001 6805 15 BIC: WELADED0</p> <p>Umsatzsteuer ID: DE123676675</p> <p>Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der fol- genden Internetseite: https://www.bra.nrw.de/themen/datenschutz/</p>
---	--



Bezirksregierung
Arnsberg



gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Seite 2 von 3

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.

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 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

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 Entfernungen 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



Bezirksregierung
Arnsberg



Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

Seite 3 von 3

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet 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/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Kleber



15.7 Auskunft Ruhrkohle AG

				
RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen				
Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Werner Stütz Übbenhagen 18 59379 Selm-Cappenberg			Ihr Ansprechpartner: Herr Wessel	
Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
023 K 002/24	29.05.2024	WEC 551049194	Tel.: 0201 378-7769 Mail: bergschaeden@rag.de	04.06.2024
Bergwerk	:	Stillstandsbereich BS Ruhr		
Objekt	:	59379 Selm, An der Langen Hecke 19 Grundbesitz		
Gemarkung	:	Selm Flur: 7 Flurstück: 604		
Eigentümer	:	,		
Meldungs-Nr.	:	951049194	Bitte bei Antwort unbedingt angeben	
Auftrags-Nr.	:	950645222		
Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 023 K 002/24				
Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Stütz,				
bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:				
Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Bork", 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. Es fand kein bei der RAG Aktiengesellschaft dokumentierter Abbau statt, der auf den o.g. Bereich eingewirkt haben könnte.				
Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.				
Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt.				
<small>RAG Aktiengesellschaft in Vertretung 45058 Essen Telefon: 0201 378-0 Telefax: 0201 378-21 28 Internet: www.rag.de E-Mail: post@rag.de</small>	<small>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Bernd Tölgel</small>	<small>Vorsitzender Peter Sinnert, Vize: Michael Kallhoff</small>	<small>StB der Gesellschaft, Essen Hauptgeschäft Amtsgericht Essen Hauptregister HRB 28810</small>	



Seite 2 zum Schreiben vom 04.06.2024 (851049194)

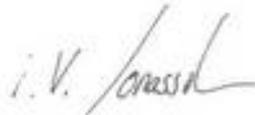
Eine erneute Aufnahme von bergbauischen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

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

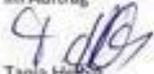
RAG Aktiengesellschaft

i. V. 

i. A. 

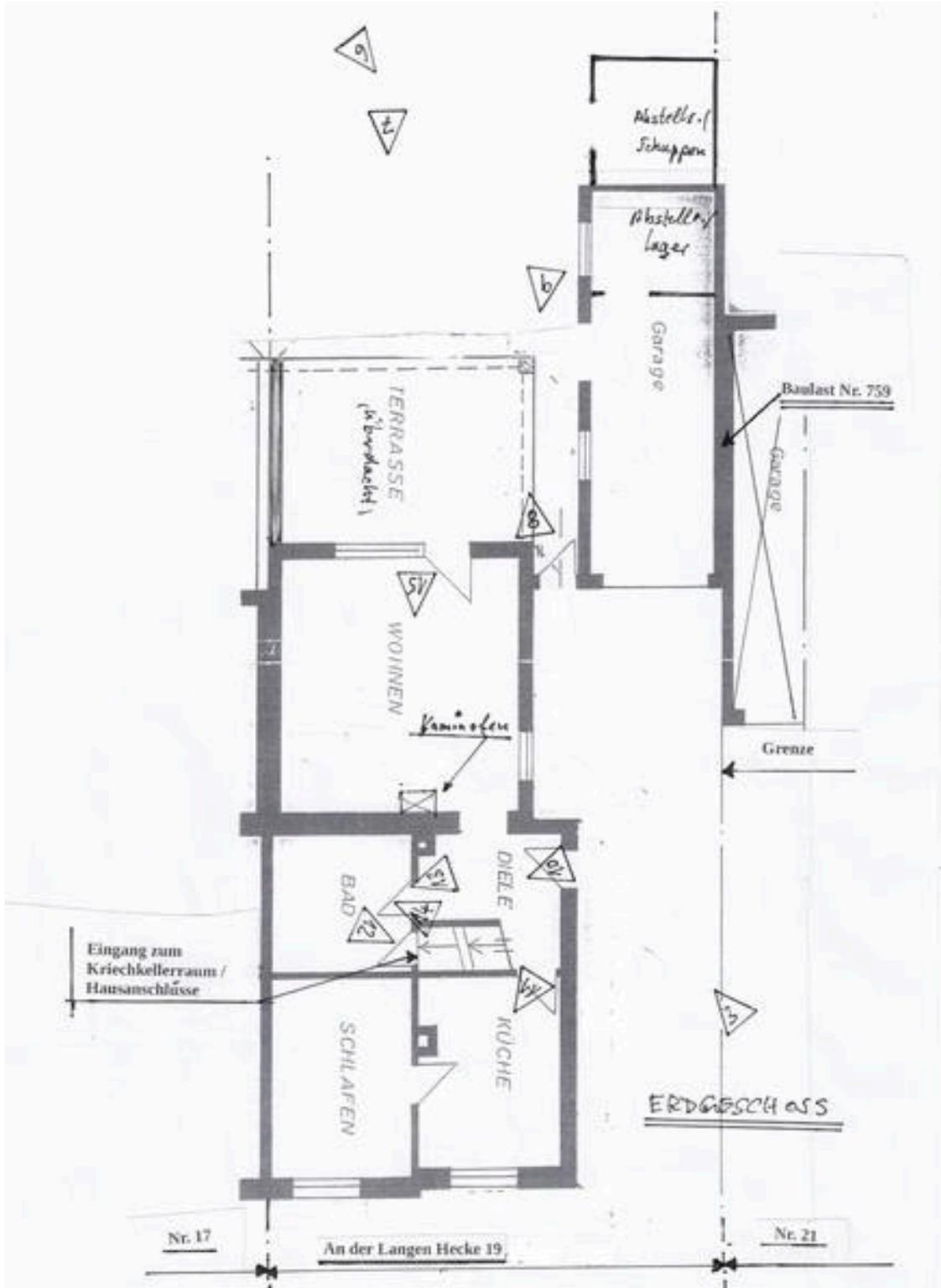


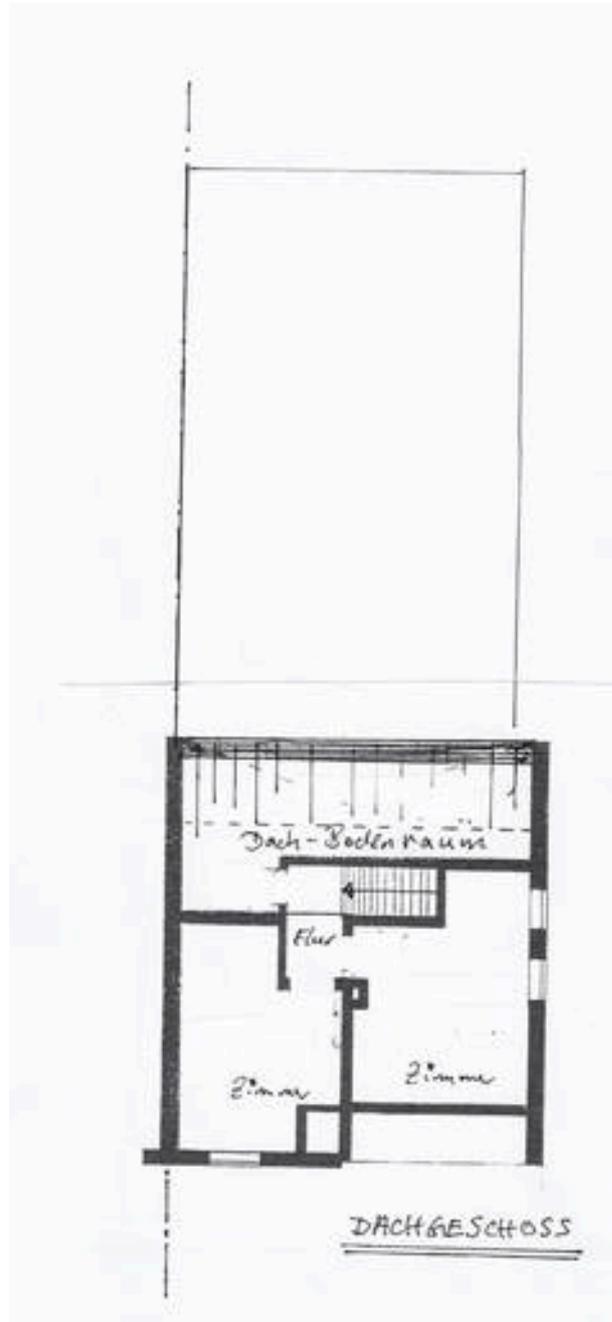
15.8 Auskunft Altlast Kreis Unna

Kreis Unna Postfach 21 12 59451 Unna	KREIS UNNA DER LANDRAT
Herrn Dipl.-Ingenieur Werner Stütz Übbenhagen 18 59379 Selm	Mobilität, Natur und Umwelt Wasser und Boden Frau Helbig Fon: 0 23 03 27-2669 Fax: 0 23 03 27-1297 tanja.helbig@kreis-unna.de
Mein Zeichen 69.2/20 70 01-04-	
Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster Grundstück: Selm, An der Langen Hecke 19; Gemarkung: Selm; Flur 7, Flurstück 604 Geschäftszeichen: 023 K 002/24	27.06.2024
Sehr geehrter Herr Stütz,	Öffnungszeiten Mo - Do 08.00 - 16.30 Uhr Fr 08.00 - 12.30 Uhr und nach Vereinbarung
das o. g. Grundstück ist im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.	Dienstgebäude Außenstelle Bönen Eilsonstraße 1a 59199 Bönen Raum Nr.223
Diese Auskunft aus dem Altlastenkataster basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständig- und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Rechte oder Ansprüche können hiermit nicht hergeleitet werden.	Bus und Bahn VKK-Servicezentrale Fon 0 800 6 50 40 30 www.vko-online.de
Für die Auskunft aus dem Altlastenkataster werden Gebühren erhoben. Der Bescheid wird als Anlage beigelegt.	Zentrale Verbindung Fon 0 23 03 27-0 Postfach 21 12, 59451 Unna post@kreis-unna.de www.kreis-unna.de
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Tanja Helbig	Bankverbindung Sparkasse UnnaKamen DE49 4435 0060 0000 0075 00 WELADED1UNN
69.02-01	Altlastenauskunft



15.9 Bauzeichnungen / Skizzen







15.10 Fotos des Bewertungsobjektes









Eingang zum Kneekellerraum





13



14



15